

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Erschließung (Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems / Ver- und Entsorgungseinrichtungen / Leitungsträger)	
1.1 Bayernets GmbH vom 22.07.2016	
<p>Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH auf die bayernets GmbH übertragen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen werden ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Aufgrund der noch nicht festgelegten Ausgleichsflächen, wird um eine weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt wunschgemäß.</p>
1.2 Bayernwerk AG vom 16.08.2016	
<p>In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Es bestehen bereits Planungen die 20-kV-Freileitung zu verkabeln.</p>	<p>Die Freileitung ist mit Bestand und den entsprechenden Schutzstreifen im Bebauungsplan (Grafik bzw. textliche Festsetzungen unter Nr. I.11) berücksichtigt.</p> <p>Der geplante Verlauf der Erdverkabelung berührt nicht den Bebauungsplanumgriff, sodass hierfür keine Veranlassungen zu treffen sind.</p>
1.3 COM-IN Telekommunikations GmbH	
<p>Die COM-IN wird den geplanten Planungsabschnitt mit Glasfaser erschließen. Hierzu wäre es allerdings notwendig, dass die COM-IN so früh wie nur möglich in die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen eingebunden wird.</p>	<p>Die COM-IN wurde ebenso wie die übrigen Spartenträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebunden und im Rahmen eines Termins zur Vorabstimmung der Erschließungssituation insbesondere im Bereich des Naturdenkmals am 10.07.2018 eingebunden. Im weiteren Verfahren wird die Feinabstimmung unter den Spartenträgern durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR übernommen. Es ist daher sichergestellt, dass die Bedürfnisse für eine Erschließung mit Glasfaser berücksichtigt wurden. Ob tatsächlich ein entsprechender Ausbau erfolgt, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p>
1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.08.2016	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt), als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde ebenso wie die übrigen Spartenträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebunden. Als Ergebnis eines Termins zur Vorabstimmung der Erschließungssituation insbesondere im Bereich des Naturdenkmals am 10.07.2018, wurde die Feinabstimmung unter</p>

derlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:
Es wird angegeben, dass derzeit die Voraussetzungen für die Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet geprüft werden. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, Folgendes sicherzustellen:

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

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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

den Spartenägern durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR übernommen. Es ist daher sichergestellt, dass die Bedürfnisse der Leitungsträger berücksichtigt wurden und werden.

Die Anregung bzgl. der Baumstandorte wurde unter Nr. I.12 der Festsetzungen aufgenommen.

1.4 Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 25.08.2016	
<p><u>1. Entwässerung</u></p> <p><i>Schmutzwasserbeseitigung</i> Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über neu zu errichtende Kanäle im Trennsystem mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden: >Anschluss im Bereich der Vorwerkstraße • im Südwesten >Anschluss im Bereich der Kranichstraße • im Südosten >Anschluss im Bereich der Kormoranstraße ist noch zu prüfen <p>Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen ist innerhalb der geplanten Straßen bzw. der öffentlichen Grünflächen eine Versorgungsfläche freizuhalten.</p> <p>Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.</p> <p><i>Niederschlagswasserbeseitigung</i> Das Entwässerungskonzept gilt vorbehaltlich der Bestätigung der Versickerungsfähigkeit durch ein noch auszuführendes Baugrundgutachten. Das anfallende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.</p> <p>Vom Tiefbauamt ist als Straßenbaulastträger ein Konzept für die Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen zu erstellen. Das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen könnte einer zentralen Sickeranlage in den öffentlichen Grünflächen zugeführt werden. Bei der Bemessung der Sickeranlagen sind die Höhenentwicklung des Baugebietes sowie der mittlere höchste Grundwasserstand zwingend zu berücksichtigen. 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</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baugrundgutachten der Firma GHB Consult GmbH liegt zwischenzeitlich vor. Demnach kommen als Versickerungsmöglichkeiten beispielsweise Mulden- oder Rohrrigolenversickerung in Frage. Eine Anbindung an den Kies ist in beiden Varianten notwendig. Das Tiefbauamt erstellt ein Entwässerungskonzept für die öffentlichen Flächen. Hierbei wird die südlich des Plangebietes gelegene Lohe mit einbezogen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.2 (2. Absatz).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.2 (3.</p>

<p>Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“ zu berücksichtigen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln TRENGW zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit) und die TREN OG zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit) hingewiesen. Die Höhenentwicklung im Plangebiet hat der technischen Machbarkeit zur schadlosen Versickerung Rechnung zu tragen. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. 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.</p>	<p>Absatz).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.2 (4. Absatz).</p> <p>Die Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgt in Abstimmung zwischen Tiefbauamt und Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR bei der Straßen- bzw. Kanalplanung. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.2 (1. und letzter Absatz).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.1 (1. Absatz).</p>
<p><u>2. Hydrogeologie</u></p> <p><i>Geologie und Hochwasser</i> Geologisch gesehen, liegt das Plangebiet auf einer deutlich erhöhten älteren Postglazialterrasse (Qhj1.0). Die älteste und damit höchste Auenterrasse – sie ist auch als bronzezeitliche Terrasse bekannt – zählt seit dem Spätmittelalter hiermit zu den begünstigten und hochwasserfreien Siedlungsarealen der Ingolstädter Auenlandschaft.</p> <p><i>Grundwasser</i> Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

sowie auf langjährige Grundwasserbeobachtungen (Pegel 74) zurückgegriffen. Für das Plangebiet liegen die mittleren langjährigen Grundwasserstände bei 363,30 m bis 363,70 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei ca. 2,0 m bis 4,0 m. Bei fünf- bis zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,9 m auf Flurabstände von bis zu ca. 1,0 m bzw. bis auf eine Höhenkote von 364,10 bis 364,70 m ü.N.N. Die geringsten Grundwasserflurabstände treten hierbei im südwestlichen Teil des Plangebietes auf.

