

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0794/17</b> 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	17.10.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	14.11.2017	Vorberatung	
Stadtrat	05.12.2017	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R "Ringsee - Südlich Grünewaldstraße" 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. 112 R „Ringsee-Südlich Grünewaldstraße“ wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.  
Er umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurnummern 141, 142, 143/1\*, 145/11 und 150/48\*, der Gemarkung Unsernherrn.
3. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R ersetzt in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 112 C „Klein-Salvator-Straße“ und den dazugehörigen Änderungsbebauungsplan Nr. 112 C Ä II.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.

gez.

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 01.12.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 112 R „Ringsee – Südlich Grünewaldstraße“ gefasst und beschlossen die im dortigen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 112 C „Klein-Salvator-Straße“ und den dazugehörigen Änderungsbebauungsplan Nr. 112 C Ä II zu ändern.

Die Entwicklung der neu entstehenden Wohnbauflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche sind im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt noch nicht dargestellt. Es erfolgt daher die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens.

In der Zeit vom 23.01.2017 bis 24.02.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Hierbei wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 21.02.2017**
2. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 10.02.2017**
3. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 07.02.2017**
4. **Bayernets GmbH mit Schreiben vom 23.01.2017**
5. **BUND Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 03.03.2017**

6. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E- Mail vom 27.01.2017**
7. **Deutsche Bahn AG- DB Immobilien mit Schreiben vom 22.02.2017**
8. **Gartenamt mit Schreiben vom 20.02.2017**
9. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 22.02.2017**
10. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.02.2017**
11. **LBV Ingolstadt mit Schreiben vom 20.02.2017**
12. **NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 24.01.2017**
13. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 27.01.2017**
14. **Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 15.02.2017**
15. **Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 01.02.2017**
16. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 28.02.2017**
17. **Umweltamt mit Schreiben vom 20.02.2017**
18. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 17.02.2017**
19. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 23.02.2017**
20. **Private Stellungnahme mit Schreiben vom 19.02.2017**
21. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.09.2015**

Nachfolgend werden alle vorgebrachten Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

#### **1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 21.02.2017**

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach 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 50 m (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 8 m 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 dazugehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.
5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen 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 dazugehörigen 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 Wendepfannen bzw. Wendehammer.
9. Sperrbalken und Sperrpfosten 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 5 mm nicht übersteigt.

10. Generell sind Feuerwehrezufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
11. Erforderliche Feuerwehrezufahrten 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 aufzunehmen.
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 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 für das Allgemeine Wohngebiet mit 48 m<sup>3</sup>/h und für die Gemeinbedarfsfläche mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Nach Rückmeldung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind diese Löschwassermengen als ausreichend anzusehen. Die oben genannten Punkte mit den Nummern 1 und 2 wurden unter Nr. I.11 im Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt. Die in der Stellungnahme unter den Punkten 4,6,7 und 14 genannten Anregungen wurden unter Nr. III.12 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich insgesamt vier Unterflurhydranten. Diese liegen im Bereich der Grünwaldstraße, der Martin-Hemm-Straße sowie im Bereich der Kreisstraße IN 18. Nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind diese bestehenden Unterflurhydranten ausreichend, sodass auf Grund der aktuellen Planungen im Bereich der vorgesehenen Erschließungsstraße keine zusätzlichen Hydranten erforderlich sind.

Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass eine Befahrung von Feuerwehrfahrzeugen uneingeschränkt möglich ist.

Die weiteren Aspekte sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sicherzustellen.

**2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 10.02.2017**

1. Forstfachliche Sicht

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Landwirtschaftsfachliche Sicht

2.1. Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (Ziffer I.2) bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Ziffer 1.2) wird ausgeführt, dass der zur Überplanung anstehende Bereich bzw. die Änderungsfläche bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist und im „nicht parzellenscharf abgegrenzten Bereich des 2. Grünringes liegt“. Der 2. Grünring „als sogenannter „Regionaler Grünzug“ soll „nicht durch größere Siedlungs-

vorhaben unterbrochen werden, allerdings sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich (Ziffer 1.2 Begründung Änderung Flächennutzungsplan). „Da es sich aber um einen relativ kleinen Bereich von 1,2 Hektar handelt, der zudem an drei Seiten bereits von Verkehrsflächen umgeben ist, sind von der vorgesehenen Überplanung der Flächen keine Beeinträchtigungen des 2. Grünrings in seinem grundsätzlich erhaltenswerten Ausmaß zu erwarten (Ziffer 1.2, Begründung Bebauungs-/Grünordnungsplan). Nachdem die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Raum Ingolstadt durch umfängliche Infrastrukturmaßnahmen zunehmend in Anspruch genommen werden, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungs- und Grünordnungsplan. 1,2 ha landwirtschaftliche Fläche mit hoher Ertragsfähigkeit (siehe unten) und die im weiteren Verlauf der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereiches (Ziffer 1.10, Begründung Bebauungs-/Grünordnungsplan) bedeuten einen durchaus erheblichen landwirtschaftlichen Flächenverlust. Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, wie dem Grundsatz des § 1 a Abs.2 BauGB konkret entsprochen wird, dass „mit Grund und Boden sparsam umgegangen“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wurde im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung sowie bei deren konkreten Ausgestaltung berücksichtigt. 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 wurde. 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. Unabhängig von diesen vielen Wohnbaumaßnahmen im Siedlungsbestand müssen allerdings zusätzlich auch neue Bauflächen an den Siedlungsrändern realisiert werden, um den gesamten Wohnraumbedarf vollständig abdecken zu können. Hier ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unvermeidbar, obgleich bei der vorliegenden Planung darauf geachtet wurde, diese u.a. durch die Festsetzung flächensparender, verdichteter Wohnformen auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Weiterhin orientiert sich das vorliegende Planungskonzept an den Vorschlägen einer im Jahr 2012 vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebenen Studie eines ansässigen Landschaftsarchitektenbüro, deren Bestandteil eine strukturelle Untersuchung für den Abschnitt des 2. Grünrings im Süden der Kernstadt war. Im Rahmen dieser Studie wurde für die Fläche der vorliegenden Planung eine bauliche Arrondierung empfohlen, welche zum einen die bisherige unbefriedigende Ortsrandsituation behebt und zum anderen mittels einer städtebaulich angemessene Lärmschutzbebauung auch den Lärmschutz für die Bestandsbebauung sichert. Da das Plangebiet einen vergleichsweise geringen Flächenanteil am Rande des 2. Grünrings in Anspruch nimmt, wird dieser nicht großflächig unterbrochen. Zudem schließt das Plangebiet im Norden an die bestehende Bebauung Ringsees und im Süden an die Kreisstraße IN 18 an. Im Westen des Plangebietes befindet sich nur durch eine Sportanlage getrennt die ICE-Bahnstrecke sowie die Bundesstraße B 13. Durch die Randlage mit vergleichsweise untergeordneter Flächenüberlagerung sowie durch die Prägung durch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Umfeld ist eine

negative Beeinträchtigung der regionalplanerischen Zielsetzungen, insbesondere der Funktionen des Regionalen Grünzuges, nicht zu befürchten (RP 10 B I 9.1 Z).

