

BESCHLUSSVORLAGE V0280/17 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	21.04.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	23.05.2017	Vorberatung	
Stadtrat	22.06.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 "Zuchering-Donauäcker" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

- Entwurfsgenehmigung –

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flurnummern 187, 188/1* und 255* der Gemarkung Zuchering.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.
4. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird genehmigt. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, den entsprechenden Vertrag mit dem Projektentwickler rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ abzuschließen.
5. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages für die Entwicklung des Dorfgebietes wird genehmigt. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, den entsprechenden Vertrag mit dem Eigentümer rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ abzuschließen.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 28.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ gefasst.

Daraufhin wurde in der Zeit vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Planung wurde kurzfristig geprüft, ob eine Überbauung des geplanten Lebensmittelmarktes mit Wohnungen und somit eine Kombination von Supermarktnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss entsprechend dem Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 07.03.2017 im vorliegenden Fall möglich ist. Aufgrund der reduzierten Abstandsflächen für das Supermarkt-Gebäude, würde eine Aufstockung zu Problemen bei der Belichtung der östlich geplanten Wohnbebauung führen. Darüber hinaus wären für eine Wohnnutzung im Obergeschoss bauliche Änderungen im größerem Umfang erforderlich (Neugestaltung Anlieferungszone, Erschließung Obergeschoss, Stellplätze für Wohnen, zusätzliche Stützen im Verkaufsraum), welche bei dem konkret vorliegenden Projekt aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 11.11.2016**
2. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 22.11.2016**
3. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 22.11.2016**
4. **Bayernets GmbH mit Schreiben vom 24.10.2016**
5. **Bayernwerk AG mit Schreiben vom 02.11.2016**
6. **Bezirksausschuss X-Süd vom 04.07.2016**
7. **Gartenamt mit Schreiben vom 22.11.2016**
8. **Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 30.11.2016**
9. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 22.11.2016**
10. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 10.11.2016**
11. **Kleintierzuchtverein B196 Ingolstadt-Zuchering e.V. mit Schreiben vom 31.10.2016**
12. **Landratsamt Pfaffenhofen- SG Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege mit Schreiben vom 10.11.2016**
13. **Naturschutzbeirat vom 08.11.2016**
14. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 08.11.2016**
15. **Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 21.11.2016**
16. **Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.11.2016**
17. **Umweltamt mit Schreiben vom 17.11.2016**
18. **Private Stellungnahme vom 24.10.2016**
19. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 16.11.2016**
20. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.09.2015**
21. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 27.01.2017**

Nachfolgend werden die vorgebrachten Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen.

1. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 11.11.2016**
 1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken DVGW herzustellen.
 2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN 3222 bzw. DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagrechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.
 3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.
 4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehruz- bzw.-umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazu gehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.
 5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Ein- speiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
 6. Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb.2007), dem zugehörigen Einführungserlass herzustellen.

7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.
8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jederzeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepplatten bzw. Wendehammer.
9. Sperrbalken und Sperrposten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5mm nicht übersteigt.
10. Generell sind Feuerwehruzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
11. Erforderliche Feuerwehruzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
12. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären (Aus den Planunterlagen die dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme vorlagen war die Erreichbarkeit der Gebäude nicht eindeutig zu erkennen). Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit auf zu nehmen.
13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.
14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit 96 m³/h gewährleistet. Die oben genannten Punkte mit den Nummern 1,2,4,6,7 und 14 wurden unter Nr III.9 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet. Auf die Nennung der DIN 3222 wurde hierbei allerdings verzichtet, da diese nicht mehr gültig ist. Unter I.11 ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan außerdem bestimmt, dass die Errichtung von Überflurhydranten auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig ist. Die Lage wurde vorab zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt. Die weiteren Aspekte sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sicherzustellen. Dies gilt insbesondere auch für die Breite und Kurvenradien möglicher privater Erschließungsstraßen.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 22.11.2016

1. Forstfachliche Belange:

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Landwirtschaftsfachliche Belange:

Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus landwirtschaftsfachlicher Sicht grundsätzlich Bedenken.

Begründung:

Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen wird darauf verwiesen, dass „der exakte Bedarf an Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren ermittelt wird“. Zudem werden „die erforderlichen Ausgleichsflächen voraussichtlich zum Großteil außerhalb des Baugebietes nachgewiesen“.

Die Planungsfläche, die bislang als „landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ eingestuft ist, wird derzeit als Acker genutzt. Allerdings sind die Produktionsbedingungen auf Basis der Bodengüte des ungünstigen Flächenzuschnitts und der Nachbarschaft zu Waldrand bzw. Hecken unterdurchschnittlich.

Aufgrund der Lage und bisherigen Einstufung ist zu erwarten, dass seitens der Naturschutzbehörde entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein relativ hoher Ausgleichsflächenfaktor gefordert wird. Für die notwendigen Ausgleichsflächen würden außerhalb des Baugebietes in der Regel landwirtschaftliche Flächen mit günstigeren Produktionsbedingungen umgenutzt werden müssen. Aus landwirtschaftsfachlicher Sicht würde sich im Gegensatz zur vorgelegten Planung diese „Donauäcker“-Fläche sogar eher für Kompensationsmaßnahmen anderer Bauleitplanungen eignen. Nachdem im Raum Ingolstadt die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen insgesamt stark in Anspruch genommen werden, sind Notwendigkeit, Dimensionierung und bauliche Umsetzung der Planungen, insbesondere des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel, am Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, dass „mit Grund und Boden sparsam umgegangen“ und landwirtschaftlich [...] genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen“ auszurichten. Um den o.g. Grundsatz zu entsprechen, sind zudem die künftigen Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes zu erbringen, soweit die Planungen umgesetzt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung :

Die Überplanung des bisher mit landwirtschaftlicher Nutzung belegten Geländes erfolgt unter Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Wertes der Flächen, welcher bei der Beurteilung des notwendigen Kompensationsfaktors im Rahmen der Ausgleichsflächenberechnung herangezogen wird. Eine Umplanung bzw. eine Aufgabe der Planung aufgrund der potentiellen Eignung der Fläche für Kompensationsmaßnahmen anderer Bebauungspläne ist in Anbetracht der städtebaulichen Erforderlichkeit nicht verhältnismäßig.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist unter Nr. I.13 im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Insgesamt wurde für das Plangebiet ein Ausgleichsflächenbedarf von 6.325 m² errechnet. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Plangebiet vor Ort in den Bereichen des Dorfgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes nachgewiesen. Die verbleibenden externen Ausgleichsflächen von 5.016 m² werden zum einen auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 202, Gemarkung Zuchering, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sowie zum anderen auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 2949, Gemarkung Gaimersheim, nachgewiesen. Da auf der Fläche des Grundstücks Flurnummer 2949, Gemarkung Gaimersheim, ein derzeit bestehender Fichtenforst zu einem Laubmischwald aufgewertet werden soll, werden landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des Plangebietes für die Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen nur in begrenztem Umfang in Anspruch genommen, sodass hierbei dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde auch im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung sowie deren konkreten Ausgestaltung berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der sehr guten Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz (Weicheringer Straße) und die vor Ort bereits bestehende Infrastruktur (ÖPNV-Haltestelle in unmittelbarer Nähe, Lage direkt an einem gut ausgebauten Geh- und Radweg) eignet sich der Standort aus städtebaulicher Sicht sehr gut für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, welcher vor allem das Nahversorgungsangebot für den Ort Zuchering sowie die

umliegenden Ortsteile im südwestlichen Stadtbereich weiter verbessern sowie gleichzeitig zur Folge haben wird, dass sich Einkaufsfahrten für die umliegenden Siedlungsbereiche künftig verkürzen und sich das Gesamtverkehrsaufkommen somit großräumig reduziert. Eine Verbesserung bzw. Anpassung der Nahversorgungsmöglichkeiten ist insbesondere aufgrund der Entwicklung der Einwohnerzahlen in Zuchering sowie in den benachbarten Ortsteilen dringend erforderlich. Alternative bzw. gleichwertige Flächen im Bereich der Innenentwicklung sind nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Insbesondere scheidet eine Erweiterung des bestehenden Supermarktes im Ortszentrum Zuchering mangels verfügbarer Flächen aus.

Aufgrund des weiterhin bestehenden massiven Wohnbedarfs in Ingolstadt, welcher nicht allein durch Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann, sowie des Bedarfs einer Hofstelle im Bereich des Plangebietes sind in der Planung zusätzlich zum Lebensmittelmarkt Wohnbauflächen, sowie eine Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen. Durch die Festsetzung einzelner Bauräume im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird der Eingriff in Grund und Boden auf das notwendigste Maß beschränkt.

Anmerkung zur geplanten landwirtschaftlichen Hofstelle:

Im Westen des Planungsgebietes soll die landwirtschaftliche Fläche zu einer Hofstelle für einen Direktvermarkter landwirtschaftlicher Produkte umgestaltet und als eigenes Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden“. Hierfür werden ca. 0,52 ha vorgesehen.

Bezüglich der Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes liegen mit Ausnahme des Lageplanes dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bislang keine Informationen vor. Zwar ist es unüblich, im Rahmen der Bauleitplanung parallel zur Ausweisung von Wohngebieten (WA) und/oder gewerblichen Sondergebieten die Neuansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben in einem eigens festgesetzten, räumlich sehr knappen, Dorfgebiet (MD) zu ermöglichen. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen sind nämlich für die nähere Nachbarschaft generell anzunehmen. Im vorliegenden Fall soll aber auf eine Tierhaltung verzichtet werden, was eine erheblich verminderte Emissionsbelastung darstellt. Zudem wird ein großzügig dimensioniertes Einzelhandels-Sondergebiet zwischen der geplanten Hofstelle und dem Wohngebiet platziert, was zur Immissionsentlastung des Wohngebietes beiträgt.