Simulationen im Grundwassermodell für ein 100-jähriges Sandrachhochwasser (Worst-Case-Simulation) dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 364,20 m ü.N.N. im nordöstlichen und 365,30 m ü.N.N. im südwestlichen Teil des Plangebietes.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	mittlerer Grundwasserstand	mittlerer hoher Grundwasserstand	Hochwasser (HQ₁₀₀)
Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)	ca. 363,30 – 363,70	ca. 364,10 – 364,70	364,20 nordöstl. 365,30 südwestl.
Grundwasserflurabstände⁽¹⁾ (m)	ca. 2,0 – 4,0	ca. 1,0 – 2,5	ca. 0,5 – 2,0

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

Die geringen Grundwasserflurabstände bedingen besonders für den südwestlichen Teil des Plangebietes eine überlegte und angepasste Bauweise. Inwieweit gebäudetechnische Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Grundwassers zu treffen sind (z. B. wasserdichte Kellerlichtschächte), ist insbesondere von der späteren Höhenfestsetzung und dem zukünftigen Geländeneiveau abhängig. Für die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen wird empfohlen, die erforderlichen Bezugspunkte (Straßenhöhe) soweit wie möglich gegenüber dem natürlichen Gelände anzuheben.

In Folge der erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeteile (Keller /Tiefgaragen) sind

Ausführungen zu den Grundwasserverhältnissen / Bemessungswasserstand finden sich unter Nr. III.3 des Bebauungsplanes.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Ausführungen zu der notwendigen angepassten Bauweise finden sich unter Nr. III.3 des Bebauungsplanes.

<p>unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einer flachen Gradienten in nordöstliche Richtung. Die geplante Bebauung wird voraussichtlich nur geringfügig in Grundwasser führende Schichten eingreifen. Bei unterkellerten Ausführungen der geplanten Neubauten bzw. bei Spartenverlegungen können Wasserhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Baugruben erforderlich sein. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und -fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten von rund 4 - 5 m nicht zu befürchten.</p> <p><i>Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit</i> Gemäß der Geologischen Karten und der bisherigen benachbarten Bodenerkundungen ist im Plangebiet von einer guten bis mittleren Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen. Ein Baugrundgutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird noch von den Ingotstädter Kommunalbetrieben in Auftrag gegeben. Im März 2015 erfolgte bereits eine Ausschreibung für eine vorgezogene Baugrunderkundung. Diese wurde jedoch wegen der schwierigen Grundstücksverhandlungen wieder aufgehoben.</p> <p><i>Bauwasserhaltung</i> 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 Grundwasserableitungen 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 Ingotstädter 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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zur Bauwasserhaltung finden sich unter Nr. III.5 des Bebauungsplanes.</p> <p>Das Baugrundgutachten der Firma GHB Consult GmbH liegt zwischenzeitlich vor. Demnach kommen als Versickerungsmöglichkeiten beispielsweise Mulden- oder Rohrrigolenversickerung in Frage. Eine Anbindung an den Kies ist in beiden Varianten notwendig.</p> <p>Hinweise zur Bauwasserhaltung finden sich unter Nr. III.5 des Bebauungsplanes.</p>
--	--

<p><u>3. Grundwasser</u></p> <p>Im Plangebiet können für den Grundschutz 96 m³/h Löschwassermenge sichergestellt werden.</p> <p>Dazu sind in den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in den verkehrsberuhigten Bereichen sowie im geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg, der vom südwestlichen Abschnitt des verkehrsberuhigten Bereiches nach Süden zur Haupterschließungsstraße führt (Länge ca. 40 m), neue Wasserversorgungsleitungen zu verlegen und an das bestehende Netz in der Vorwerkstraße (im Norden) und in der Kranichstraße (im Südwesten) anzuschließen.</p> <p>Für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen ist innerhalb der geplanten Straßen und Wege eine Versorgungsfläche freizuhalten.</p> <p>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.</p> <p>Die Zufahrt zu den vier hinterliegenden Gebäuden an der Südwestseite des Plangebietes (westlich des geplanten Spielplatzes gelegen) erfolgt über zwei private Erschließungsstraßen. Bei der Erschließung der Hinterlieger ergeben sich überlange Wasser-Hausanschlussleitungen. Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung WAS) wird der jeweilige Übergabepunkt mittels eines Wasserzählerschachtes (Messeinrichtung) an der Grundstücksgrenze zur Straße definiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird durch die Spartenabstimmung sichergestellt.</p> <p>Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird regelmäßig selbst beteiligt (vgl. Stellungnahme unter Nr. I.6). Zu den Hydrantenstandorten findet sich die Festsetzung Nr. I.11 im Bebauungsplan.</p> <p>Nachdem die Erschließung in dem angesprochenen Planbereich geändert wurde, sind an dieser Stelle keine überlangen Wasser-Hausanschlussleitungen mehr notwendig. Stattdessen allerdings im Hauptgebiet für die sechs Grundstücke, die mittels privater Erschließungsstraßen erschlossen werden.</p>
<p><u>4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt allerdings keine Aufnahme in Bebauungsplan oder Begründung, da es den Grundstückseigentümern bzw. den jeweiligen Bewohnern im Rahmen der Selbstverantwortung zumutbar ist, sich selbstständig um die Organisation bzw. die reibungslose Abwicklung ihrer Abfalltonnenentleerung zu kümmern. Hinweise dazu finden sich außerdem im Internet unter www.inkb.de/Abfall/Abfalltonnen.</p>