## 2.2. Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Gegen eine Umnutzung der vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen spricht die im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Bodenfruchtbarkeit der beanspruchten Ackerböden. Auf Basis der Bodenbewertung liegen für die betroffenen Ackerflächen mit sL 3 AI 68/63 bis L 4 AI 70/64 gute Ertragslagen vor.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Überplanung des bisher mit landwirtschaftlicher Nutzung belegten Gebietes erfolgt unter Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Wertes der Flächen, der bei der Beurteilung des notwendigen Kompensationsfaktors im Rahmen der Ausgleichsflächenberechnung herangezogen wird. Eine Umplanung bzw. eine Aufgabe der Planung aufgrund der Ertragsfähigkeit der überplanten Flächen ist allerdings in Anbetracht der oben unter Nr. 2.1 angeführten städtebaulichen Erforderlichkeit nicht verhältnismäßig. Die Belange der Allgemeinheit in Hinblick auf die Deckung des bestehenden massiven Wohnraumbedarfes, welcher nicht allein durch Innenentwicklungsmaßnahmen erreicht werden kann, sowie das Interesse der Allgemeinheit an einem ortsnahen Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr für den Stadtteil Ringsee sind gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen als vorrangig zu bewerten.

## 2.3. Ausgleichsmaßnahmen

Neben der Gesamtfläche des geplanten Bebauungsareals von 1,2 ha (inkl. Grünflächen) werden Ausgleichsflächen erforderlich sein, die „im Laufe des Verfahrens ermittelt und voraussichtlich komplett außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen werden“ (siehe Ziffer I.10, Begründung Bebauungs-/Grünordnungsplan). Empfehlenswert ist aus landwirtschaftsfachlicher Sicht, soweit die Planung umgesetzt wird, dass durch eine frühzeitige Konzepterstellung die Nutzung künftiger Ausgleichsflächen durch Landwirte ermöglicht wird. Die Entwicklung von Extensiveren Nutzungen können unter den neuen Rahmenbedingungen der EU-Agrarreform 2015 („Greening“) und des bayerischen Kulturlandschaftsprogramms betrieblich sinnvoll umgesetzt werden. Gleichzeitig ergeben sich eventuell geringere Kosten für die Stadt durch den Wegfall des Pflegeaufwandes.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist unter Nr. I.13 im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt. Insgesamt wurde für das Plangebiet vom Gartenamt ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 3.536 m<sup>2</sup> errechnet. Diese werden außerhalb des Planungsumgriffes auf dem Grundstück der Flurnummer 764, Gemarkung Oberhaunstadt, nachgewiesen.

Die Entwicklungsziele für die Ausgleichsflächen werden nach naturschutzfachlichen und naturräumlichen Kriterien festgelegt, um den durch die Ausweisung von Bauland entstehenden Lebensraumverlust auszugleichen und neue Lebensräume zu schaffen. Auf den Ausgleichsflächen sind im Regelfall extensive landwirtschaftliche Nutzungen wie z.B. im vorliegenden Fall die Anlage von extensiv gepflegten Wiesen, Bienenweiden sowie einzelner Gehölzgruppen und wechselfeuchter Mulden vorgesehen. Die Pflege bzw. Bewirtschaftung dieser Ausgleichsflächen wird, wie bereits bei anderen Ausgleichsflächen praktiziert, soweit möglich, an ortsansässige Landwirte vergeben.

#### 2.4. Immissionen

Die geplante Wohnbebauung grenzt im Osten direkt an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Daher sollte z.B. in den textlichen Festsetzungen des Baugebietes ein konkreter Hinweis über die landwirtschaftlichen Belastungen aufgenommen werden, um zukünftige Beschwerden oder Konflikte mit den Bewohnern zu vermeiden.

Vorschlag:

„Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen wurde in den Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. III.9 aufgenommen.

#### 2.5. Grenzabstände

Soweit im Osten des Baugebietes die Anlage eines Grünstreifens vorgesehen ist, ist bezüglich der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu berücksichtigen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht unter Nr. I.8 vor, dass ein 3 Meter breiter Grundstückstreifen entlang der Grenzen zur freien Landschaft hin von Bebauung freizuhalten und zu begrünen ist. Konkretere Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung bzw. Bepflanzung dieses zu begrünenden Grundstückstreifens trifft der Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht. Allerdings sind die gesetzlichen Vorgaben aus dem geltenden Nachbarrecht (Art. 48 f. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches – AGBGB) hinsichtlich der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände bei Bepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen obligatorisch und somit von den einzelnen Grundstückseigentümern ohnehin einzuhalten. Eine entsprechende Regelung im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist daher nicht erforderlich.

### **3. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 07.02.2017**

Die geplante Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/Katastrophenschutz umfasst einen sehr großen Einfahrtsbereich sowie zwei weitere Zufahrten zu den Stellplätzen. Diese beiden Zufahrten zum Stellplatz müssen aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt zu einer Zufahrt zusammengefasst werden. Der Einfahrtsbereich für das Feuerwehrhaus/Katastrophenschutz sollte nach Möglichkeit im weiteren Planverfahren weiter konkretisiert werden, sodass eine oder maximal zwei Zufahrten definiert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gelände in diesem Bereich aufgefüllt wird, sodass mehr oder weniger eben aus-/eingefahren werden kann

Für das WA-Gebiet wird davon ausgegangen, dass im verkehrsberuhigten Bereich die Mischverkehrsfläche eine Breite von 5,2 m und 2,3 m Parkstreifen aufweist.

Der Zufahrtsbereich zu den Reihenhäusern von der Grünwaldstraße aus muss etwas verschmälert bzw. von den Einmündungen her eingerückt werden, um auszuschließen, dass dort sichtbehindernde Stellplätze/Garagen/Caports entstehen.

Es wird angeregt, die Stellplätze/den Grünstreifen von der Südseite des Straßenbügels auf die Nordseite zu verschieben, da so keine Unterbrechungen durch Zufahrten entstehen und so

mehr Stellplätze im öffentlichen Raum übrig bleiben.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehene große Zufahrtsbereich dient als Zufahrt zu den künftigen (Einsatz-)Fahrzeughallen auf der Gemeinbedarfsfläche. Eine weitere Konkretisierung bzw. Verschmälerung des Zu- und Ausfahrtsbereiches ist nicht möglich, da die Schleppkurven der (Einsatz-)Fahrzeuge ansonsten ein Zurückrücken des Gebäudes erforderlich machen würden, was einen höheren Flächenbedarf und somit eine größere Flächenversiegelung für die Gemeinbedarfsfläche nach sich ziehen würde.