Empfehlenswert wäre es, den Verzicht auf emissionsbelastende, größere Tierhaltungen in der Satzung dauerhaft festzuschreiben. Da ein Hofladen geplant ist, sollten allerdings verträgliche Größenordnungen verschiedener Nutz- und „Streicheltiere“ ermöglicht werden, da dies in Abhängigkeit von der Produktpalette des Hofladens oftmals ein zusätzliches Marketingargument darstellt. Eine Aussage über die Zweckmäßigkeit und Nachhaltigkeit des Hofladens kann nicht getroffen werden, da hierzu keine Daten oder Konzepte vorliegen. In Ableitung der Größe der landwirtschaftlichen Halle und des Hofladens wird davon ausgegangen, dass es sich um einen dauerhaft ausgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb mit Entwicklungsziel Diversifizierung handelt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung :

Im festgesetzten Dorfgebiet erfolgt keine intensive landwirtschaftliche Nutzung, welche die Verträglichkeit mit den übrigen Nutzungsarten im Plangebiet und der Umgebung aus immissionsschutzfachlicher Sicht beeinträchtigt. Im Dorfgebiet sollen neben einer Wohnstätte des Betriebsinhabers ein Hofladen zur Direktvermarktung hofeigener und regional erzeugter landwirtschaftlicher Produkte sowie eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle zur Einlagerung hofeigener Feldfrüchte und landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie zum Unterstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte entstehen. Im Westen des Dorfgebietes wird eine Obstwiese angelegt, welche zu einer Ausgleichsfläche entwickelt wird. Eine emissionsbelastende Tierhaltung zu landwirtschaftlichen Zwecken ist nicht angedacht und im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.1 ausgeschlossen. Gerüche und Schwebstaubemissionen ausgehend vom geplanten Dorfgebiet sind somit auf die Bebauung in der Umgebung nicht zu erwarten. Weiterhin werden die landwirtschaftlichen Erzeugnisse nicht im Freien, sondern in der geplanten Halle gelagert. Diese wird in der Erntezeit direkt

von der Weicheringer Straße aus angefahren, sodass die Erzeugnisse direkt in der Halle auf- bzw. abgeladen werden. Verwehungen bzw. Staubemissionen auf die umliegende Bebauung, insbesondere die Wohnbebauungen im Osten und Süden des Plangebietes, sind somit nicht zu erwarten. Entsprechende Regelungen zum Betriebsablauf werden mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks bis zum Satzungsbeschluss in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag vereinbart. Zudem befindet sich ein entsprechender Hinweis zur Vermeidung von Verwehungen und Staubemissionen unter Nr. III.12 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Hinsichtlich der durch die Hofstelle entstehenden Lärmbelastung für die umliegende Bebauung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass der Betrieb der Hofstelle schalltechnisch für die umliegende Bebauung als unproblematisch zu bewerten ist und somit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hinsichtlich der von der Hofstelle ausgehenden Lärmemissionen zu erwarten sind.

3. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 22.11.2016

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. Wir gehen davon aus, dass der im Bestand vorhandene Bewuchs zwischen der Weicheringer Straße und dem gemeinsamen Geh- und Radweg insbesondere im Bereich der Zufahrten großzügig entfernt wird. Dies ist notwendig, um verkehrssichere Sichtverhältnisse gewährleisten zu können.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden im Bereich der Zu- und Ausfahrten in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation Sichtdreiecke festgesetzt (Nr. I.9 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Diese sind von Bebauung freizuhalten. Bestehende Bepflanzungen sind in den festgelegten Sichtwinkelbereichen auf 0,6 m zurückzuschneiden oder zu entfernen. Im Plangebiet werden somit verkehrssichere Sichtverhältnisse gewährleistet.

4. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 24.10.2016

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren der Stadt Ingolstadt liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund der noch nicht festgelegten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Bayernets GmbH wird im Fortgang des Verfahrens weiterhin beteiligt.

5. Bayernwerk AG mit Schreiben vom 02.11.2016

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit-, und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine Beeinträchtigung des Bestandes, der Sicherheit oder des Betriebes der im Plangebiet vorhandenen 20 kV-Leitung ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. In dem betroffenen (Schutzzone-)Bereich sind eine Ausgleichsfläche sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Die Bepflanzbarkeit der Ausgleichsfläche sowie des privaten Grünstreifens im Leitungsschutzbereich wurde vorab mit der Bayernwerk AG abgestimmt. Hinsichtlich der Beteiligung der Bayernwerk AG im Rahmen von künftigen, innerhalb des Schutzzonebereiches und des Schutzstreifens liegenden Bau- und Bepflanzungsvorhaben findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr I.11 ein entsprechender Hinweis.

6. Bezirksausschuss X-Süd vom 04.07.2016

Anwohner äußern Bedenken über die Verkehrssicherheit, wenn beim geplanten Supermarkt in Zuchering West 4 Ausfahrten über den Geh- und Radweg verlaufen. Der BZA bittet zu prüfen, ob wirklich 4 Aus-/Zufahrten notwendig sind.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch die unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet ergeben sich stark differenzierte Nutzungsansprüche, welche eine Trennung der Zufahrten erforderlich machen. Nur so können zu erwartende Konfliktsituationen der verschiedenen Verkehre im Plangebiet vermieden werden. Die zweite, größere Zufahrt zum Dorfgebiet dient allein als Zufahrt zu der geplanten landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan getroffen. Eine direkte Ausfahrt aus der Lagerhalle auf die Weicheringer Straße erfolgt nicht. Weiterhin wird die Hallenzufahrt gem. dem vorgelegten Nutzungskonzept des Eigentümers allein während der Erntezeit genutzt. Außerhalb dieses Zeitraumes erfolgt die Anfahrt der Halle von der Hofseite im Norden aus. Entsprechende Regelungen zum Betriebsablauf finden sich in dem mit dem Grundstückseigentümer gesondert zu schließenden städtebaulichen Vertrag. Es ist somit bei der Zufahrt zu der Lagerhalle im Dorfgebiet mit einer vergleichsweise geringen Frequentierung durch den Zugangsverkehr zu rechnen. Zudem wird durch die im Bebauungsplan unter Nr. I.9 festgesetzten Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Ausfahrten sowie durch die Höherlegung des Geh- und Radweges eine ausreichende Sicht auf die Benutzer des Geh- und Radweges planungsrechtlich sichergestellt. Die Verkehrssicherheit ist somit im Plangebiet trotz der vier geplanten Zu- und Ausfahrten gewährleistet. Zudem werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit (wie z.B. eine entsprechende Hinweisbeschilderung bzw. Rotmarkierung des Geh- und Radweges), welche über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen, geprüft und soweit erforderlich veranlasst.

7. Gartenamt mit Schreiben vom 22.11.2016

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im bisherigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet, die zusätzlich geeignet ist für Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge. In der neuen Planung soll das Plangebiet in etwa 3 großen Teilen als Allgemeines Wohngebiet, Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Biotop 1616, das ein Gehölzbestand entlang eines ehemaligen Festungsgrabens des Fort X ist. Im Osten befindet sich ein als Biotop 1617 ausgewiesener Baggersee, der teilweise mit Röhricht und Schilf umgeben ist. Zusätzlich befindet sich im Osten noch eine als Forstfläche angelegte Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 931 „Zuchering-Oberfeld“ und weiterer flächiger Gehölzbestand direkt an der Grenze des geplanten Geltungsbereiches.

Aufgrund der oben geschilderten Gegebenheiten hält das Gartenamt einen mindestens 5 Meter breiten Pufferstreifen als Grünfläche zu dem im Norden befindlichen kartierten Biotop sowie zu den Gehölzbeständen und Biotopen im Westen für erforderlich.

Im Süden entlang der Weicheringer Straße verläuft als Gehölzbestand eine Baumhecke, die durch

die bisher vier geplanten Zufahrten mehrfach beeinträchtigt wird und wahrscheinlich wegen benötigter Sichtdreiecke noch weiter zurückgeschnitten werden muss. Als gestalterischer Ausgleich schlägt das Gartenamt vor, zwischen dem Geh- und Radweg, der Weicheringer Straße und den geplanten Bauflächen einen mindestens 2 Meter breiten Grünstreifen mit einer Baumreihe vorzusehen. Auch sollte schon im Bebauungsplan zwischen den einzelnen Arten der baulichen Nutzung Grünstreifen als Begrünungselemente berücksichtigt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Dorfgebiet sowie im vorgesehenen Sondergebiet wurde im Norden ein privater Grünstreifen festgesetzt, welcher in weiten Teilen der geforderten Breite entspricht. Allein im Bereich des geplanten Sondergebietes ist der Grünstreifen an einer Stelle etwas schmaler gestaltet worden, um den späteren Nachweis der für den geplanten Einzelhandel erforderlichen Stellplätze gewährleisten zu können. Diese Verschmälerung ist nach Rücksprache mit den betreffenden Fachstellen als vertretbar anzusehen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist zum nördlichen Biotop hin eine Ausgleichsfläche und zu den Gehölzbeständen und Biotopen im Osten (Anmerkung: Hier sind in der Stellungnahme wohl versehentlich Gehölzbestände und Biotope im Westen erwähnt. Tatsächlich befinden sich diese im Osten des Plangebietes) hin ein privater Grünstreifen jeweils mit der geforderten Breite festgesetzt. Im Süden der drei vorgesehenen Nutzungsgebiete wurde in die Planung angrenzend an den Geh- und Radweg ein privater Grünstreifen mit Baumreihe aufgenommen. Auf die Festsetzung eines privaten bzw. öffentlichen Grünstreifens zwischen den einzelnen Nutzungsarten wurde hingegen verzichtet, da dies die Nutzbarkeit der verbleibenden Bauflächen deutlich einschränken würde. Eine ausreichende Begrünung ist dennoch durch die öffentlichen und privaten Grünstreifen, welche das Plangebiet erfassen, gegeben.