<p>Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehälter zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.</p> <p>Die Zufahrt zu den vier hinterliegenden Gebäuden an der Südwestseite des Plangebietes (westlich des geplanten Spielplatzes gelegen) erfolgt über zwei private Erschließungsstraßen. Diese hinterliegenden Gebäude können von einem Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden.</p> <p>Im Planungsgebiet ist eine Wertstoffinsel mit Glas- und Kleidercontainer vorzusehen. Hierfür ist eine Fläche von ca. 3 x 8 m neben der Fahrstraße einzuplanen, so dass die Wertstoffinsel für den Altglasbeschicker erreichbar ist. Als möglicher Standort für die Wertstoffinsel ist der Bereich des geplanten Spielplatzes geeignet. Der vorgenannte Standort erfüllt auch die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes (ca. 20 - 30 m Abstand von Wohnbauflächen).</p>	<p>Im Planungsgebiet wird keine Wertstoffinsel vorgesehen, da der von den Kommunalbetrieben vorgeschlagene Standort aufgrund der geänderten Erschließung nicht mehr durch den Altglasbeschicker erreichbar ist und kein anderer Standort im Planbereich vorhanden ist, der die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes (20 – 30 m Abstand von Wohnbauflächen) erfüllt.</p>
<p><u>5. Grundsätzliches</u></p> <p><i>Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:</i></p> <p>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.</p> <p>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. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.</p> <p>Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden. Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.</p> <p>Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.1 (1. Absatz).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.1 (2. Absatz).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.1 (3. Absatz).</p>

<p><i>Baumstandorte und Straßenquerschnitt</i></p> <p>Um einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Trassen der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sicherzustellen und somit die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle sowie die Sparten der Stadtwerke zu gewährleisten, sind die Straßenbreite und die geplanten Baumstandorte im verkehrsberuhigten Bereich mit den Spartenägern (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH) abzustimmen.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht vorgenommen werden.</p> <p>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.</p> <p>Die erforderlichen Schutzstreifen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind einzuhalten. Gegebenenfalls erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.</p> <p><i>Dienstbarkeiten</i></p> <p>Für öffentliche Wasserversorgungsleitungen und öffentliche Entwässerungsleitungen, die in nicht öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen (öffentliche Park- und Grünflächen bzw. sonstige städtische Flächen) liegen, sind zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und für die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR kostenfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nach den inhaltlichen Vorgaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zu bestellen, um die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgungsleitung und Entwässerungsleitung) dauerhaft zu sichern.</p>	<p>Bereits am 10.07.2018 fand ein Termin zur Vorabstimmung der Erschließungssituation insbesondere im Bereich des Naturdenkmals statt. Für das weitere Verfahren wird die Feinabstimmung unter den Spartenägern durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR bzw. einen Beauftragten übernommen. Es ist daher sichergestellt, dass auch die Bedürfnisse der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR berücksichtigt werden.</p> <p>Die Vorgaben finden sich im Bebauungsplan unter Nr. I.12 wieder.</p> <p>Die konkrete Ausbauplanung der Wasserversorgungsleitungen ist noch nicht bekannt. Ob tatsächlich Leitungen außerhalb öffentlich gewidmeter Straßenverkehrsflächen verlaufen werden, steht daher noch nicht fest, sodass eine Bestellung von Dienstbarkeiten außerhalb des Bauleitplanverfahrens bei Bedarf zwischen Liegenschaftsamt und Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären sind.</p>
<p><u>6. Korrekturen</u></p> <p><i>Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan</i></p> <p>In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist im Teil I Planbegründung</p>	

<p>unter I.7 „Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung“ der vorletzte Satz (Seite I/6 oben) zu ändern: <i>Einer punktförmigen Versickerung in Form eines Sickerschachtes oder einer linienförmigen Versickerung in Form einer Rigole Einleitung in den Regenwasserkanal kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.</i></p> <p>In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sind im Teil I Planbegründung unter I.12 „Kosten“ neben den bereits aufgelisteten Maßnahmen auch die anfallenden Kosten für die Baumaßnahmen der Wasserversorgung zu erwähnen.</p>	<p>Die Begründung wurde inhaltlich angepasst.</p> <p>Unter Nr. I.12 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass auch für die Kanalbaumaßnahmen Kosten anfallen, die in der Höhe noch nicht bekannt sind, aber zum Satzungsbeschluss ergänzt werden.</p>
<p>1.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 18.08.2016</p>	
<p>Gegen die geplante Maßnahme werden keine Einwände geltend gemacht. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse hat eine entsprechende Rückmeldung zu erfolgen.</p>	<p>Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurde ebenso wie die übrigen Sparten Träger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebunden. Als Ergebnis eines Termins zur Vorabstimmung der Erschließungssituation insbesondere im Bereich des Naturdenkmals am 10.07.2018, wurde die Feinabstimmung unter den Sparten Trägern durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR übernommen. Es ist daher sichergestellt, dass die Bedürfnisse der Leitungsträger berücksichtigt wurden und werden.</p>
<p>1.6 Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 22.08.2016</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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 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 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 Feuerwehrzu- bzw.-umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die Richtlinie über Flächen für die Feu- 	<p>Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR für das Allgemeine Wohngebiet mit 96 m³/h gewährleistet.</p> <p>Hierzu findet sich die Nummer III.12 im Bebauungsplan.</p> <p>Die gebäudebezogenen Anforderungen der Feuerwehr können nicht im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält unter Nr. III.12 einen Verweis auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, die DIN EN 14384, die DIN 14090 und das DVGW-Regelwerk. Die übrigen in den Punkten 5, 6 und 7 genannten Anregungen werden durch den Hinweis Nr. III.12 auf eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz bedacht.</p>