Die Zufahrt zu den PKW Stellplätzen ist aus Sicht des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz unbedingt getrennt von der Zufahrt zu den Fahrzeughallen vorzusehen, damit keine erhöhte Unfallgefahr bei Querung der ausrückenden Einsatzfahrzeuge mit den Fahrzeugen ankommender Feuerwehreute entsteht. Allerdings ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan nun nur noch eine Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, welche auch ausreichend vom Einmündungsbereich der Martin-Hemmstraße in die Kreisstraße IN 18 abgerückt ist. Da die vorgesehenen PKW-Stellplätze im eben angesprochenen südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche nach Auskunft des Amtes für Brand und Katastrophenschutz nicht ausreichend sind, wurden im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche weitere Stellplatzmöglichkeiten mit Zufahrt von der Grünwaldstraße aus vorgesehen.

Die Situierung der Zufahrten wurde mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation abgestimmt, sodass mit den im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Zufahrten von dortiger Seite Einverständnis besteht.

Unter Nr. II.4 ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass ggf. vorhandene Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken innerhalb der einzelnen Baugrundstücke auszugleichen sind. Weiterhin sind Auffüllungen im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen Straßenhinterkante zulässig. Ein, wie in der Stellungnahme angesprochenes, ebenes Ein- und Ausfahren ist somit bei den einzelnen Baugrundstücken gewährleistet.

Die in der Stellungnahme angegebenen Breiten der Verkehrsfläche sowie des Parkstreifens wurden in der Planung berücksichtigt. Ebenso wurde der öffentliche Park- und Grünstreifen von der Südseite des Straßenbügels auf die Nordseite verschoben.

Der Bereich, in welchem bisher eine Reihenhausbauung vorgesehen war, wurde im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan zu einer sog. Gartenhofhausbauung umgeplant. Dies hat zur Folge, dass sich auch die geplanten Zufahrten verändert haben. Anstatt des in der Stellungnahme angesprochenen großen Zufahrtsbereiches sind nun lediglich zwei einzelne Zufahrten von der Grünwaldstraße auf das Baugrundstück vorgesehen. Beide geplanten Zufahrten sind ausreichend von den Einmündungen der Ringerschließungsstraße abgerückt, sodass die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

#### **4. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 23.01.2017**

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und der verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen oder andere Interessen der bayernets GmbH werden ebenfalls nicht berührt. Die Bayernets ist für Südbayern mit der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen im Bereich von Solotrasse der Kabelschutzrohranlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG beauftragt. Anlagen der GasLINE sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Wegen der noch nicht festgelegten Ausgleichsflächen bittet die Bayernets GmbH um weitere Beteiligung im Verfahren.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

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

## **5. BUND Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 03.03.2017**

Mit großer Sorge wird die zunehmende Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsbereichen in Ingolstadt beobachtet. Dies steht im deutlichen Widerspruch zum erklärten Ziel der Staatsregierung, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Es wird für notwendige Neubaugebiete grundsätzlich ein umfassenderer Planungsansatz gefordert, der folgende Punkte berücksichtigt:

- Verdichtete Bauweise, bei größtmöglichem Grünanteil
- Minimierung des PKW-Individualverkehrs und Bereitstellung von Car-Sharing
- Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und des Fuß- und Radverkehrs
- Erstellung eines energetischen Gesamtkonzeptes für das ganze Quartier und daraus abgeleitete Vorgaben zur Energieversorgung und Einsparung
- Finanzielle Anreize für Passivhäuser und Plusenergiehäuser
- Naturschutzfachlicher Pflegeplan für Grünflächen, Verwendung heimischer Arten und entsprechende Vorgaben für Privatgärten

Für das Baugebiet „Ringsee-Südlich Grünewaldstraße“ wird eine kompakte Bauweise, mit dem Ziel möglichst viel Wohnfläche pro Quadratmeter zu schaffen, um den Baudruck auf das umliegende Land künftig zu verringern, gefordert.

Bei der Vergabe der Parzellen sollte eine Honorierung und Förderung von Passiv- und Plusenergiehäuser erfolgen, z.B. durch ein Entgegenkommen beim Kaufpreis des Grundstücks bei gleichzeitiger Verpflichtung zu bestimmten Energiestandards.

Nicht zuletzt sollten die Privatgärten mit entsprechenden Vorgaben – ausschließliche Verwendung heimischer Bäume und Sträucher – belegt werden, mit dem Ziel, einen möglichst hohen Anteil von naturnahem Grün im Quartier zu erreichen.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. fordert eine Stadtplanung, die Quartiere schafft, die Lebensqualität bieten und dabei die Belange des Klima- und Naturschutzes berücksichtigt. Als aufstrebende Großstadt muss sich Ingolstadt hier seiner Verantwortung endlich bewusst werden und Mut und Weitsicht beweisen, indem alte Pfade verlassen und endlich zukunftsweisende Projekte und Ideen umgesetzt werden.

### **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 wurde. 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. Unabhängig von diesen vielen Wohnbaumaßnahmen im Siedlungsbestand müssen allerdings zusätzlich auch neue Bauflächen an den Siedlungsrändern realisiert wer-

den, um den gesamten Wohnraumbedarf vollständig abdecken zu können. Durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan wird in der östlichen Bauzeile die Errichtung von Einzelhäusern als Kettenhäuser sowie im Zentrum die Errichtung von Gartenhofhäusern ermöglicht. Diese beiden Wohnformen entsprechen den Anregungen des Bund Naturschutzes in Bezug auf eine verdichtete Bauweise im Plangebiet.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan enthält keine verbindlichen Vorgaben zur Pflanzung bzw. Verwendung ausschließlich heimischer Bäume und Sträucher. Eine entsprechende verpflichtende Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan würde den einzelnen Grundstückseigentümer in seinem Grundrecht auf Eigentumsfreiheit (Art. 14 GG) einschränken. Sachliche Gründe, welche eine entsprechende Festsetzung und somit Einschränkung des Eigentumsrechts rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich. Alleine das Bestreben nach einem möglichst hohen Anteil an naturnahem Grün im Quartier ist als Grundlage für die Beschränkung des Grundrechts auf Eigentumsfreiheit nicht ausreichend, zumal durch die Festsetzung einzelner Bauräume im Planungsgebiet auf jedem Grundstück eine Freifläche entsteht, welche von Gebäuden freizuhalten ist und vom Grundstückseigentümer regelmäßig begrünt wird. Allerdings ist seitens der Stadt vorgesehen, den geplanten Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße IN 18 mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Unter Nr. I. 14 wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ausgeschlossen. Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird grundsätzlich durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand unterstützt. Zwangsweise Regelungen, etwa durch ein energetisches Gesamtkonzept, welches gewisse Einrichtungen der Energieversorgung und Energieeinsparung vorschreibt, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten zur Energieeinsparung bzw. Versorgung aus regenerativen Energien zu begünstigen (z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, freie Wahl der Dachform und Dachneigung, Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen ohne Flächenbegrenzung, Wintergärten etc.), dies bleibt 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. 112 R) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.