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 30.11.2016

Auch wenn sich das geplante großflächige Einzelhandelsprojekt an der Weicheringer Straße konform mit den Zielen des LEP darstellen sollte, wird von der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu dem Planvorhaben westlich von Zuchering folgendes kritisch angemerkt:

Angesichts der Tatsache, dass in Ingolstadt bereits erhebliche Einzelhandelsflächen entstanden sind bzw. in der Entstehung begriffen sind, besteht die Gefahr, dass die Innenstadt einen weiteren Frequenz- und Umsatzverlust erleidet. Es muss gewährleistet werden, dass sich die Handelsflächen im Zentrum und an der Peripherie in einem angemessenen Verhältnis zueinander entwickeln. Dies ist wichtig, damit die Handelsstruktur in der gesamten Stadt funktions- und wettbewerbsfähig bleibt und damit auch die Nahversorgung für die Bevölkerung gewährleistet ist.

Ein noch stärkeres Ungleichgewicht würde der Innenstadt mit ihren dort (noch) vorhandenen Handelsstrukturen nachhaltig schaden, da ein weiterer Kaufkraftabfluss zu erwarten ist. Insbesondere im Hinblick auf das kleinstrukturierte Lebensmittelhandwerk sowie weitere betroffene Gewerke mit zentrenrelevantem Warensortiment in Innenstadtlage kann die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in einer Lage, die nur schwer als Stadtrandlage bezeichnet werden kann, aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine wünschenswerte Entwicklung darstellen.

Die Stadt Ingolstadt ist seit Jahren bemüht in Anbetracht der jahrelangen Fehlentwicklungen mit explosionsartigem Anwachsen von Verkaufsflächen auf der grünen Wiese, den daraus resultierenden Attraktivitätsverlust der Innenstadt als Handelsstandort auszugleichen und ihre Anziehungskraft und ihre zentrale Rolle im städtischen Gefüge wiederherzustellen. Auch vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung v.a. auch aufgrund der Dimensionierung des Projekts kritisch zu hinterfragen, insbesondere ob sie diese Problematik verschärft und die genannten, vielfältigen Anstrengungen der letzten Jahre konterkariert. Auf diesen Aspekt hatte die Handwerkskammer für München und Oberbayern auch im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 930 (Weiherfeld) hingewiesen.

Abschließend bittet die Handwerkskammer für München und Oberbayern darum, bei allen Verfahren der Stadt Ingolstadt zur Neuerrichtung, Anpassung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten zu beteiligen. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als ein gemäß §1 Abs. 6 Satz 4 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang ist auch eine Thematik, die die Interessen des Handwerks berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Plangebiet liegt ca. 6,0 Kilometer Luftlinie südwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am westlichen Rand des Stadtteils Zuchering und nahe der südlichen Stadtgrenze. Eine Stadtrandlage ist somit durchaus gegeben. Negative Auswirkungen des im Sondergebiet geplanten großflächigen Einzelhandels auf die Einzelhandelsflächen im Zentrum sowie auf die gesamte Einzelhandels- und Handwerksstruktur im Stadtgebiet sind nicht zu erwarten. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan beschränkt sich die Zulässigkeit im geplanten Sondergebiet auf einen Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten, Nahrungs- und Genussmittel, sowie sonstige Güter des täglichen Bedarfs. Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfs darstellen, sind als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.800 m². Der geplante Lebensmittelmarkt dient somit also ausschließlich der Nahversorgung der Bewohner im näheren Umfeld. Der geplante Lebensmittelmarkt wird das Nahversorgungsangebot für den Ort Zuchering als auch für die umliegenden Ortsteile im südwestlichen Stadtbereich verbessern und gleichzeitig dazu führen, dass sich Einkaufsfahrten für die umliegenden Siedlungsbereiche verkürzen und das Gesamtverkehrsaufkommen somit großräumig reduziert wird.

Ein Frequenz- und Umsatzverlust sowie sonstige negative Auswirkungen auf die Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe in der Ingolstädter Innenstadt sind in Folge der vorliegenden Planung somit nicht zu erwarten. Das Planungsvorhaben steht auch im Einklang mit den Grundaussagen und Leitlinien des aktuellen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK). Demnach ist eine bedarfsorientierte, wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfes in allen Stadtbereichen anzustreben, wobei noch vorhandene Nahversorgungslücken in verschiedenen Ortsteilen (wie z.B. im Bereich des Plangebietes) vordringlich zu schließen sind.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern wird, sobald deren Belange infolge der Bauleitplanung betroffen sind, regelmäßig im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört.

9. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 22.11.2016

1. Entwässerung

Die Grundstücke östlich des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es ist zu klären, ob auch das Plangebiet von Altlasten betroffen ist. Falls hierbei Altlasten festgestellt werden, ist in Abstimmung mit dem WWA Ingolstadt und den beteiligten Ämtern zu prüfen, ob als Entwässerungskonzept ein Trennsystem umzusetzen ist.

Sollte das Plangebiet unbelastet sein, ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Damit sind die nachfolgenden Ausführungen zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung zutreffend.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sind im Plangebiet nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt.

Nach Auskunft des Umweltamtes wirken sich die östlich des Plangebietes gelegenen Altlastenver-

dachtsflächen nicht auf das geplante Baugebiet aus. Insbesondere sind demnach keine Beeinträchtigungen und Einschränkungen für die Versickerung und Grundwassernutzung zu erwarten. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist somit möglich.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über die bestehende Druckleitung DN 200 PEHD in der Weicheringer Straße mit Anschluss an das bestehende Trennsystem oder über einen neu zu errichtenden Entwässerungskanal bis zum Übergabepunkt des Freispiegelkanals (nördlich von „Ringelblumenweg 11“). Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitung ist innerhalb der Weicheringer Straße eine Versorgungsfläche freizuhalten.

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt nicht berücksichtigt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt laut den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR über einen neu zu errichtenden Entwässerungskanal im Bereich der Weicheringer Straße. Für die erforderliche Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitung sind innerhalb des bestehenden Geh- und Radweges, sowie innerhalb der Weicheringer Straße entsprechende Versorgungsflächen freizuhalten. Um die Abstimmung der einzelnen Spartenträger zu gewährleisten und alle erforderlichen Belange berücksichtigen zu können, fand am 14.02.2017 ein technisches Abstimmungsgespräch mit den betroffenen Spartenträgern statt. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Planung eingearbeitet worden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

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

Das 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 nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 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 und die TREN OG 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. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen sind nicht zulässig.

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Nr. I. 16, sowie in die Planbegründung unter Nr. I.7. aufgenommen. Zudem finden sich im Bebauungsplan unter den Nummern III.1 (Wasserversorgung/Abwasserentsorgung) und III.2 (Regenwasserbehandlung) entsprechende Hinweise.

2. Hydrogeologie

Grundwasser

Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell sowie auf langjährige Grundwasserbeobachtungen (Pegel 678) und historische Aufzeichnungen zurückgegriffen.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei ca. 366,70 m u.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit 2,70 m.

Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,90 m auf Flurabstände von bis zu 1,80 m bzw. bis auf eine Grundwasserhöhe von ca. 367,60 m ü.N.N. Besonders geringe Grundwasserflurabstände mit z.T. Abstände von lediglich 0 Metern treten hierbei im Bereich der nördlich gelegenen Geländeabflachung auf. Das Gelände weist hier eine Höhe von ca. 367,50 m ü.N.N. auf.

Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 368,40 m. Der Grundwasseranstieg führt zu oberflächigen Überflutungen innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHW)	Hochwasser (HQ₁₀₀)
Grundwasserhöhen (m.ü.N.N.)	366,60 östl. 366,80 westl.	367,50 östl. 367,70 westl.	ca. 368,40
Grundwasserflurabstände⁽¹⁾ (m)	ca. 2,70	ca. 1,80	> 0 m (mit Geländeflutung)

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

Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in östliche Richtung.

Hochwasser

Innerhalb des Plangebietes kannes, neben den hochwasserbedingten Grundwasseranstiegen, auch zu oberflächlichen Überschwemmungen kommen. Aus dem historischen Kartenmaterial der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR ist ersichtlich, dass der tiefliegende nördliche Geländebereich des Plangebietes beim Hochwasserereignis der Sandrach im Jahre 1958 überflutet war. Diese Aufzeichnungen decken sich mit der Worst-Case-Simulation im Grundwassermodell. Auch im WMS-Layer des LfU wird der nördlich angrenzende Bereich als Hochwassergefahrenfläche HQextrem ausgewiesen.

Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Das Baugebiet weist insgesamt eine ausreichende Sickerfähigkeit im Bereich der sandig/kiesigen Bodenhorizonte auf. Es kann eine breitflächige Versickerung ausgeführt werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde mit dem Baugrundgutachten der IFUWA vom 12.05.2016 erbracht. Die mitteldicht gelagerten Kies-/Sandgemische innerhalb des Untersuchungsbereiches stellen einen tragfähigen Baugrund dar.

Anmerkungen

Aufgrund der Gefährdungslage (Grundwasserhöchststände und Hochwasser) ist eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bauweise anzustreben. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind künftige Höhenfestsetzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen. Es wird empfohlen, den Hinweis aufzunehmen, dass alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen), die innerhalb des Bemessungswasserstandes zu liegen kommen, wasserdicht umschlossen auszubilden sind.

In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich. Tiefliegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Fläche im Bereich der nördlich gelegenen Geländeabflachung, auf welcher es im Rahmen von hochwasserbedingten Grundwasseranstiegen oder auftretenden Hochwasserereignissen zu oberflächigen Überflutungen kommen kann, ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan als „Fläche für den Hochwasserschutz“, welche von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgten unter Beachtung der vorliegenden hydrogeologischen Gegebenheiten. Zudem tragen die Festsetzungen „Flachdach“ unter Nr. II.1 und „Dachbegrünung“ unter Nr. I.12 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dazu bei, dass weniger anfallendes Regenwasser im Plangebiet vor Ort versickert werden muss. Zur erforderlichen Bauweise von Kellern, Kelleröffnungen sowie anderen tiefliegenden Gebäudeteilen wurden unter Nr. III.3 entsprechende Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Bauwasserhaltung

Bei einer unterkellerten Ausführung der geplanten Neubauten bzw. bei Spartenverlegungen wird aller Voraussicht nach in den Grundwasserkörper eingegriffen, wodurch Maßnahmen zur Bauwasserhaltung zur Sicherung der Baugruben erforderlich werden. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand bzw. -fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten von rund 6 m nicht zu befürchten.

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 (derzeit 0,65 €/m³) erhoben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die vom Bauherrn zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich der Bauwasserhaltung wurden unter Nr. I. 7 in die Planbegründung und unter Nr. III.5 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC in der Weicheringer Straße sichergestellt. Im Plangebiet stehen für den Grundsatz 96 m³/h Löschwassermenge zur Verfügung.

Es sind lediglich drei Wasser-Hausanschlüsse zu erstellen.

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz ist die für das Plangebiet zur Verfügung stehende Löschwassermenge ausreichend. Zu den weiteren Ausführungen hinsichtlich der Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes wird auf die oben stehende Beschlussempfehlung unter Nr. 1 (Amt für Brand- und Katastrophenschutz) verwiesen.

4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Bewohnern oder deren Beauftragten zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße (Weicheringer Straße) bereitgestellt werden. Hierzu müssen die Standfläche und der Transportweg für die Abfallbehältnisse eben und befestigt sein. Der im Süden des Plangebietes bestehende Geh- und Radweg in der Weicheringer Straße ist für die Bereitstellung der Abfallbehältnisse zur Entleerung nicht geeignet, da sich dieser ca. 0,8 m unter dem Straßenniveau befindet.

Falls die Müllentsorgung über etwaige Privatstraßen im Plangebiet erfolgen soll, müssen folgende Anforderungen an die Straßen/Wege eingehalten werden:

- Mindestbreite der Straße/Weg: 5,0m
- ausreichende Tragfähigkeit der Straße/Weg:
geeigneter Unterbau für das zulässige Gesamtgewicht der Müllfahrzeuge von 32 t
- ausreichende Kurvenradien:
Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR erforderlich
- falls eine Wendemöglichkeit notwendig ist, muss eine Wendepalte einen Mindestdurchmesser von 24 m (gemäß Unfallverhütungsvorschrift) aufweisen

Im Plangebiet ist eine Wertstoffinsel mit Glas- und Kleidercontainer vorzusehen. Hierfür ist eine Fläche von ca. 3x8 m neben der Fahrstraße einzuplanen, sodass die Wertstoffinsel für den Altglasbeschicker erreichbar ist. Als möglicher Standort für die Wertstoffinsel ist eine Fläche im Sondergebiet zu prüfen. Der Standort muss die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes (ca. 20-30 m Abstand von Wohnbauflächen) erfüllen. Für die detaillierte Abstimmung des Standortes der Wertstoffinsel stehen die Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Verfügung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

An der Weicheringer Straße wurde in Absprache mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR eine Mülltonnensammelstelle für die Bereitstellung der Abfallcontainer des Allgemeinen Wohngebietes am Entleerungstag in die Planung aufgenommen. Die Einhaltung der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR der Stadt Ingolstadt über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Ingolstadt (Abfallwirtschaftssatzung) ist obligatorisch, sodass diesbezüglich weitere Regelungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich sind.

Geeignete Stellen für die Aufstellung einer Wertstoffinsel mit Glas- und Kleidercontainer, welche

die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen, finden sich im Plangebiet lediglich auf privaten Flächen im Bereich des Sondergebietes. Sofern mit dem Grundstückseigentümer eine entsprechende Einigung erzielt werden kann, kann dort eine Wertstoffsammelstelle errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgt nicht.

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 höhergelegenen 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 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 Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR wurden unter Nr. III.1 (Wasserversorgung/Abwasserentsorgung) sowie unter Nr. III.2 (Regenwasserbehandlung) als Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Altlastenverdachtsfläche

Die Grundstücke östlich des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Es ist zu klären, ob auch das Plangebiet von Altlasten betroffen ist. Falls hierbei Altlasten festgestellt werden, ist in Abstimmung mit dem WWA Ingolstadt und den beteiligten Ämtern das Entwässerungskonzept anzupassen.

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sind im Plangebiet nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsumgriff bekannt. Nach Auskunft des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt wirken sich

die östlich des Plangebietes gelegenen Altlastenverdachtsflächen nicht auf das geplante Baugebiet aus. Insbesondere sind demnach keine Beeinträchtigungen und Einschränkungen für die Versickerung und Grundwassernutzung zu erwarten, sodass eine Anpassung des Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich ist.

Für den Fall, dass im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt wird, wurden unter Nr. III.8 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsprechende Hinweise zum weiteren Vorgehen aufgenommen.

6. Hinweis zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist im Teil I Planbegründung unter Nr. I.5 Erschließung beim 2. Absatz folgende Änderung vorzunehmen:

„Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten“.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde unter Nr. I.6.4 entsprechend angepasst.

10. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 10.11.2016

1. Wasserversorgung

Durch Bauleitplanung werden keine Wasserschutzgebiete und Grundwassereinzugsgebiete öffentlicher Trinkwasserbrunnen berührt. Die öffentliche Wasserversorgung wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Nach derzeitiger Aktenlage und nach Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponeinformationssystem (ABuDIS) sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Umgriff des Planbereichs bekannt. Es grenzen jedoch im Osten an das Baugebiet zwei Altablagerungen auf FINr, 186 und FINr. 182/1 der Gemarkung Zuchering an. Des Weiteren ist die sich im Süden befindende FINr. 258, Gemarkung Zuchering (Teilfläche Fort X) im ABuDIS als Altablagerung aufgeführt.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Bereichen die von den Baumaßnahmen betroffen sind, 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 zusammenzufassen, 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 schad-

stofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. 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 zwingen zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Hinsichtlich der Vorgehensweise beim Auffinden von Altlastenverdachtsflächen oder einer schädlichen Bodenverunreinigung wurde unter Nr. III.8 ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes kann grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Donau, Gewässer I. Ordnung) ist vorhanden. Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung (2012) der Stadt Ingolstadt nicht berücksichtigt. Vor der Erschließung des Baugebietes ist daher eine Entwässerungsplanung (Trennsystem gem. WHG, Stand 01.03.2010), in der auch die Sanierung bzw. Optimierung (Dichtheit, Fehlanschlüsse, hydraulische Leistungsfähigkeit) des nachfolgenden Kanalsystems mit berücksichtigt wird, vorzulegen. Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren bzw. zu erneuern.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. 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 obligatorisch. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. III.1 aufgenommen.

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 (TRENKW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise

zu belegen. Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist dann grundsätzlich möglich.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen wurden berücksichtigt und unter Nr. III.2 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis für den künftigen Bauherrn wurde unter Nr. III.1 in die Planunterlagen aufgenommen.

4. Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer, aber das ermittelte Überschwemmungsgebiet der Sandrach erstreckt sich auf der FINr. 187 in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks. Der ermittelte 100-jährliche Hochwasserstand der Sandrach liegt hier bei 367,69 m ü.N.N. Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die zuständige Rechtsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG eingehalten werden. Die Maßnahmen zur Einhaltung der Voraussetzungen Nrn. 3-9 des §78 Abs. 2 WHG sind dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Verfahren zur Beurteilung vorzulegen. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sollte jedoch das ermittelte Überschwemmungsgebiet nicht bebaut und somit in seiner Funktion erhalten bleiben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen und in der Planung entsprechend berücksichtigt. Durch die Kennzeichnung der betroffenen Fläche als Fläche für den Hochwasserschutz, welche von Bebauung freizuhalten ist, sowie dem Ausschluss von Auffüllungen in diesem Bereich, bleibt die Funktion der betroffenen Fläche als Rückhaltefläche für den Hochwasserschutz erhalten und ist darüber hinaus planungsrechtlich gesichert. Hinzukommt, dass ein Großteil der betroffenen Fläche im Norden des Allgemeinen Wohngebietes zusätzlich als Ausgleichsfläche mit dem Ziel der Entwicklung einer Feuchtwiese festgesetzt ist, sodass deren Freihaltung von jeglicher Bebauung sowie die Erfüllung ihrer Funktion im Rahmen des Hochwasserschutzes dauerhaft sichergestellt ist.