<p>erwehr“ einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.</p> <ol style="list-style-type: none">5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.6. Die Feuerwehrezufahrten, -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 Feuerwehrezufahrten 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.	<p>Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass eine Befahrung durch Feuerwehrfahrzeugen uneingeschränkt möglich ist.</p> <p>Die übrigen Punkte mit den Nrn. 9, 10, 11, 12, 13 sind Teil der der Ausführungsplanung eines konkreten Vorhabens und ggf. im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.</p>
---	---

1.7 Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 01.09.2016	
<p>Bestehende 20 kV Kabel müssen – soweit sie zukünftig nicht in öffentlichen Wegeflächen liegen – umverlegt werden.</p> <p>Für die Erstellung einer Gasregelanlage ist im Bereich Vorwerkstraße eine Fläche einzuplanen.</p> <p>Zur Sicherung der Strom- und Gasversorgungsleitungen sind innerhalb der geplanten Straßen und Wege Versorgungsflächen für diese Trassen freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach den jeweiligen Regelwerken. Wir empfehlen eine frühzeitige Spartenkoordinierung, vor endgültiger Festlegung der Straßenbreiten. 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 erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt zu klären: z. B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, Entscheidungen, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.</p>	<p>Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH wurde ebenso wie die übrigen Sparten-träger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebunden und im Rahmen eines Termins zur Vorabstimmung der Erschließungssituation insbesondere im Bereich des Naturdenkmals am 10.07.2018 eingebunden. Im weiteren Verfahren wird die Feinabstimmung unter den Spartenträgern durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR übernommen. Es ist daher sichergestellt, dass auch die Bedürfnisse der Stadtwerke berücksichtigt wurden und werden. Im Bereich der Vorwerkstraße wurde entsprechend des vorgeschlagenen Standortes eine Fläche für die Erstellung einer Gasregelanlage eingeplant.</p> <p>Die Neuerstellung von Strom- und Gasleitungen ist ebenso wie notwendige Umverlegungen durch die Spartenabstimmung sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ findet sich im Bebauungsplan unter Nr. I.12.</p> <p>Die erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Herausgabe von personenbezogenen Daten ist außerdem immer auch unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Um dennoch eine frühzeitige Abstimmung gewährleisten zu können, wurde der Hinweis Nr. III.114 aufgenommen, sodass für die Bauherren ersichtlich ist, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme auch mit den Stadtwerken Ingolstadt erfolgen soll.</p>
1.8 Tiefbauamt vom 26.08.2016	
<p>In der Legende fehlen die gelben Flächen. Dieser vorhandene Trampelpfad hat im Bestand teilweise lediglich eine Breite von ca. 66 cm. Falls dieses eine Gehwegverbindung werden soll, sollte die Breite mindestens 2,50 m betragen. Eine geradlinige Ausbildung wäre wegen der einfacheren Bauweise wünschenswert. Die Lärmschutzwand zwischen der Sportanlage und dem Grabeland endet auf halber Stre-</p>	<p>Die Farbgebung der geplanten Fuß(- und Rad)wege wurde mit der Darstellung in der Legende abgeglichen. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurden die Verläufe begradigt. Die vorgesehenen Wege sind mit dem Tiefbauamt und dem Verkehrsmanagement abgestimmt. Im vorliegenden Planstand wurde statt einer Lärmschutzwand ein Wall vorge-</p>

<p>cke. In Abhängigkeit welchen Zweck diese erfüllen soll, wäre eine Weiterführung sinnvoll. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei untergeordnete Straßen. Die Anschlüsse erfolgen jeweils von der Wendeanlage aus. Diese muss vermutlich umgebaut werden und sollte daher in den Umgriff des Bebauungsplanes fallen.</p> <p>Aufgrund der nordöstlichen Erschließung über die Vorwerkstraße kann es sein, dass die Kreuzung Vorwerkstraße / Münchener Straße angepasst werden muss. Kosten hierfür sind bislang nicht im Haushalt eingestellt. Daher ist die Finanzierung einer schnellen Realisierung unklar.</p> <p>Die neue Verbindung, die auch als Schleichweg zwischen der Vorwerkstraße zur Kranichstraße genutzt werden kann, verläuft durch einen verkehrsberuhigten Bereich. Inwieweit eine Trennung dieser beiden Straßen sinnvoll ist, sollte das Verkehrsmanagement entscheiden.</p> <p>Die Anwohner der bisher relativ ruhigen Vorwerk- und Kranichstraße werden durch das neue Baugebiet erheblich belastet. Daher und zwecks einer verbesserten Anbindung des Baugebietes, sollte eine Anbindung im Südosten zur Kreuzung Kormoran- / Zaunkönigsstraße geprüft werden.</p> <p>In den öffentlichen Flächen sollten mehr Parkflächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Flächen für private zweite Rettungswege (z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr) sind im öffentlichen Bereich nicht zugelassen und müssen abgelehnt werden.</p> <p>In dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßketten eingetragen. Die Mindestbreite von Gehwegen sollte 2,10 m betragen, wenn die Bebauung bzw. Einzäunung nicht direkt am Gehweg anschließen. Besser wäre eine Breite von 2,50 m, gemäß der RAST06. Die restlichen Mindestbreiten der Straßen gemäß der RAST06 sollten beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Ein Bodengutachten ist noch nicht vorhanden. Daher können Angaben hinsichtlich einer möglichen Versickerung nicht getroffen werden. Falls eine Einleitung in das vorhandene Kanalnetz nicht möglich ist, wäre es sinnvoll einen Grünstreifen entlang der versiegelten Flächen freizuhalten, um eine anderweitige kostenintensive Versickerung z.B. mittels Rigo-</p>	<p>sehen, der auch um das verschobene Kleinspielfeld herum fortgeführt wird. Die Wendeanlagen werden (zum Teil) in den Umgriff mit einbezogen.</p> <p>Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie die nun geänderte Erschließungslösung mit zusätzlicher Anbindung an die Kormoranstraße, machen bis auf weiteres einen Umbau im Bereich der Kreuzung Vorwerkstraße / Münchener Straße nicht notwendig.</p> <p>Mit der nun vorgesehenen Erschließungsvariante sind keine Schleichverkehre mehr zu befürchten.</p> <p>Die Erschließung wurde so angepasst, dass eine zusätzliche Anbindung im Bereich der Kormoranstraße erfolgt.</p> <p>Es sind weiterhin lediglich im verkehrsberuhigten Bereich Park- und Grünstreifen vorgesehen, da hier das Parken nach den Vorgaben der StVO nicht außerhalb gekennzeichneten Flächen zulässig ist. Außerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ist eine Ausweisung von Park- und Grünstreifen nur erfolgt, um einen Versatz in der Fahrbahn zu erreichen, die zur Geschwindigkeitsregulierung dienlich sind.</p> <p>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.</p> <p>Die vorliegende Straßenplanung wurde mit dem Tiefbauamt abgestimmt und entspricht den Vorgaben. In den Plan wurden außerdem die Maßketten aufgenommen.</p> <p>Vom Tiefbauamt ist als Straßenbaulastträger ein Konzept für die Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen zu erstellen. Zwischenzeitlich liegt auch das Bodengutachten der GHB Consult GmbH vor. Demnach kommen als Versickerungsmöglichkeiten beispielsweise Mulden- oder Rohri-</p>
--	---