Die übrigen vom BUND Naturschutz in Bayern e.V. vorgebrachten Anregungen können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden, da diese nicht Teil des Bauleitplanverfahrens sind. Inwieweit eine Honorierung und Förderung von Passiv- und Plusenergiehäuser bei der späteren Vergabe der Bauparzellen erfolgen kann, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen des Grundstücksvergabeverfahren zu prüfen. Auch die Forderung einer Minimierung des PKW-Individualverkehrs sowie die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

## **6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 27.01.2017**

Belange der Bundeswehr sind bei der Maßnahme berührt. Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden.

Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird im Fortgang des Verfahrens weiterhin beteiligt.

### **7. Deutsche Bahn AG- DB Immobilien mit Schreiben vom 22.02.2017**

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Unter Nr. III. 9 wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

### **8. Gartenamt mit Schreiben vom 20.02.2017**

Bei der dargestellten Gehölzbepflanzung zwischen dem Feuerwehrgebäude und den privaten Baugrundstücken benötigt das Gartenamt einen Pflegeweg, der es ermöglichen würde, für Pflegemaßnahmen an den Gehölzbestand zu gelangen. Der Pflegeweg sollte zumindest ein Rasenstreifen mit einer Mindestbreite von 3 Meter sein. Er kann als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt werden.

Zwischen der Doppelreihe an Stellplätzen wird ein mindestens 2 Meter breiter Grünstreifen mit Bäumen vorgeschlagen, die die Parkplätze strukturieren und auch beschatten können.

Der südlich des Baugebietes dargestellte Wall wird in der Begründung als Wand-Wall-Kombination angesprochen. Dabei wäre es aus Sicht des Gartenamtes effektiver, direkt die vorgesehene Böschung zu bepflanzen. Der Bereich am Wandfuß ist vielmehr als Pflegewegzugang notwendig.

Da der Bebauungsplan in den zweiten Grünring eingreift, sind nach Ansicht des Gartenamtes die Ausgleichsflächen auch im zweiten Grünring festzusetzen und anzulegen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Bei dem in der Stellungnahme angesprochenen Grünstreifen zwischen dem Feuerwehrgebäude und den privaten Baugrundstücken handelt es sich um einen privaten Grünstreifen, welcher üblicherweise von den Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr als Grundstücksnutzer gepflegt wird. Ein Pflegeweg ist somit nicht erforderlich.

Auf die konkrete Gestaltung der für das Gemeinbedarfsgrundstück festgesetzten Stellplätze kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht weiter Einfluss genommen werden. Allerdings sind die diesbezüglichen Vorgaben der städtischen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung), welche auch Vorgaben zur Gestaltung von Stellplätzen trifft, vom künftigen Bauherrn einzuhalten.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt unter Nr. I.14 eine Fläche für Schallschutzmaßnahmen fest. Auf dieser soll, wie in Nr. I.8 der Begründung angeführt, ein Lärmschutzwall in Form einer Wand-Wall-Kombination mit vier Metern Höhe entstehen. Zudem wurde die Anregung des Gartenamtes berücksichtigt, direkt die künftige Böschung zu bepflanzen, sodass am Fuße des Walles die Möglichkeit eines Pflegeweges besteht.

Die für den Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 3.536 m<sup>2</sup> werden auf dem Grundstück der Flurnummer 764, Gemarkung Oberhaunstadt, nachgewiesen, welches im Bereich des zweiten Grünrings liegt.

## 9. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 22.02.2017

### 1. Entwässerung

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt und hydraulisch berechnet.

Die Ableitung des Schmutzwassers für die „Flächen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ ist mittels eines Grundstücksanschlusses mit Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal DN 1400-B in der Klein-Salvator-Straße sichergestellt.

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt über einen im ringförmigen, verkehrsberuhigten Bereich neu zu errichtenden Kanal mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Grünwaldstraße, im Bereich der Barlachstraße.

Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitung ist innerhalb der geplanten Straße eine Versorgungsfläche freizuhalten.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Eine Versorgungsfläche für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitung ist innerhalb der geplanten Ringerschließung vorgesehen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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

Vom Tiefbauamt ist als Straßenbaulasträger ein Konzept für die Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen zu erstellen.

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 A 153, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, 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 zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 30.01.2009 und die TREN OG zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 30.01.2009 hingewiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo 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 ist nicht zulässig.

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z.B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden.

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.8 und I.9 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). Das Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen wird im Rahmen der Straßenplanung erstellt.

## 2. Hydrogeologie

### Grundwasser

Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell sowie auf langjährige Grundwasserbeobachtungen (Pegel 74) zurückgegriffen.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei ca. 363 m.ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeit vorherrschenden Geländehöhen ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand von durchschnittlich 2,5 m auszugehen.

Bei ca. 10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um ca. 0,5 m auf Flurabstände von bis zu 1,5 m bzw. bis auf eine Höhenkote von rund 363,5 m ü.N.N. Im östlichen Randbereich des Plangebietes verringern sich die Grundwasserflurabstände auf Grund der Bodenvertiefung z.T. bis auf 1,5 m.

Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Sandrach-Hochwasser dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf eine Höhenkote von 364,30 m ü.N.N. bzw. bis zu 1 m unter Geländeniveau.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

	<b>Mittlerer Grundwasserstand (MW)</b>	<b>Mittlerer höchster Grundwasserstand (MHW)</b>	<b>Hochwasser (HQ<sub>100</sub>)</b>
<b>Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)</b>	363,0	363,5	ca.364,3
<b>Grundwasserflurabstände<sup>(1)</sup> (m)</b>	ca. 2,0-3,0	ca.1,5-2,5	ca. 1,0-1,5

<sup>(1)</sup>Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen (digitales Geländemodell DGM 2 von 2009)

Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in östliche bis nordöstliche Richtung.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sind die im Teil I Planbegründung unter Nr. I.4.5 Beschaffenheit/Baugrund aufgelisteten Grundwasserstände an obige Werte anzupassen.

### Hochwasser

Nicht bekannt.

### Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Nach vorliegendem Kenntnisstand, ist von einer guten bis mittleren Versickerungsfähigkeit der Böden sowie von einem gut tragfähigen Untergrund auszugehen. Im Rahmen des Nie-

derschlagswasserbeseitigungskonzeptes ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit noch zu erbringen.

#### Hinweise zur Bebauung

Aufgrund der Gefährdungslage (Grundwasserhöchststände) ist eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bauweise anzustreben. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im B-Plan unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen. Bei Errichtung der Kellerräume und Tiefbehälter sind die Grundwasserverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung ist darauf abzustimmen.