11. Kleintierzuchtverein B196 Ingolstadt-Zuchering e.V. mit Schreiben vom 31.10.2016

Der Kleintierzuchtverein B196 Ingolstadt-Zuchering e.V. bittet im Rahmen des Erörterungsverfahrens für die Allgemeinheit um Prüfung, ob das in unmittelbarer Nähe liegende Grundstück (Inhaber Stadt Ingolstadt) FINr. 191, Gemarkung Zuchering, des Geflügelzuchtvereins Zuchering über das Grundstück FINr. 187, Gemarkung Zuchering, „kanalmäßig“ erschlossen werden kann.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Rückmeldung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR kann das Grundstück der FINr. 191, Gemarkung Zuchering, aufgrund der Kanaltiefen nicht im Freispiegel und folglich nicht im Rahmen des Baugebietes erschlossen werden. Alternative, privatrechtliche Möglichkeiten des Kanalan schlusses (z.B. private Hebeanlage/Pumpe) sind außerhalb des Verfahrens mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzustimmen.

12. Landratsamt Pfaffenhofen- SG Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege mit Schreiben vom 10.11.2016

Seitens der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Für den Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm werden

keine, durch das Vorhaben ausgelöste, negativen Beeinträchtigungen erwartet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planung wesentliche Unterlagen fehlen. Eingriffsregelung, Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind zu erstellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Eingriffsregelungen sowie der Umweltbericht wurden zwischenzeitlich erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Ob und in welchem Umfang eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Für das Plangebiet wurde zunächst eine saP-Voruntersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung von saP-relevanten Arten durch die Planung nicht zu erwarten ist. Die Durchführung einer saP ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht nicht notwendig.

13. Naturschutzbeirat vom 08.11.2016

Im Sinne des Flächenspargebots wird der Bebauungsplan abgelehnt. Das im Flächennutzungsplan als landschaftsschutzwürdig ausgewiesene Gebiet sollte im Gegenteil einer naturnahen Nutzung zugeführt werden.

Sollte da Bauleitplanverfahren dennoch fortgeführt werden, sind folgende Anregungen des Naturschutzbeirates unbedingt zu beachten:

3. mindestens fünf Meter Abstandsfläche zum Biotop plus einem Pfliegeweg mit drei Metern Breite
4. eine Baumreihe als gestalterisches Element an der Weicheringer Straße zwischen dem Radweg und der geplanten Bebauung
5. Gestaltung der vorgesehenen Grünfläche entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten
6. Dachbegrünungen

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen des Naturschutzbeirates werden zur Kenntnis genommen und wurden weitestgehend in der Planung berücksichtigt. Im Norden des Planungsgebietes wurde sowohl im Dorf- als auch im Sondergebiet angrenzend zum benachbarten Biotop im Norden ein privater Grünstreifen festgesetzt, welcher in weiten Teilen der geforderten Breite entspricht. Allein im Bereich des geplanten Sondergebietes ist der Grünstreifen an einer Stelle etwas schmaler gestaltet worden, um den späteren Nachweis der für den geplanten Einzelhandel erforderlichen Stellplätze gewährleisten zu können. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist zum nördlichen Biotop hin, eine Ausgleichsfläche festgesetzt, welche entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten vor Ort entwickelt und gestaltet werden soll. Im Süden des Plangebietes wurde angrenzend an den Geh- und Radweg ein privater Grünstreifen mit Baumreihe festgesetzt. Dachbegrünungen sind für die Gebäude im Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet unter Nr. I.12 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ebenfalls verbindlich festgesetzt.

Auf die konkrete Gestaltung der festgesetzten privaten Grünflächen kann im Rahmen der Bauleitplanung allerdings nicht weiter Einfluss genommen werden. Für die Bereiche des Dorf- und des Sondergebietes werden jedoch mit den einzelnen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge geschlossen, zu deren Bestandteil jeweils ein mit dem städtischen Garten- und Umweltamt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan zählt. Dieser enthält konkrete Regelungen zur naturräumlichen Gestaltung der im Plangebiet festgesetzten privaten Grünstreifen/-flächen.

14. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 08.11.2016

Es wird auf das Schreiben des Regionsbeauftragten vom 03.11.2016 verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (RP 10 B I 8.3 Z) sowie im regionalen Grünzug (RP 10 B I 9.2 Z). Ungeachtet dessen, dass durch die Lage des Vorhabens am äußersten Rand beider Gebiete keine unzulässig erheblichen, negativen Auswirkungen auf deren Belange und Funktionen zu erwarten sind, sind diese durch eine angepasste Planung

entsprechend zu berücksichtigen.

Zudem soll insbesondere am Ortsrand und den Ortsrandbereichen auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete geachtet werden (RP 10 B III 1.5 Z). Es sollte daher eine entsprechend qualifizierte und an die Rahmenbedingungen angepasste Grünordnung festgesetzt und insbesondere an der Nordgrenze des Sondergebietes sowie des Dorfgebietes eine Eingrünung vorgesehen werden, die zu den dort bereits bestehenden angrenzenden Biotopstrukturen überleitet.

Die Stadt Ingolstadt ist als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (LEP 5.3.1 Z). Der Standort für den großflächigen Vollsortimenter kann voraussichtlich als städtebaulich integriert gem. LEP 5.3.2 (Z) angesehen werden. Hinsichtlich des fußläufigen Einzugsbereiches sollten allerdings die Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem vorgesehenen Projekt sowie den südlich der Weicheringer Straße liegenden Wohngebieten optimiert werden. Die geplante maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² für einen Vollsortimenter liegt innerhalb des zulässigen Bereiches gem. LEP 5.3.3 (Z).

Bei entsprechender Beachtung der geplanten Punkte kann dem Vorhaben grundsätzlich aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. BauGB –Novelle vom 30.07.2011 in Hinblick 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 zudem auch 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. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Planungsverbandes der Region Ingolstadt hinsichtlich des Eingriffs in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (RP 10 B I 8.3 Z) und den Regionalen Grünzug (RP 10 B I 9.2 Z) wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die umfassende Eingrünung des Plangebietes und eine an die Gegebenheiten vor Ort angepasste Grünordnung wird gewährleistet, dass die baulichen Eingriffe für die benachbarten Lebensräume (insbesondere für das angrenzende Biotop im Norden des Plangebietes) verträglich gestaltet werden und somit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Da durch die Planung zudem lediglich in den Randbereich des betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 06 „Donauniederung“ (RP 10 B I 8.3 Z) eingegriffen wird, kann aufgrund der Lage und der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass dessen landschaftsökologisch wertvolle Ausprägung und das für dieses Gebiet charakteristische Landschaftsbild durch die Planung nicht nachhaltig negativ beeinflusst werden.

Gleiches gilt für den Regionalen Grünzug 04 „Sandrauchaue und Lohen im Süden von Ingolstadt“ (RP 10 B I 9.2 Z). Auch in diesen wird durch die Planung lediglich in einem Randbereich eingegriffen, sodass der Grünzug nicht großflächig unterbrochen wird. Aufgrund der verbleibenden Freiflächen und der getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet, können die Funktionen des Regionalen Grünzuges trotz des baulichen Eingriffs aufrechterhalten werden, sodass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass durch die Ausweisung eines Teils der Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ein Teil des Regionalen Grünzuges planungsrechtlich gesichert wird.

Im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe südöstlich des Plangebietes bereits eine Querungshilfe für Fußgänger und Fahrradfahrer über die Weicheringer Straße vorhanden. Diese ist im Norden direkt an den bestehenden parallel zur Weicheringer Straße verlaufenden Geh- und Radweg angebunden, welcher die beiden Stadtteile Zuchering und Hagau miteinander verbindet und eine für die gleichzeitige Benutzung von Fußgängern und Fahrradfahrern ausreichende Breite aufweist. Südlich der Weicheringer Straße ist die eben genannte Querungshilfe über den Langen Oberfeldweg und den parallel hierzu verlaufenden Gehweg für Fußgänger und Fahrradfahrer aus den südlich des Plangebietes gelegenen Baugebieten „Fort X“ und „Zuchering-Oberfeld“ erreichbar. Im weiteren Verlauf der Weicheringer Straße in Richtung Zuchering befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet ein Fußgängerüberweg mit Zebrastreifen, welcher von Fußgängern und Fahrradfahrern aus den südlich der Weicheringer Straße gelegenen Siedlungsbereichen Zuchering genutzt werden kann, um auf den oben genannten Geh- und Radweg zu gelangen, welcher direkt zum Plangebiet und dem künftigen Lebensmittelmarkt führt. Eine gute und sichere Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer aus den umliegenden Wohngebieten ist somit gewährleistet, sodass eine Optimierung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und den Wohngebieten südlich der Weicheringer Straße nicht erforderlich ist.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.

15. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 21.11.2016

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung folgender Punkte nicht entgegen:

Lt. dem „Stadtentwicklungsplan Ingolstadt-Grundkonzept Wohnen“ stellt Zuchering einen Bereich für eine qualifizierte Ortsteilentwicklung dar. Wohnbauflächenpotentiale werden dabei insbesondere für den unmittelbar südlich der vorliegenden Planung liegenden Bereich gesehen. Diese Flächenentwicklung ist z.T. bereits umgesetzt. Lt. Begründung zum Bebauungsplan sei in der Stadt Ingolstadt ein massiver Wohnbedarf gegeben. Die weitere Entwicklung im Rahmen der vorliegenden Planung erscheint schlüssig. Um die Ausrichtung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 (G) und 3.2 (Z)) nachvollziehen zu können, sollten die zu Grunde liegenden Flächenbedarfszahlen und mangelnden Innenentwicklungsmöglichkeiten in den Unterlagen zumindest übersichtlich dargestellt werden.