<p>len zu vermeiden.</p> <p>Durch die Verschwenkung der Straßenzuführungen im Norden in die Mitte und der Planung eines tiefen, nicht mitgewidmeten Grünstreifens (wichtige Voraussetzung) konnte die Beitragspflicht für die Flst.Nr. 261/4 ausgeschlossen werden.</p> <p>Die konkrete Zuordnung der Ausgleichsflächen ist noch nicht durchgeführt. Laut Hinweis unter I.10 werden die erforderlichen Ausgleichsflächen im Laufe des Verfahrens noch ermittelt.</p> <p>Es wird angeregt, dass für dieses sehr große Bauungsplangebiet evtl. eine weitere Splitting in weitere Teilbereiche gut tun würde. Im Vorfeld Ausbau des südlichen Bereichs in einem eigenen Bauungsplangebiet (z.B. 150 F).</p>	<p>golenversickerung in Frage. Eine Anbindung an den Kies ist bei beiden Varianten notwendig.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen könnte nach Aussage der Ingolstädter Kommunalbetriebe einer zentralen Sickeranlage in den öffentlichen Grünflächen zugeführt werden. Bei der Bemessung der Sickeranlagen sind die Höhenentwicklung des Baugebietes sowie der mittlere höchste Grundwasserstand zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Flst.Nr. 261/4 der Gemarkung Unsernherrn wäre, genauso wie für alle übrigen im Bestand vorhandenen Baugrundstücke, die nicht erst durch den vorliegenden Bauungsplan erschlossen werden, eine Belastung mit Erschließungsbeiträgen nur schwer verständlich zu machen und soll daher in der Planung weitestgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Inzwischen ist die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt und es wurde in den Bauungsplan unter Nr. I.13 eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Eine Splitting des Baugebietes erfolgt nur hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden und den Grünzug zu schonen, wird der Bereich in Verlängerung der Kranichstraße mit einer Wendemöglichkeit erschlossen, der nicht an das übrige Baugebiet angeschlossen wird.</p>
--	---

1.8 Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 22.08.2016

<p>Das geplante Baugebiet soll nur zwei Anschlüsse an das vorhandene Straßennetz erhalten. Es wird für äußerst sinnvoll gehalten, wenn das Baugebiet einen weiteren Anschluss an die Kormoranstraße erhalten würde, um die Verkehrsmengen besser zu verteilen. Daher wird es als zweckmäßig erachtet, wenn zumindest entsprechende Flächen als Grünstreifen mit Weg freigehalten werden würden.</p>		<p>Das Baugebiet hat wie vorgeschlagen einen zusätzlichen Anschluss an das bestehende Straßennetz im Bereich der Kormoranstraße erhalten. Gleichzeitig wurde die Anbindung der Grundstücke in Verlängerung der Kranichstraße an das übrige Baugebiet unterbrochen und es erfolgt eine Erschließung über einen Wendehammer, um Schleichverkehre zu vermeiden und den Grünzug zu schonen.</p> <p>Durch die neue Erschließungssituation hat sich für die Vorwerkstraße die Si-</p>
---	--	---