Es wird empfohlen als Hinweis aufzunehmen, dass alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen), die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, wasserdicht umschlossen auszubilden sind.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die unter Nr. I.3.4 der Begründung angegebenen Grundwasserstände wurden entsprechend den Angaben in der Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe berichtigt.

Der Nachweis der Versickerung im öffentlichen Bereich wird im Zuge der Straßenplanung erbracht.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgten unter Beachtung der vorliegenden hydrogeologischen Gegebenheiten.

Zur erforderlichen Bauweise von Kellern, Kelleröffnungen sowie anderen tiefliegenden Gebäudeteilen wurden unter Nr. III.3 entsprechende Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Unter Nr. III.4 finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan Hinweise zu den Baugrundverhältnissen.

#### Bauwasserhaltung

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

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

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

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m<sup>3</sup>) 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

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist im Teil I Planbegründung unter I.6.3 Ver- und Entsorgung vermerkt, dass die Wasserversorgung gesichert ist.

Diese Feststellung trifft jedoch nur auf die „Flächen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ bei einem zu verlegenden Grundstücksanschluss mit Anbindung an die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC in der Klein-Salvator-Straße oder der Grünewaldstraße zu.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ können für den Grundschutz 96 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist in dem ringförmigen, verkehrsberuhigten Bereich eine neue Leitung zu verlegen und an das bestehende Netz in der Grünewaldstraße anzuschließen. Damit können für den Grundschutz 48 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitung ist innerhalb der geplanten Straße eine Versorgungsfläche freizuhalten.

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

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sind im Teil I Planbegründung unter I.12 Kosten neben den bereits aufgelisteten Maßnahmen auch die Kosten für die Baumaßnahmen der Wasserversorgung zu ergänzen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Versorgungsfläche für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitung ist innerhalb der geplanten Ringerschließung vorgesehen.

Nach Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind die für das Plangebiet zur Verfügung stehenden Löschwassermengen ausreichend. Nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind innerhalb der vorgesehenen Erschließungsstraße keine neuen Hydrantenstandorte erforderlich. 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 Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße (ringförmige, verkehrsberuhigte Erschließungsstraße) bereitgestellt werden. Deshalb sind die Standorte für die Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder deren Beauftragte ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m- Bereiches von der Straße“ liegt, bringen.

Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. 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 keine Regelungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich sind.

Zudem ist es den künftigen Bewohnern des Plangebietes, zumutbar, sich selbstständig und eigenverantwortlich um die Bereitstellung der Mülltonnen am jeweiligen Entleerungstag zu kümmern, sollte dies aufgrund der Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung erforderlich sein. Entsprechende Hinweise hierzu finden sich im Internet unter

[www.inkb.de/Abfall/Abfalltonnen](http://www.inkb.de/Abfall/Abfalltonnen).

## 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 gem. DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kanalbetrieben 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) als Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Die Pflicht zur Vorlage eines Dichtheitsnachweises der Grundstücksentwässerungsanlage vor deren Inbetriebnahme ist obligatorisch und ergibt sich bereits aus der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, über die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) vom 26.08.2013, zuletzt geändert mit Satzung vom 21.08.2017, sodass eine entsprechende Regelung im Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist.

### Baumstandorte und Straßenquerschnitt

In der ringförmigen Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich mit einzelnen öffentlichen Grün- und Parkstreifen nur eine geringe Straßenbreite aufweist, herrschen bei der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen beengte Straßenverhältnisse vor. Um einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Trassen sicherzustellen und somit die

Verlegung der Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle sowie die Sparten der Stadtwerke zu gewährleisten, sind die Straßenbreite und die geplanten Baumstandorte mit den Spartenträgern (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und Stadtwerke Netze GmbH) abzustimmen.

Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das DVGW- Regelwerk GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht vorgenommen werden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die erforderlichen Schutzstreifen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind einzuhalten. Gegebenenfalls erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

Der Mindestabstand gilt nicht nur dem Schutz der Leitung (die Wahrscheinlichkeit eines Leitungsschadens durch Wurzeln wird mit zunehmenden Abstand geringer), sondern auch dem Schutz des Baumes. Dadurch soll insbesondere der Wurzelbereich, aber auch der oberirdische Teil des Baums (Stamm und Krone) vor Beschädigungen geschützt werden, und zum anderen wird ihm dadurch freier Wurzelraum zur Verfügung gestellt.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Breite der Ringerschließungsstraße ist unter Berücksichtigung der einzelnen Leitungsschutzstreifen ausreichend breit bemessen. Bei den im Bebauungs- und Grünordnungsplan enthaltenen Baumstandorten handelt es sich lediglich um vorgeschlagene Standorte in dargestellter Anzahl. Im Rahmen der Straßendetailplanung wird durch das Tiefbauamt eine zusätzliche Abstimmung mit den Spartenträgern vorgenommen, in deren Zusammenhang auch die Abstimmung hinsichtlich künftiger Baumstandorte im öffentlichen Bereich erfolgt. Unter Nr. I.12 wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf das DVGW-Regelwerk GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ hingewiesen.

Ggf. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen.

### **10. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.02.2017**

#### **1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung von Ringsee ist durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert.

Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 112 R nicht berührt.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

## 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsfläche, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt der Stadt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen, sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

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

Zu der im Antrag beschriebenen Spreng- und Kampfmittelproblematik liegen dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt keine konkreten Informationen vor. Für weitere Auskünfte ist das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu kontaktieren.

### **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.10 ein entsprechender Hinweis in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

## 3. Abwasserbeseitigung

### Schmutzwasser/Mischwasser

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser des Baugebiets kann grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung).

Das geplante Baugebiet ist laut Begründung im Generalentwässerungsplan der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Durch den Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation von Ringsee dürfen vorhandene Abwasseranlagen (Kanäle, Mischwasserentlastungen) nicht überlastet werden.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Planungsgebiet ist nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AÖR bereits im Gesamtentwässerungsplan der Stadt Ingolstadt als Prognoselastfall berücksichtigt. Die Abwässer können durch das bestehende Netz schadlos aufgenommen werden.

Regenwasserbehandlung

Für die Einleitung/Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, falls die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) überschritten werden.

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-/Stellplätzen 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 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

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 des WWA Ingolstadt wurden berücksichtigt und unter Nr. III.2 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Auf die Nennung des ATV-Arbeitsblattes A 166 wurde verzichtet, da eine zentrale Regenwasserbehandlung und -rückhaltung im Plangebiet nicht erfolgt.

Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal und auch an eventuell verbliebenen Felddrainagen nicht angeschlossen werden.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

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

**11. LBV Ingolstadt mit Schreiben vom 20.02.2017**

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. lehnt die geplante Änderung ab.

### Vorbemerkung und allgemeine Begründung:

Für den Landesbund für Vogelschutz sind der Erhalt der natürlichen Lebensräume und die Sicherung der Artenvielfalt Handlungsgrundlage. Durch die beschlossenen Biodiversitätsstrategien verpflichten sich Politik und Verwaltung ebenfalls zum Handeln.