Um dem Grundsatz lt. RP 10 B III 1.4 (G) zu genügen, sollte in den Unterlagen die Lösung der Lärmproblematik bzgl. der Emissionen des benachbarten Standortübungsplatzes dargestellt werden.

Der geplante Vollsortimenter mit 1.800 m² Verkaufsfläche ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3. Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt ist die Stadt Ingolstadt als Oberzentrum festgesetzt und somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet. Gem. LEP 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammen-

hangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Zuchering nördlich der Weicheringer Straße. Wesentliche Wohnanteile befinden sich südlich angrenzend, sind jedoch durch die Staatsstraße getrennt. Direkt östlich an den geplanten Vollsortimenter angrenzend sind, laut den vorgelegten Unterlagen, neue Wohnbauflächen vorgesehen. Darüber hinaus befinden sich wesentliche Wohnanteile auch im Bereich der Grimmshausener Straße. Aus landesplanerischer Sicht kann insgesamt von einem direkt angrenzenden baulich verdichteten Siedlungszusammenhang ausgegangen werden. Ein Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist aus Sicht der Regierung von Oberbayern gegeben; laut der vorgelegten Begründung verläuft parallel zur Weicheringer Straße ein Fuß- und Radweg. Laut den vorgelegten Unterlagen ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Bushaltestelle „Langer Oberfeldweg“ sicher gestellt. Ebenso sei eine Querungshilfe an der Weicheringer Straße bereits errichtet. Im weiteren Verfahren soll die Stadt Ingolstadt die Wegebeziehungen der südlich und nördlich der Weicheringer Straße liegenden Wohnquartiere zum geplanten Standort noch näher erläutern.

Gemäß LEP 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs stellt der Nahbereich des zentralen Ortes den Bezugspunkt dar. Im Fall der Stadt Ingolstadt umfasst der Nahbereich 132.438 Einwohner (Stand 2015). Die im genannten Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche von 1.800 m² entspricht dem LEP-Ziel 5.3.3.

Das Vorhaben liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Aufgrund des randlichen Eingriffs kann davon ausgegangen werden, dass die Einschränkungen für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und insbesondere für die vorgesehenen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen noch hingenommen werden können. Direkt nördlich an die Planung angrenzend liegt das Biotop Nr. IN-1616. Lt. LEP 7.1.6 (G) sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Qualifizierte Eingrünungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Milderung der Beeinträchtigung der benachbarten Lebensräume für wildlebende Arten sind erforderlich und sollten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Lt. RP 10 BI 9.2 (Z) liegt das Plangebiet im regionalen Grünzug Nr. 04. Lt. RP 10 BI 9.1 (Z) dienen regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Aus diesem Grund sollen sie durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht. Sandrachau und Lohenbereiche besitzen lt. Begründung zu RP 10 BI 9.2 (Z) für den dicht besiedelten Süden Ingolstadts vor allem siedlungsgliedernde und naherholungsspezifische Funktionen. In der Begründung heißt es dazu : „Um die fortschreitende Siedlungsentwicklung der angrenzenden Ortschaften und Ortsteile Ingolstadts und den damit drohenden Funktionsverlust dieser Gebiete zu verhindern, soll eine Bebauung nur noch zur Abrundung von Ortschaften, allenfalls im Randbereich des dargestellten Grünzuges, erfolgen und die Erholungsattraktivität gesteigert werden. Der stadtnahe Frei-

raum der Lohengebiete bei Ingolstadt eignet sich für die Entwicklung naturbezogener Erholungsmöglichkeiten und dient der Gliederung der umgebenden Siedlungsbereiche. Mit der vorliegenden Planung wird in den Randbereich des Grünzuges eingegriffen. Aufgrund der verbleibenden Freiflächen kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionen aufrechterhalten werden können.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Stadt Ingolstadt hat seit Beginn der 90-er Jahre ein anhaltend hohes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Ab 2011 hat dieses Wachstum nochmals erheblich zugenommen, der durchschnittliche Zuwachs liegt seit 2011 bei durchschnittlich etwa 1.700 Personen pro Jahr. Für das vergangene Jahr 2016 liegt der Zuwachs bei etwa 1.800 Personen.

Ein großer Teil dieses Zuwachses konnte in den letzten Jahren mit Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden, wo eine Reihe großer Baumaßnahmen mit einer hohen Wohneinheitenzahl geschaffen wurden. So konnten in den letzten Jahren ab 2011 etwa 1.700 neue Wohneinheiten allein auf größeren Innenbereichsflächen realisiert werden. Weitere größere Flächen und Baumaßnahmen im Innenbereich sind in der Umsetzung bzw. der Planung. Darüber hinaus werden im bestehenden Siedlungsbereich laufend weitere Wohnbaumaßnahmen auf Baulücken, durch Abriss und Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen realisiert. Die Zahl der hiermit entstehenden Wohneinheiten liegt in etwa bei 200 – 250 Wohnungen pro Jahr. Unabhängig von diesen vielen Wohnbaurealisierungen im Siedlungsbestand mussten zusätzlich neue Bauflächen an den Siedlungsändern realisiert werden, um den gesamten Wohnraumbedarf vollständig abdecken zu können. Natürlich gibt es aber auch eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken am Siedlungsrand, sodass die Stadt auch auf diese Nachfrageseite reagiert und Flächenangebote in diesen Ortsrandlagen bereitstellt. Diese neuen Bauflächen werden auf alle Stadtgebietslagen verteilt angeboten. Im Zusammenhang mit dem beschriebenen deutlichen Einwohneranstieg ab 2011 wurde seinerzeit von der Stadt ein „Baulandentwicklungsprogramm“ initiiert um das Wohnraumangebot der gestiegenen Nachfrage anpassen zu können. Der überwiegende Teil der in letzter Zeit entstandenen Neubauflächen am Siedlungsrand stammt aus diesem Programm. Mittlerweile sind diese Flächen alle bauleitplanerisch entwickelt und zum überwiegenden Teil bebaut. Die Zahl der dort entstehenden Wohneinheiten liegt gesamt bei etwa 800 und wird in etwa für 2.000 bis 2.500 Personen Wohnraum bieten. Zwei zusätzliche Baugebiete am Siedlungsrand wurden 2015 rechtsverbindlich. Hier werden ca. 200 Wohneinheiten für einen Zuwachs von etwa 500 Personen entstehen. Aktuell liegen auch Zahlen der Baufertigstellungen in der Stadt Ingolstadt für die letzten beiden Jahre vor. Demnach wurden 2015 1.208 Wohnungen fertiggestellt, 2016 waren es 1.477 Wohnungen und damit 269 Wohnungen mehr als noch 2015. Künftige Bauflächen für das auch die nächsten Jahre prognostizierte Einwohnerwachstum der Stadt Ingolstadt sind bereits in Vorbereitung. Sowohl im Innenbereich als auch am Siedlungsrand werden weitere Maßnahmen für die Wohnraumversorgung stattfinden, wobei in stadträumlich bereits definierten Innenbereichslagen auch die Umsetzung von Hochhausbebauung vorgesehen ist. Damit soll die Flächeninanspruchnahme in den Stadtrandbereichen zusätzlich reduziert werden.

Im Rahmen der eingeholten schalltechnischen Untersuchung wurden auch potentielle auf das Plangebiet einwirkende Emissionen durch die militärische Nutzung des benachbarten Standortübungsplatzes untersucht. Hierbei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die bestehende Einrichtung der Bundeswehr südwestlich des Plangebietes keine immissionsschutzfachlichen Konflikte mit den Nutzungen im Plangebiet erwarten lässt.

Wie in der Stellungnahme erwähnt, befindet sich südöstlich des Plangebietes an der Weicheringer Straße im Bereich der Bushaltestelle und somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Querungshilfe für Fußgänger und Fahrradfahrer. Diese ist im Norden der Weicheringer Straße direkt an den bestehenden parallel zur Straße verlaufenden Geh- und Radweg angebunden, welcher die beiden Stadteile Zuchering und Hagau miteinander verbindet und eine für die gleichzeitige Benut-

zung von Fußgängern und Fahrradfahrern ausreichende Breite aufweist. Südlich der Weicheringer Straße ist die Querungshilfe über den Langen Oberfeldweg und den parallel hierzu verlaufenden Gehweg für Fußgänger und Fahrradfahrer aus den südlich der Weicheringer Straße gelegenen Baugebieten „Fort X“ und „Zuchering-Oberfeld“ erreichbar.

Im weiteren Verlauf der Weicheringer Straße in Richtung Zuchering befindet sich ca. 400 m vom Plangebiet entfernt ein Fußgängerüberweg mit Zebrastreifen, welcher von Fußgängern und Fahrradfahrern aus den südlich der Weicheringer Straße gelegenen Siedlungsbereichen Zucherings genutzt werden kann, um auf den o.g. Geh- und Radweg zu gelangen. Dieser führt von dort aus direkt zum Plangebiet und dem künftigen Lebensmittelmarkt. Eine gute und sichere Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer aus den südlich der Weicheringer Straße gelegenen Wohngebieten sowie aus dem Stadtteil Zuchering ist somit gewährleistet.