<p>Münchener Straße wird als nicht ideal erachtet. Die Vorwerkstraße weist im Mittel eine Breite von 4,7 m bis max. 5,0 m auf. Es besteht aktuell ein gewisser Parkdruck durch Anwohner und Besucher, insbesondere der gegenüberliegenden Schrebergärten. Um die Erschließung dennoch so umsetzen zu können, müsste in der Vorwerkstraße das Parken sehr stark oder sogar in Gänze eingeschränkt werden. Möglicherweise müssen einzelne Abbiegebeziehungen unterbunden werden.</p> <p>Der Grundzuschnitt des Straßennetzes hat sich ggü. dem Planstand von 2014 nicht verändert. Hingegen wurde die Dichte der Bebauung erhöht, wodurch mehr Einwohner zu erwarten sind. Die verkehrlichen Auswirkungen soll eine Verkehrsuntersuchung klären, welche zurzeit in Bearbeitung ist und zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren vorliegen soll. Hieraus können sich weitere Forderungen seitens des Verkehrsmanagements hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung ergeben.</p> <p>Die geplanten Straßenraumbreiten sind für die notwendige Ausweisung als 30-Zone so gering, dass nur einseitig ein Gehweg und auch kein Parkstreifen möglich wären. Die genauen Breiten / Querschnitte sollten im weiteren Verfahren mit dem Tiefbauamt, dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation sowie den Spartenträgern konkretisiert werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Grabeland bei den geplanten Wegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen dauerhaft nicht mit privaten Kraftfahrzeugen angefahren werden kann. Gegen das widerrechtliche Befahren müssten evtl. Poller installiert werden. Eine Andienung des Grabelandes ist für die Nutzer daher nicht unmittelbar möglich, bspw. um Material anzufahren.</p>	<p>tuation deutlich verändert. Es ist eine Durchfahrung des Gebietes bis zum Anschluss im Bereich der Kormoranstraße möglich. Durch die Nutzung aller Erschließungsarme verteilt sich das Verkehrsaufkommen. Eine Anbindung des Baugebietes über die Vorwerkstraße ist auch nach Aussage der Verkehrsuntersuchung grundsätzlich möglich, im Bebauungsplan wird die konkrete Ausgestaltung nicht dargestellt.</p> <p>Die vorgesehene bauliche Dichte im Wohngebiet hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss nicht geändert (jeweils ca. 120 Wohneinheiten, 300 Einwohner) und auch dementsprechend in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt worden.</p> <p>Es ist eine Anpassung der vorgesehenen Straßenbreiten in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation erfolgt. Zusätzlich hat bereits im Juli 2018 eine Abstimmung mit den Spartenträgern stattgefunden. Die jeweiligen Maßketten können der Plangrafik entnommen werden.</p> <p>In der überarbeiteten Planung ist kein Grabeland mehr vorgesehen, da dieses sowohl verkehrstechnisch als auch in der konkreten Ausgestaltung zu nicht absehbaren Problemen geführt hätte.</p>
<p>2. Immissionsschutz</p>	
<p>2.1 Deutsche Bahn AG vom 18.08.2016</p>	
<p>Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Bahn keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wurde die Festsetzung Nr. I. 14 aufgenommen, die mit dem Umweltamt abgestimmt ist und ausreicht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.</p>

<p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.</p>	<p>Nachdem bereits im näheren Umfeld der Bahnanlagen (Wohn-)Bebauung vorhanden ist, erfolgt durch die geplante Ausweisung keine Einschränkung der Deutschen Bahn.</p>
<p>2.2 Umweltamt vom 18.08.2016</p>	
<p>Das Plangebiet wurde hinsichtlich der einwirkenden Lärmquellen wie Verkehrslärm und Sportanlagen schalltechnisch untersucht. Das von der Firma emplan vorgelegte Gutachten (Projekt-Nr. 2013 567 von 11/2013) hat auch die mögliche Ausweitung des Planumgriffes betrachtet.</p> <p>Die unter Punkt 6 „Planungsempfehlungen und Satzungsvorschlag“ sind einschließlich der unter „optional“ vorgesehenen Lärmschutzanlage in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an die geänderte Planungsgrundlage ist aus der Sicht des Umweltamtes daher nicht notwendig.</p>	<p>In den Bebauungsplan wurde die Festsetzung Nr. I. 14 aufgenommen, die mit dem Umweltamt abgestimmt ist und ausreicht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.</p>
<p>3. Natur- und Denkmalschutz</p>	
<p>3.1 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 02.08.2016</p>	
<p><i>Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen</i> „Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche aus [...] Der Großteil der Flächen ist darüber hinaus Bestandteil des 2. Grünringes“ (Ziffer 1.2, Begründung, Stand Mai 2016). 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. In Folge der geplanten baulichen Ordnung und der großzügigen Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit ca. 1 ha (Bolzplatz, Spielplatz, Grabeland) ist nicht erkennbar, wie dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird, dass „mit Grund und Boden sparsam umgegangen“ und landwirtschaftlich [...] genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.“</p>	<p>Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist unter dem Grundsatz des Flächensparens zu betrachten. Aktuell werden im Innenbereich mehr Wohnungen genehmigt und errichtet als durch Bebauungspläne im Außenbereich. Nachdem die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen aufgrund des Einwohnerwachstums trotzdem nicht ausreicht, ist es notwendig auch zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Daneben wird für die Sicherung des Spielbetriebes des TSV Unsernherrns auf dem bereits bestehenden Kleinspielfeld im Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Dabei bewegt sich die Flächeninanspruchnahme weitestgehend in dem vom Büro Weinzierl in der Untersuchung für den Landschaftsraum Süd – 2. Grünring für den Vertiefungsbereich am Sportplatz Unsernherrn vorgesehenen Bereich. Die in der Planung vorgesehene Fläche für das Kleinspielfeld stellt dabei keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme dar, sondern bildet (an leicht verschobener Stelle) die bestehende Nutzung ab. Die im Aufstellungsbeschluss noch als Grabeland</p>