Aktuell hat am 29. Juli 2014 der Bayerische Ministerrat das ressortübergreifende Programm „NaturVielfaltBayern – Biodiversitätsprogramm Bayern 2030“ beschossen. Dazu haben alle Ministerien Vorschläge unterbreitet, wie sie den Schutz der Biodiversität verstärken wollen.

Derzeit werden in Deutschland täglich mehr als 75 Hektar landwirtschaftliche Nutzflächen oder andere vorher nicht bebaute Flächen durch Industrie – und Wohnungsbau und Verkehrsflächen neu versiegelt. Die Stadt Ingolstadt nimmt in puncto Flächenversiegelung einen Spitzenplatz in Bayern ein.

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz fordert eindringlich zum Flächensparen auf.

Zitat [www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de):

*„Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Mit verschiedenen, teils ressortübergreifenden Maßnahmen wird fortlaufend daran gearbeitet, das Bewusstsein in der Öffentlichkeit für das Flächensparen zu erweitern und die Kommunen bei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Hauptaktivitäten des Bayerischen Umweltministeriums sind Unterstützung der bayerischen Kommunen bei der Durchführung des Flächenmanagements und die Bewusstseinsbildung für das Flächensparen. Das Bayerische Landesamt für Umwelt führt hierfür im Auftrag des Umweltministeriums verschiedene Modellvorhaben zur Entwicklung und Erprobung von Instrumenten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch.“*

Bereits im Jahr 2003 haben das Bayerische Umwelt- und das Innenministerium gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden sowie vielen weiteren Partnern (mittlerweile mehr als 50 Verbände und Organisationen) das Bündnis Flächensparen ins Leben gerufen. In einer gemeinsamen Erklärung haben sich die Partner verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen.

### Spezielle Begründung der Ablehnung des vorliegenden Änderungsvorhabens:

Der Planungsbereich liegt im sogenannten 2. Grünring, der auch im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen ist. Die städtischen Grünzüge haben eine wichtige Funktion für die natürliche Artenvielfalt und einen entscheidenden Einfluss auf das Kleinklima. So ist z.B. dadurch die Frischluftzufuhr für den Kernbereich der Stadt sichergestellt.

### **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. 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. Unabhängig von diesen vielen Wohnbaumaßnahmen im Siedlungsbestand

müssen allerdings zusätzlich auch neue Bauflächen an den Siedlungsändern realisiert werden, um den gesamten Wohnraumbedarf vollständig abdecken zu können. Hier ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unvermeidbar, obgleich bei der vorliegenden Planung darauf geachtet wurde, diese u.a. durch die Festsetzung flächensparender, verdichteter Wohnformen auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Im Jahr 2012 wurde im Auftrag des Stadtplanungsamtes von einem ansässigen Landschaftsarchitekturbüro eine strukturelle Untersuchung für den Abschnitt des 2. Grünrings im Süden der Kernstadt durchgeführt. Ein wichtiger Untersuchungsbestandteil war die städtebauliche Fassung des 2. Grünrings mit der Prüfung möglicher Siedlungsergänzungen und einer Verbesserung der bestehenden Ortsränder. Dabei wurden fünf Flächen identifiziert, welche von der flächenmäßigen Ausdehnung als solches erkennen lassen, dass Ortsrandabrundungen planerisch möglich sind und der 2. Grünring als siedlungsgliederndes Element nicht gestört und weiterhin deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die im Rahmen der Planung vorgesehene Fläche zwischen der Grünwaldstraße als bisheriger Ortsrandabschluss und der Südostspange als südliche Begrenzung ist eine der fünf Flächenvorschläge aus dem Untersuchungskonzept. An dieser Stelle wird in der Studie eine bauliche Arrondierung empfohlen, die einerseits die bisherige unbefriedigende Ortsrandsituation behebt und mit einer städtebaulich angemessenen Lärmschutzbebauung auch den Lärmschutz für den Bestand sichert. Das vorliegende Planungskonzept orientiert sich an den Vorschlägen aus der eben angesprochenen Studie für den Abschnitt des 2. Grünrings und führt neben einer Verbesserung der Ortsrandabrundung auch zu einem verbessertem Lärmschutz für die Bestandsbebauung im Norden.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionen des regionalen Grünzuges trotz der vorgesehenen Bebauung gewahrt bleiben und es zu keiner Beeinträchtigung kommt. Das Plangebiet nimmt lediglich einen vergleichsweise geringen Flächenanteil am Rande des regionalen Grünzuges in Anspruch, sodass dieser nicht großflächig unterbrochen wird. Im Norden schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung Ringsees an, im Süden an die Kreisstraße IN 18. Im Westen des Plangebietes befindet sich nur durch eine Sportanlage getrennt die ICE-Bahnstrecke sowie die Bundesstraße B 13. Durch die Randlage mit vergleichsweise untergeordneter Flächenüberlagerung sowie durch die Prägung durch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Umfeld ist eine negative Beeinträchtigung der regionalplanerischen Zielsetzungen, insbesondere der Funktionen des Regionalen Grünzuges, nicht zu befürchten (RP 10 B I 9.1 Z).

## **12. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 24.01.2017**

Die Stadt Ingolstadt kommt durch die Maßnahme nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK KG. Grundlage dieser Planauskunft ist der übersandte Projektplan/Übersichtsplan vom 18.01.2017. Sollte sich der Projektbereich erweitern, wird um erneute Anfrage gebeten.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Sollte sich der Umgriff des Bebauungs- und Gründungsplanes erweitern, wird die NGN Fiber Network KG erneut beteiligt.

## **13. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 27.01.2017**

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (RP B I 8.3 Z) sowie im Regionalen Grünzug (RP 10 B I 9.2 Z).

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu (RP 10 B I 8.2 Z).

Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsmaßnahmen und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht (RP 10 B I 9.1 Z).

Die Planungen sind daher zunächst kritisch zu beurteilen. Allerdings befindet sich das Plangebiet am Rand der beiden regionalplanerischen Gebietskategorien und nimmt dabei nur einen vergleichsweise geringen Flächenanteil in Anspruch. Im Norden schließt es an bestehende Bebauung an, im Süden an die Kreisstraße IN 18 und im Westen befindet sich nur durch eine Sportanlage getrennt die ICE-Bahnstrecke sowie die Bundesstraße B 13. Durch die Randlage mit vergleichsweise untergeordneter Flächenüberlagerung und der Prägung durch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Umfeld ist eine relevante Beeinträchtigung der regionalplanerischen Zielsetzungen nicht unmittelbar zu befürchten, solange sich die bauliche Entwicklung auf den vorgesehenen Bereich nördlich der IN 18 beschränkt.

Zudem ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben die Durchführung von Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 B I 8.4.2.1 G durch das Vorhaben maßgeblich beeinträchtigt wird. Die deutliche Eingrünung im Süden des Plangebietes bietet bei qualifizierter Ausführung die Möglichkeit, die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes entsprechend zu berücksichtigen.