Durch die umfassende Eingrünung des Plangebietes und eine an die Gegebenheiten vor Ort angepasste Grünordnung wird gewährleistet, dass die baulichen Eingriffe für die benachbarten Lebensräume (insbesondere für das angrenzende Biotop im Norden des Plangebietes) verträglich gestaltet werden und somit dem Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Da durch die Planung zudem lediglich in den Randbereich des betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 06 „Donauniederung“ (RP 10 B I 8.3 Z) eingegriffen wird, kann aufgrund der Lage und der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass dessen landschaftsökologisch wertvolle Ausprägung und das für dieses Gebiet charakteristische Landschaftsbild durch die Planung nicht nachhaltig negativ beeinflusst werden.

Gleiches gilt für den Regionalen Grünzug 04 „Sandrauchaue und Lohen im Süden von Ingolstadt“ (RP 10 B I 9.2 Z). Auch in diesen wird durch die Planung lediglich in einen Randbereich eingegriffen, sodass der Grünzug nicht großflächig unterbrochen wird. Aufgrund der verbleibenden Freiflächen und der getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet, können die Funktionen des Regionalen Grünzuges trotz des baulichen Eingriffs aufrechterhalten werden, sodass durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

16. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.11.2016

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang der Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau der 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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989- u.a. Abschnitt 3- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird unter Nr. I.12 die Berücksichtigung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sowie des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau festgesetzt.

17. Umweltamt mit Schreiben vom 17.11.2016

1. Naturschutz

Lt. Flächennutzungsplan sind die Flächen als landschaftsschutzwürdiges Gebiet ausgewiesen und sollten daher grundsätzlich nicht bebaut werden.

Sollte das Bauleitplanverfahren dennoch fortgeführt werden, sind folgende Anregungen zu beachten:

- Zum nördlich angrenzenden Lohenzug ist ein Mindestabstand von acht Metern, bestehend aus fünf Meter Eingrünung und drei Meter Pflegeweg einzuhalten.
- Zwischen dem Radweg und der geplanten Bebauung ist eine zusätzliche Baumreihe als gestalterisches Element entlang der Weicheringer Straße vorzusehen.
- Die vorgesehene Grünfläche soll entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten gestaltet werden, d.h. die Form der ehemaligen Sandrach soll nachvollzogen werden und die Geländekante durch entsprechende Bepflanzung betont werden.
- Auf den großflächigen Gewerbebauten sind Dachbegrünungen oder die Anlage von Photovoltaikanlagen möglichst verbindlich vorzusehen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Naturschutzes haben weitestgehend in der Planung Berücksichtigung gefunden. So wurde im südlichen Plangebiet zwischen dem Radweg und der geplanten Bebauung ein privater Grünstreifen mit Baumreihe festgesetzt. Im Norden des Planungsgebietes wurde sowohl im Dorf- als auch im Sondergebiet angrenzend zum benachbarten Biotop im Norden ein privater Grünstreifen festgesetzt, welcher in weiten Teilen der geforderten Breite entspricht. Allein im Bereich des geplanten Sondergebietes ist der Grünstreifen an einer Stelle etwas schmaler gestaltet worden, um den späteren Nachweis der für den geplanten Einzelhandel erforderlichen Stellplätze gewährleisten zu können. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist zum nördlichen Biotop hin eine Ausgleichsfläche festgesetzt, welche entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten vor Ort entwickelt und gestaltet werden soll. Auf die konkrete Gestaltung der festgesetzten privaten Grünflächen kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht weiter Einfluss genommen werden. Für die Bereiche des Dorf- und des Sondergebietes wird jedoch mit den betroffenen Grundstückseigentümern jeweils ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, dessen Bestandteil jeweils ein mit dem städtischen Garten- und Umweltamt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan ist. Dieser trifft konkrete Regelungen zur naturräumlichen Gestaltung der privaten Grünstreifen/-flächen. Unter Nr. I.12 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurden für das Gebäude im Sondergebiet, sowie für die Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet die Begrünung der Dächer verbindlich festgesetzt.

2. Baumschutz

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, so ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen.

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist obligatorisch, sodass auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

3. Lärmschutz

Verkehrslärm

Für unmittelbar an der Weicheringer Straße geplante Wohngebäude ist mit Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber, 57,5 dB(A) abends und 51 dB(A) nachts zu rechnen. An diesen Gebäuden kann durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume die Schallsituation optimiert werden. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, wird empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggf. mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für Schallschutzfenster kann anhand der Beurteilungspegel vom Bauherrn bzw. vom ausführenden Planungsbüro mittels der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 bestimmt werden. Für die Auswahl der notwendigen Schallschutzklasse der Fenster sind die Ansprüche an den Schallschutz, die sich aus der Art der Raumnutzung ergeben und die bewerteten Schalldämm-Maße und Flächenanteile der Außenwände, Lüftungseinrichtungen, Polladenkästen etc. zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu den Belangen des Verkehrslärmschutzes findet sich in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die Nr. I.14.

Gewerbelärm

Da es erfahrungsgemäß immer wieder zu Nachbarbeschwerden durch nächtliche Warenanlieferungen bei Supermärkten kommt, empfiehlt es sich bereits im Bauleitplanverfahren eine zeitliche Beschränkung festzusetzen.

Dabei ist eine Begrenzung der Warenanlieferung auf die Zeit von 07.00 bis 20.00 Uhr anzustreben, um dem Ruhebedürfnis der Anwohner in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr und in den Ruhezeiten von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr gemäß der TA Lärm zu entsprechen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung des Supermarktes ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, in dem die Verträglichkeit mit der neu geplanten Wohnbebauung (inkl. dem Wohnhaus im MD) und mit der vorhandenen Nachbarschaft südlich der Weicheringer Straße untersucht wird.

Insbesondere ist dabei auf die Anordnung von lärmrelevanten Einrichtungen wie der Anlieferzone, der Stellplätze, der Lüftungsanlage, der Heizung, der Kühlaggregate, dem Verflüssiger und der Müllentsorgung zu achten. Es kann sich auch die Notwendigkeit ergeben, dass eine Schallschutzwand zwischen den zur Wohnbebauung nächstgelegenen Stellplätzen zu errichten ist.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, auf dessen Grundlage erforderliche Festsetzungen hinsichtlich des Gewerbelärms durch das Umweltamt formuliert und unter Punkt Nr. I.14 in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet wurden. Von Festsetzungen hinsichtlich der Anordnung lärmrelevanter Einrichtungen (z.B. Anlieferzone, Lüftungsanlage, Kühlaggregate etc.) kann abgesehen werden, da vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete technische Vorkehrungen nachzuweisen ist, dass die im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.14 angegebenen Immissionsrichtwerte für die einzelnen Immissionsorte nicht überschritten werden.

Die Festsetzung einer Begrenzung der Warenanlieferungszeit im Bebauungs- und Grünordnungsplan, bei welcher es sich um eine Regelung des Betriebsablaufes handelt, ist aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Festsetzungsgrundlage nicht möglich. Allerdings ist vom Bauherrn auch diesbezüglich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.14 angegebenen Immissionsrichtwerte für die einzelnen Immis-

sionsorte unter Einbeziehung eines nächtlichen Anlieferungsverkehres nicht überschritten werden.

4. Altlasten

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 1.8 angeführten Erläuterungen zum Thema Altlasten und Sprengmittel sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

5. Wasserrecht

Keine Einwände

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

6. Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Keine Einwände

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

18. Private Stellungnahme vom 24.10.2016

Zu dem Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2016 werden folgende Einwände vorgebracht:

Im ganzen Stadtgebiet werden vorbildlich Radwege ausgebaut und geplant. In Zuchering wird ein vorhandener, sehr gut genutzter Radweg zerstört.

Der Radweg von Zuchering nach Hagau, Knoglersfreude und weiterführend, wird genutzt von Schulkindern, „Ausflüglern“, Sportrad-, Rollschuhfahrer, Inlineskater und Spaziergänger.

Der gepflegte Weg grenzt entlang eines schützenswerten Gebietes und einer höher gelegten Hauptstraße (alte B 16), die durch ein naturbelassenes Buschwerk getrennt ist.

Durch den Beschluss des Stadtrates wird dieser Radweg in einer Länge von ca. 300 m durch 4 Ein- bzw. Ausfahrten unterbrochen. Diese führen zu einem Supermarkt, einer Hofstelle und der Bebauung von 2 und 3 geschossigen Häusern. Es ist abzusehen, dass im Abstand von 1-5 Minuten die Zufahrtsstraßen während der Geschäftszeiten genutzt werden. Hat man diese Folgen jemals in Erwägung gezogen?

Es wird gebeten, den Beschluss, der evtl. aus kommerziellen Gesichtspunkten entstanden ist, zu prüfen noch ehe später auftretenden Folgen sichtbar werden.

Es wäre anzuraten, eine Ortsbegehung zu tätigen und die Sinnhaftigkeit der Zufahrten und Bebauung in Frage zu stellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch die unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet ergeben sich stark unterschiedliche Nutzungsansprüche, welche aus fachlicher Sicht eine Trennung der Zufahrten erforderlich machen. Nur so können zu erwartende Konfliktsituationen der verschiedenen Verkehre im Plangebiet vermieden werden.