<p>Der Einbezug von zwei Einzel- und zwei Doppelhausbauplätzen westlich der Kranichstraße zeigt zudem die weitere Entwicklung auf.</p>	<p>dargestellten Flächen sind nun als öffentliche Grünfläche bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen. Durch die Ausweisung von eingriffsnahen Ausgleichsflächen, wird der Bedarf an externen Ausgleichsflächen reduziert und ein gestalteter Übergang in die Freiflächen des Zweiten Grünrings gewährleistet. Die Erschließung des in der Untersuchung vorgesehenen südwestlichen Teil des Baugebietes erfolgt vorliegend über eine Verlängerung der Kranichstraße. Dadurch kann eine Zerschneidung des Grünzuges mit Straßenverkehrsflächen vermieden werden. Gleichzeitig muss eine Erschließung aber auch immer noch wirtschaftlich darstellbar sein. Ohne die zusätzlichen Baugrundstücke, wäre die Erschließungslast für die innen liegenden sechs Baugrundstücke unverhältnismäßig hoch. Um aber einen Abschluss zu den Flächen des Zweiten Grünrings zu gewährleisten, wurde in die Planung auch an der südwestlichen Grenze des Baugebietes eine Ausgleichsfläche miteingeplant.</p>
<p><i>Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen</i> Gegen eine Umnutzung der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzflächen spricht die im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Bodenfruchtbarkeit der beanspruchten Ackerböden. Auf Basis der Bodenbewertung liegen für große Teile der betroffenen Ackerflächen mit L 4 AL 70/64 bzw. 6/63 bis SL 3 AL 55/51 gute Ertragslagen vor.</p>	<p>Die Überplanung der bisher mit landwirtschaftlicher Nutzung belegten Flächen 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 aber in Anbetracht der städtebaulichen Erforderlichkeit nicht verhältnismäßig.</p>
<p><i>Immissionen</i> Die Bauplätze westlich der Kranichstraße grenzen im Westen direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher sollte z.B. in den textlichen Festsetzungen dieser Bauplätze, 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, selbst 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. Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“</p>	<p>Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen wurde in den Bebauungsplan unter Nr. III.9 aufgenommen.</p>
<p><i>Grenzabstände</i> An den Randbereichen des Baugebietes westlich der Kranichstraße ist die Anlage von</p>	<p>Mit Ausnahme der Ausgleichsfläche sind in der vorliegenden Planung keine</p>

<p>Grünstreifen vorgesehen. Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu berücksichtigen.</p>	<p>Grünstreifen angrenzend zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mehr vorgesehen. Ohnehin sind auch für die privaten Bauherren die gesetzlichen Vorgaben (Art. 48 AGBGB) bezüglich des mit einer Bepflanzung von landwirtschaftlichen Flächen einzuhaltenden Abstands obligatorisch und somit einzuhalten.</p>
<p><i>Ausgleichsmaßnahmen</i> Neben der Gesamtfläche des geplanten Bebauungsareals von ca. 5,22 ha (inkl. Grünflächen) wird ein erheblicher Aufwand an Ausgleichsflächen erforderlich sein, die „im Laufe des Verfahrens ermittelt werden“ (Ziffer I.10, Begründung, Stand: Mai 2016). Empfehlenswert ist aus landwirtschaftlicher 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 von 2015 („Greening“) und des bayerischen Kulturlandschaftsprogramms betrieblich sinnvoll umgesetzt werden. Entsprechende Verträge mit den Landwirten sollten eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren (EU-Planungsperiode) umfassen, um eine ausreichende Planbarkeit zu erreichen. Letzteres hilft, die negativen agrarstrukturellen Auswirkungen zu begrenzen und die Akzeptanz für Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten. Gleichzeitig ergeben sich eventuell geringere Kosten für die Stadt durch den Wegfall des Pflegeaufwands.</p>	<p>Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden vom Gartenamt in Höhe von insgesamt 10.706 m² ermittelt. Diese sind im Bebauungsplan unter Nr. I.13 festgesetzt. 2.055 m² finden sich im Umgriff des Bebauungsplans. Die übrigen notwendigen Ausgleichsflächen von 8.651 m² werden z.T. im Zweiten Grünring auf den Grundstücken Flst.Nrn. 599, 941/6 und 1022/10 der Gemarkung Unsernherrn sowie den Grundstücken Flst.Nrn. 805 und 809 der Gemarkung Oberstimm 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. Streuobstwiesen oder zweischüriges Grünland vorgesehen. Die Übernahme von Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt.</p>
<p>3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 06.05.2014</p>	
<p>Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die 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 gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.</p> <p>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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern wurde in den Bebauungsplan unter Nr. III.11 aufgenommen.</p>

<p>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.</p>	
<p>3.3 BUND Naturschutz in Bayern e.V. eingegangen am 18.08.2016</p>	
<p>Das planerische Vorgehen in dem für die Stadt und ihre Bewohner aus vielerlei Hinsicht so wichtigen 2. Grüngürtel wird seit Jahren mit großer Sorge beobachtet. Entgegen der Absichtserklärungen der Stadtregierung, den Grünring in seinen Funktionen als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als ökologisch hochwertiger Erholungsraum und stadtklimatisch relevanter Grünzug erhalten und sogar weiterentwickeln zu wollen (s. EFRE 2014 – 2020 Bewerbungsbogen Handlungsfeld 3, Nr. 02), wird im 2. Grünring mehr und mehr Bauland ausgewiesen und versiegelt. Hier sind die jüngst 2015 errichtete 800 m²-Lagerhalle nördlich von Hundszell sowie das geplante Baugebiet an der Hagauer Straße zu nennen. Auch das vorliegende Baugebiet „Unsernherrn – Nord“ stellt einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild und den Erholungswert mit entsprechenden ökologischen Folgen durch Versiegelung und einem deutlich zunehmenden Verkehrsaufkommen dar.</p> <p>Es wird zunächst allgemein Einspruch aufgrund übergeordneter Gesichtspunkte erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. (www.stmuvm.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm, 15.08.2016) • Zentrales Ziel der Bayerischen Biodiversitätsstrategie vom 1. April 2008 ist die Sicherung der Arten- und Sortenvielfalt sowie die Erhaltung der Vielfalt der Lebensräume. Eine Untersuchung der Artenvielfalt im Grüngürtel liegt trotz Nachfrage noch nicht vor. Es ist anzunehmen, dass Feldhase, Fasan, Feldlerche und Rebhuhn, die aktuell noch in diesem Gebiet zu beobachten sind, verschwinden werden. • Grünflächenverbundsystem der Stadt Laut dem RP 10 BI 9.1 (Z) dienen regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und 	<p>Die Flächeninanspruchnahme bewegt sich weitestgehend in dem vom Büro Weinzierl in der Untersuchung für den Landschaftsraum Süd – 2. Grünring für den Vertiefungsbereich am Sportplatz Unsernherrn vorgesehenen Bereich. Durch die Ausweisung von eingriffsnahen Ausgleichsflächen, wird der Bedarf an externen Ausgleichsflächen reduziert und ein gestalteter Übergang in die Freiflächen des Zweiten Grünrings gewährleistet und die Freihaltung gleichzeitig planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Aktuell werden im Innenbereich mehr Wohnungen genehmigt und errichtet als durch Bebauungspläne im Außenbereich. Nachdem die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen aufgrund des Einwohnerwachstums trotzdem nicht ausreicht, ist es notwendig auch zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Daneben wird für die Sicherung des Spielbetriebes des TSV Unsernherrns auf dem bereits bestehenden Kleinspielfeld im Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Für den vorliegenden Bebauungsplan fand eine Voruntersuchung zum speziellen Artenschutz statt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen bzw. eine Beeinträchtigung saP-relevanter Arten im und um das Vorhabengebiet nicht zu erwarten ist. Eine Untersuchung des gesamten Grünrings ist nicht Bestandteil des Verfahrens.</p> <p>Die Baugebietsausweisung bewirkt keine Unterbrechung des regionalen Grün-</p>