Dem Vorhaben kann somit grundsätzlich aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 1 a Abs. 5 BauGB 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 soll ergänzt werden.

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

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Unter Nr. I.14 wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ausgeschlossen. Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird grundsätzlich durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand unterstützt. Zwangsweise Regelungen, etwa durch das Vorschreiben gewisser Einrichtungen der Energieversorgung und Energieeinsparung, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten zur Energieeinsparung bzw. Versorgung aus regenerativen Energien zu begünstigen (z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, freie Wahl der Dachform und Dachneigung, Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen ohne Flächenbeschränkung, Wintergärten etc.), dies bleibt 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. 112 R) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind von den einzelnen Bauherren die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu be-

achten.

#### **14. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 15.02.2017**

##### Bewertung:

Laut den vorliegenden Unterlagen könne die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtgebiet von Ingolstadt bei weitem nicht gedeckt werden. Über Innenentwicklungsmaßnahmen allein sei der Bedarf an Bauflächen nicht abzudecken. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Das Vorhaben liegt laut Karte 3, Landschaft und Erholung, im Süden im Randbereich des regionalen Grünzuges Nr. 04 „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“ und des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 06 „Donauiederung“. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionen des regionalen Grünzuges gewahrt werden können. Die für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet vorgesehenen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und im Süden und Osten angrenzend an Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sollten die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen qualifiziert umgesetzt werden. Eine weitere Siedlungsentwicklung in südliche Richtung sollte allerdings nicht erfolgen.

##### Ergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegen.

##### Hinweise:

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

##### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Unter Nr. I.14 wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ausgeschlossen. Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird grundsätzlich durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand unterstützt. Zwangsweise Regelungen, etwa durch das Vorschreiben gewisser Einrichtungen der Energieversorgung und Energieeinsparung, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten zur Energieeinsparung bzw. Versorgung aus regenerativen Energien zu begünstigen (z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, freie Wahl der Dachform und Dachneigung, Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen ohne Flächenbeschränkung, Wintergärten etc.), dies bleibt 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. 112 R) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind von den einzelnen Bauherren die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.

## **15. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 01.02.2017**

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung der Leitungstrassen erfolgt nach Abstimmung der Sparten Träger im öffentlichen Raum. Die Koordination der Erschließungsarbeiten erfolgt durch das Tiefbauamt, welches in diesem Rahmen regelmäßig alle Sparten Träger einbindet, sodass die Bestandsleitungen berücksichtigt werden können. Die Anregungen hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wurden unter Nr. I.12 in die Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

## **16. Tiefbauamt mit Schreiben vom 28.02.2017**

Der Zufahrtbereich für die 4 Reihenhäuser sowie der Zufahrtbereich von der Martin-Hemm-Straße sollte auf einzelne Einfahrten begrenzt werden, damit die Bordsteinabsenkungen in diesem Bereich berücksichtigt werden können.

Der Gehweg südlich der Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan 112 C Ä II enthalten, jedoch noch nicht hergestellt. Es war angedacht diesen im Zuge des Gehwegprogrammes in 2018 zu erstellen. Aufgrund der privaten Baumaßnahmen in diesem Gebiet wird die Umsetzung des Gehweges voraussichtlich bis zur Fertigstellung zurückgestellt.

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.

Der öffentliche Park- und Grünstreifen zu den beiden südlichen Doppelhäusern (Flurstücknr. 142) sollte im Bereich der Zufahrten unterbrochen werden.

Flächen für den zweiten Rettungsweg (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sind im Öffentlichen Bereich nicht zugelassen und sollen abgelehnt werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Ausführungen hinsichtlich der Erstellung des Gehweges entlang der Grünwaldstraße werden zur Kenntnis genommen.

Der im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehene große Zufahrtbereich von der Martin-Hemm-Straße dient als Zufahrt zu den künftigen (Einsatz-) Fahrzeughallen auf der Ge-

meinbedarfsfläche. Eine weitere Konkretisierung bzw. Verschmälerung des Zu- und Ausfahrtbereiches ist nicht möglich, da die Schleppkurven der (Einsatz-)Fahrzeuge ansonsten ein Zurückrücken des Gebäudes erforderlich machen würden, was einen höheren Flächenbedarf und somit eine größere Flächenversiegelung für die Gemeinbedarfsfläche nach sich ziehen würde.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Flächen für die Ringerschließungsstraße sowie für den Gehweg entsprechen den gesetzlich vorgegebenen Mindestbreiten.

Der öffentliche Park- und Grünstreifen wurde von der Südseite der Ringerschließungsstraße auf deren Nordseite verlegt, sodass keine Unterbrechung des Grünstreifens durch die vorgesehenen Zufahrten erforderlich ist. Allerdings ist nun im östlichen und westlichen Teil der Ringerschließungsstraße je eine Zufahrt zu der Gartenhofhausbebauung vorgesehen. Die Oberflächengestaltung der Zufahrtbereiche im Park- und Grünstreifen erfolgt durch das Tiefbauamt im Rahmen der Detailplanung.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall sicherzustellen, dass für den Nachweis des zweiten Rettungsweges der öffentliche Bereich nicht in Anspruch genommen wird. Eine Regelung durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan ist nicht möglich.

## **17. Umweltamt mit Schreiben vom 20.02.2017**

### Naturschutz

Keine Einwände

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### Baumschutz

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

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

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

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

### Lärmschutz

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 1.8 angeführten Erläuterungen zur Schallsituation sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Nr. 1.14 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurden nach Rücksprache mit dem Umweltamt dem aktuellen Planungsstand angepasst.

### Altlasten

Auf dem Luftbild von 1945 ist an der Grünewaldstraße auch eine Flakstellung zu erkennen. Diese wurde evtl. auch angegriffen. Dabei haben amerikanische Jagdbomber auch Splitter-

bomben eingesetzt. Bei einem Treffer können auch deutsche Granaten in die Umgebung geschleudert worden sein.

Daher wird für das Gebiet eine Kampfmitteluntersuchung für erforderlich gehalten.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Derzeit erfolgt eine Kampfmitteluntersuchung des Plangebietes durch einen Sachverständigen. Sollten hierbei Funde lokalisiert werden, so erfolgt vor Baubeginn eine flächendeckende Freimachung.

Wasserrecht

Keine Einwände

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Keine Einwände.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 17.02.2017**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Eine Ausbauentcheidung wird nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Im Laufe des Verfahrens wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein Plan vorgelegt, aus welchem sich die Lage der in der Stellungnahme angesprochenen Telekommunikationsanlagen ergibt. Durch die vorliegende Planung werden die Telekommunikationsanlagen nicht berührt. Bei den auf der Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Baumpflanzungen handelt es sich lediglich um vorgeschlagene Baumstandorte. Zudem ist unter Nr. I.12 die Berücksichtigung des einschlägigen Regelwerkes DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ festgesetzt.