Die zweite, größere Zufahrt zum Dorfgebiet dient allein als Zufahrt zu der geplanten landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen. Eine direkte Ausfahrt aus der Lagerhalle auf die Weicheringer Straße erfolgt nicht. Zudem wird die Hallenzufahrt allein während der Erntezeit genutzt, sodass hier mit einer vergleichsweise geringen Frequentierung durch Zugangsverkehr zu rechnen ist. Entsprechende

Regelungen hinsichtlich des Betriebsablaufes werden mit dem Grundstückseigentümer in einem bis zum Satzungsbeschluss noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Das Überfahren eines Radweges für öffentliche und private Zufahrten ist durchaus üblich. So werden beispielsweise im gesamten Stadtgebiet bei Straßen mit deutlich höherem Aufkommen an Kraftfahrzeugen und Fahrradfahrern als im vorliegenden Plangebiet parallel zur Straße verlaufende Geh- und Radwege immer wieder für Zufahrten zu anliegenden Gewerbegrundstücken durchschnitten. In den Bereichen der einzelnen Zu- und Ausfahrten wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. 1.9 sogenannte Sichtdreiecke festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten bzw. Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig sind. Hierdurch sowie durch die Höherlegung des Geh- und Radweges werden gute Sichtverhältnisse auf die Benutzer des Geh- und Radweges planungsrechtlich sichergestellt, sodass für alle Verkehrsteilnehmer trotz der vier Zufahrten eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet wird. Zudem werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit (wie z.B. eine entsprechende Hinweisbeschilderung bzw. Rotmarkierung des Geh- und Radweges), welche über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen, geprüft und soweit erforderlich veranlasst.

19. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 16.11.2016

Im bestehenden Flur- und Radweg liegt eine Gasmitteldruckversorgungsleitung und südlich davon ein Mittelspannungskabelsystem der Stadtwerke Netze GmbH.

Für diese Trassen ist insbesondere das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, zu beachten, das einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert.

Die Leitungsdaten wurden dem Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt.

Im Bereich zwischen Sondernutzung und allgemeiner Wohnbebauung ist eine Fläche für einen Trafostationsstandort vorzusehen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist im Osten des privaten Grünstreifens zur Weicheringer Straße hin ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird unter Nr. 1.12 hingewiesen. Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH war bereits in das Technische Abstimmungsgespräch am 14.02.2017 eingebunden. Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch das Tiefbauamt, welches regelmäßig wiederum alle Sparten Träger einbindet, sodass die Bestandsleitungen im Ausbau berücksichtigt werden.

20. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.09.2015

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Inv.-Nr. D-1-7234-0364)

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbare Mindestmaß beschränken. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich zugängliche Bayern Viewer-denkmal. Die

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt

für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Prüfung des Sachverhaltes ist eine Umplanung des Vorhabens nicht möglich. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind daher unter Nr. I.17 die notwendigen Festsetzungen in Hinsicht auf den Denkmalschutz getroffen worden. So wird beispielsweise bestimmt, dass der Abtrag des Oberbodens nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen darf. Weiterhin wird auf die gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderliche Erlaubnis hingewiesen.

21. Tiefbauamt mit Schreiben vom 27.01.2017

Die Anzahl von vier Zufahrten erscheint in Relation zu den drei zu schließenden Grundstücken relativ hoch. Eine Ringverbindung wäre wünschenswert, da im Falle einer Sperrung einer Zufahrt, das Gebiet immer noch anfahrbar wäre.

Die Radien der Zufahrten sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Die planerische Gestaltung im Inneren der privaten Flächen ist in den Unterlagen nicht dargestellt. Um eine präzise Stellungnahme abgeben zu können, sollten diese Unterlagen nachgereicht werden. Grundsätzlich sollen in den privaten Flächen Wendeanlagen erstellt werden, damit ein Rückwärtsfahren auf die Weicheringer Straße vermieden wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßketten bei den geplanten Geh- und Radwegen eingezeichnet. Die Mindestbreiten bzw. die notwendigen Breiten der Straße, Geh- und Radwege sollten eingehalten werden. Geprüft werden können diese auf Basis des vorliegenden Planes nicht. Bei der Bebauung der privaten Flächen müssen die Sicherheits-Mindestabstände zum Radweg eingehalten werden.

Da der Höhenunterschied zwischen der Straße und dem bestehenden Radweg ca. 60-80 cm beträgt, muss der Radweg um ca. 50 cm angehoben werden, um ein regelkonformes Gefälle der Zufahrten zu gewährleisten. Dieser Höhenunterschied muss auf den angrenzenden Flurstücken durch Auffüllungen ausgeglichen werden. Die Querneigung des Radweges muss geändert werden, damit das anfallende Oberflächenwasser auf städtischer Fläche versickern kann. Es wird empfohlen die Radweghinterkante auf die Grenze zu verlegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch die unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet ergeben sich stark unterschiedliche Nutzungsansprüche, welche aus fachlicher Sicht eine Trennung der einzelnen Zufahrten erforderlich machen. Nur so können zu erwartende Konfliktsituationen der verschiedenen Verkehre im Plangebiet vermieden werden. Zudem würde durch die angesprochene Ringverbindung eine zu große Fläche im Plangebiet für die Erschließung beansprucht werden. Die verbleibenden Flächen, insbesondere im Bereich des Sondergebietes, könnten dann nicht mehr sinnvoll entsprechend der angestrebten Nutzungszwecke genutzt werden.

Die Radien der Zufahrten wurden inzwischen mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Auf den privaten Flächen im Dorfgebiet sowie im Sondergebiet sind ausreichend Wendemöglichkeiten vorhanden, sodass ein Rückwärtsfahren auf die Weicheringer Straße nicht erforderlich ist. Die konkrete private

Erschließung des Grundstücks auf welchem die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet geplant ist, ist vom Eigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Es ist allerdings auch hier davon auszugehen, dass im Rahmen der inneren Erschließung der Privatfläche ausreichend Wendemöglichkeiten vorhanden sind, da der Grundstückseigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens neben einer ausreichend großen Anzahl an Besucherparkplätzen auch entsprechende Flächen für die Feuerwehr (Umfahrungen/Aufstellflächen etc.) nachzuweisen hat. Die Mindestbreiten bzw. die notwendigen Breiten des Geh- und Radweges sind in der Planung berücksichtigt. Gleiches gilt für die Sicherheitsmindestabstände der Bebauung zum Geh- und Radweg.

Die erforderliche Höherlegung des Geh- und Radweges wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. I.6.1 berücksichtigt.

Von den folgend aufgeführten Behörden, Einrichtungen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erklärt, dass keine Einwände bestehen bzw. deren Belange durch die Planung nicht berührt werden.

- 1. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 24.10.2016**
- 2. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 04.11.2016**
- 3. Deutsche Bahn AG DB Immobilien mit Schreiben vom 07.11.2016**
- 4. Gemeinde Weichering mit E-Mail vom 15.11.2016**
- 5. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 21.10.2016**
- 6. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 27.10.2016**
- 7. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 17.11.2016**
- 8. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 15.11.2016**
- 9. Landratsamt Pfaffenhofen- SG Bauleitplanung mit Schreiben vom 21.11.2016**
- 10. Landratsamt Pfaffenhofen- SG Kommunale Angelegenheiten mit Schreiben vom 31.10.2016**
- 11. Landratsamt Pfaffenhofen-SG Immissionsschutz mit Schreiben vom 26.10.2016**
- 12. Markt Manching mit Schreiben vom 07.11.2016**
- 13. Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 16.11.2016**
- 14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 16.11.2016**
- 15. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 25.10.2016**
- 16. Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 27.10.2016**

Städtebaulicher Vertrag:

Im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB werden mit dem künftigen Eigentümer der geplanten Sondergebietsfläche sowie mit dem Eigentümer der Teilfläche des Grundstücks der Flurnummer 187, für welche gemäß den Bestimmungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ die Entwicklung zu einem Dorfgebiet geplant ist, die in der Anlage beigefügten städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden.

Die Regelungen in den einzelnen Verträgen dienen insbesondere der Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) sowie der Kostenbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB).

Im Wesentlichen beinhalten die zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Vertragsentwürfe folgende Eckpunkte:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Ingolstadt unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates;
- Haftungsausschluss der Stadt insbesondere bei einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung;
- Kostenbeteiligung für im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendige Fachgutachten;
- Anforderungen an den Immissionsschutz bezüglich der vom Dorfgebiet ausgehenden Staubemissionen;
- Herstellung der Grünordnung bzw. der Freiflächengestaltung auf den einzelnen Vorhabengrundstücken entsprechend den Vorgaben der jeweiligen, mit dem städtischen Garten- und Umweltamt abgestimmten Freiflächengestaltungspläne;
- Gewährleistung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
Die Ausgleichsflächen für das geplante Dorfgebiet befinden sich auf Privatgrund. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden daher detaillierte Regelungen hinsichtlich der Gestaltung, der Kostentragung sowie der rechtlichen Sicherung der Ausgleichflächen getroffen.

Die in der Anlage beigefügten städtebaulichen Verträge wurden unter Einbeziehung der betroffenen Fachämter erarbeitet und sind mit dem jeweiligen Vertragspartner sowie mit dem städtischen Rechtsamt abgestimmt. Entsprechend den Ziffern 4 und 5 des Beschlussantrages werden die beiden Verträge in der vorliegenden Fassung rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ abgeschlossen. In der Anlage werden die Vertragsentwürfe dem Stadtrat zur Genehmigung bekannt gegeben und es wird um entsprechende Beschlussfassung gebeten.