**19. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 23.02.2017**

Zur Sicherung der geplanten Stromnetz-kabel und Versorgungsleitungen sind innerhalb der geplanten Straßen und Wege Versorgungsflächen für diese Trassen freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach den jeweiligen Regelwerken. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordinierung, vor endgültiger Festlegung der Straßenbreiten, empfohlen.

Die Festsetzung der einzelnen Baumstandorte durch den Straßenbaulastträger ist mit den SWI abzustimmen.

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

Den Stadtwerken ist frühzeitig der entscheidungsbefugte Vertreter des Bauherrn zu nennen. Mit diesem Vertreter sind erschließungsbezogene Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt

zu klären: z.B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, zusätzliche Blindanschlüsse, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Eine Versorgungsfläche für die Trasse der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH ist innerhalb der geplanten Ringerschließung vorgesehen.

Bei den im Bebauungs- und Grünordnungsplan enthaltenen Baumneupflanzungen handelt es sich lediglich um vorgeschlagene Baumstandorte. Vor Beginn der Ausbauarbeiten wird durch das Tiefbauamt eine zusätzliche Abstimmung mit den Spartenträgern vorgenommen, in deren Zusammenhang auch die Abstimmung hinsichtlich künftiger Baumstandorte im öffentlichen Bereich erfolgt. Unter Nr. I.12 wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen.

#### **20. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 19.02.2017**

Nach Einsicht der veröffentlichten Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 112 R „Ringsee-südlich Grünewaldstraße“ wird um Berücksichtigung folgender Punkte bei der weiteren Planung gebeten:

- Der östliche Rand des Bebauungsgebietes grenzt direkt an die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstücks Nr. 936 der Gemarkung Unsernherrn. Nach dem aktuellen Bebauungsplan ist für den östlichen Rand des Baugebiets direkt eine Bebauung mit wohnwirtschaftlich genutzten Objekten vorgesehen. Aufgrund der niedrigeren Höhe der landwirtschaftlichen Fläche zwischen Grünewaldstraße und der Südostspange wird davon ausgegangen, dass das künftige Baugebiet auf die Höhe der eingrenzenden Straßen aufgefüllt wird. Dies wird zur Folge haben, dass die bebauten Grundstücke am Ortsrand deutlich höher als die landwirtschaftliche Nutzfläche sein werden. Ähnliche Abgrenzungen von Baugebieten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen haben in der Vergangenheit bei der Flächenbewirtschaftung immer zu Ertragseinbußen geführt, da eine vollständige Bewirtschaftung mit den landwirtschaftlichen Maschinen nicht möglich war. Es wird daher gebeten, bei den weiteren Planungen, die Ostgrenze des Baugebietes so zu gestalten, dass die landwirtschaftliche Nutzfläche immer ohne Beeinträchtigungen und Ertragseinbußen bewirtschaftet werden können (Wegscheidrecht). Dies könnte beispielsweise durch einen Grünstreifen am Ostend des Baugebiets gelöst werden.
- Die Zufahrt zum Flurstück Nr. 936 der Gemarkung Unsernherrn ist nur über den Radweg an der Südostspange und etwas weiter westlich von dem Grundstück möglich. Bei der Bebauung des Baugebietes ist somit eine Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche überhaupt nicht mehr möglich. Es wird daher gebeten, die Zufahrt zum Grundstück der Flurnummer 936 von der Südostspange über den Radweg weiter nach Osten zu verlegen, sodass auch in Zukunft eine problemlose Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und deren Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten möglich ist.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Gem. den Festsetzungen unter Nr. II.4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind Auffüllungen im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Vor allem im nördlichen Plangebiet dürfte es im Falle vorgenommener Auffüllungen zu Niveauunterschieden zwischen dem aufgefüllten Baugrundstück und dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 936, Gemarkung Unsernherrn, kommen. Allerdings enthält der Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. II.4 ebenfalls die Bestimmung, dass, sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken (also auch hin zur landwirtschaftlichen Nutz-

fläche östlich des Plangebietes) ergeben, diese innerhalb der Grundstücke – also noch auf den Baugrundstücken – auszugleichen sind. Die Baugrundstücke im Osten des Plangebietes schließen somit auf selber Höhe an das landwirtschaftliche Grundstück an, sodass weiterhin eine vollständige Bewirtschaftung des Grundstücks der Flurnummer. 936, Gemarkung Unsernherrn, mit landwirtschaftlichen Maschinen möglich ist. Zudem wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. II.3 festgesetzt, dass Einfriedungen zur freien Landschaft hin bei einer Höhe von maximal 1,30 Meter nur im Abstand von mindestens 0,50 Meter zur landwirtschaftlichen Fläche zulässig sind. Beeinträchtigungen oder Ertragseinbußen auf der zum Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind durch die Planung somit ausgeschlossen. Unabhängig hiervon sind die privatrechtlichen Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtes z.B. hinsichtlich Baumpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Grundstücken (vgl. Art. 48 ff. AGBGB) obligatorisch und somit von den künftigen Grundstückseigentümern im östlichen Plangebiet zu beachten.

Die Zufahrtmöglichkeit zu dem Grundstück der Flurnummer 936, Gemarkung Unsernherrn, über die Kreisstraße IN 18 und den parallel hierzu verlaufenden Geh- und Radweg ist künftig nicht mehr möglich. Es besteht allerdings weiterhin die Möglichkeit das in der Stellungnahme angesprochene landwirtschaftlich genutzte Grundstück über die nördlich angrenzende Grünwaldstraße zu erreichen. Hierfür ist allerdings die Querung des städtischen Grundstücks der FINr. 143/1, Gemarkung Unsernherrn, erforderlich. Hierfür wird dem Eigentümer des Grundstücks FINr. 936, Gemarkung Unsernherrn, in einem gesonderten Verfahren ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Ob bzw. inwieweit für die Zufahrt von der Grünwaldstraße Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den im dortigen Bereich vorhandenen Geländesprung zu überwinden, ist gesondert außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären.

## **21. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.09.2015**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

### **Art.8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLD im Rahmen der Bauleitplanung steht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Bauleitplanung gerne zur Verfügung. Es wird gebeten, sich bei Fragen, die konkrete Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, direkt an den /die Gebietsreferenten/in zu wenden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG bei Auffinden eines Bodendenkmals wird unter Nr. III.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hingewiesen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass deren Belange durch die Planung entweder nicht berührt werden oder dass keine Einwände gegen die Planung vorgebracht werden:

- 1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 30.01.2017**
  - 2. Autobahndirektion Südbayern mit Schreiben vom 01.02.2017**
  - 3. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 25.01.2017**
  - 4. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 02.02.2017**
  - 5. Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 20.02.2017**
  - 6. Bezirksausschuss IV Südost vom 09.03.2017**
-