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.

Konkret wird Einspruch bei folgenden Planungsdetails erhoben:

- Die in der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Maßnahmen – der geplante Grünstreifen und die bereits vorhandene Sportfläche – ersetzen nicht annähernd die Funktion des Grüngürtels in seiner jetzigen Form. Im Gegenteil: Für die geplante Bebauung muss u.a. ein eingewachsener, nicht asphaltierter (Schleich-)Weg weichen, der für viele Unsernherrner Kinder eines der wenigen unberührten, naturnahen Landschaftserlebnisse bietet, die leider eine Seltenheit darstellen. Die Artenvielfalt einer mit Rasen bepflanzten und entsprechend gepflegten Sportfläche ist entschieden geringer als die eines Feldrains. Das „Nachzeichnen“ einer Lohe des grünen Korridors entspricht nicht im Geringsten der Wertigkeit dieses Lohengebietes. Die vorhandene Lohe wird durch die geplante Bebauung weiter eingeengt.
- Änderung des Landschaftsbildes: Erholung entsteht durch bestimmte Landschaftsbilder und Naturerlebnisse (wie bspw. das Durchgehen des erwähnten „Schleichweges“). Durch die geplante Zufahrtsstraße und die Baugrundstücke entlang des jetzigen Feldweges (Verlängerung der Kranichstraße) wird der Blick auf die freie Flur erheblich beeinträchtigt.
- Gefährdung des Naturdenkmals: Aus den vorliegenden Planungen erscheint es fraglich, ob die markante Eiche an der Kranichstraße angesichts der geplanten Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden kann.
- Verkehrserschließung: Hier ist eine große Belastung durch den motorisierten Individualverkehr zu erwarten. Bei 300 Personen, die neu in diesem Baugebiet wohnen sollen, kann mit 100 PKWs gerechnet werden, die mindestens zweimal am Tag fahren werden. Die grundlegende Problematik besteht darin, dass die Erschließung der bisherigen spärlichen Bebauung westlich der Münchener Straße zwischen Unsernherrn und der Hinterangerstraße (Schneiderbauerstraße, Vorwerkstraße) als Sackgasse erfolgte, eben weil man davon ausging, dass der Grünring in diesem Bereich nicht weiter bebaut werden soll. Jetzt aus der Vorwerkstraße eine Erschließungsstraße zu machen, die den Verkehr eines neuen Baugebietes (zumindest teilweise) aufnehmen soll, erscheint wenig zielführend. Da im morgendlichen Berufsverkehr ein Linksabbiegen problematisch ist (oder ist hier eine Lichtzeichenanlage geplant?), wird der Großteil des erwartbaren Kfz-Verkehrs

zugs, der auch in seiner Gesamtfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Das Kleinspielfeld ist, wie bereits festgestellt, Bestand und wird durch die Planung lediglich abgesichert. Durch die Festlegung öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen müssen nicht die Funktionen des Grüngürtels übernommen werden, es kann dadurch aber sichergestellt werden, dass die Ausweisung des Baugebietes nicht dazu führt, dass der Grüngürtel in seiner Funktion beeinträchtigt wird.

In Abstimmung mit Gartenamt und Umweltamt erfolgt lediglich ein unerheblicher Eingriff in die südlich des Plangebietes gelegene Lohe im Bereich der Anbindung an die Kormoranstraße.

Dass durch eine Umsetzung der Planung das Landschaftsbild verändert wird, lässt sich nicht vermeiden, wenn dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und die vorgesehenen Wegeverbindungen wird aber eine annähernde Beibehaltung der Qualität des Blickes in die freie Landschaft sichergestellt

Durch entsprechende Untersuchungen und ein Abrücken der Erschließung von der Eiche wird sichergestellt, dass der Baum bestehen bleiben kann und keine Schädigung durch die Erschließungsarbeiten erleidet.

Zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wurden zwischenzeitlich verschiedene Varianten erstellt, gutachterlich untersucht und schließlich durch den Stadtrat entschieden, dass das Verfahren mit der vorliegend weiter ausgestalteten Variante 1 fortgeführt werden soll. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Baugebiet unter Gewährleistung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit an das bestehende Straßennetz angebunden werden kann.

über die geplante neue Straße und die Kranichstraße fließen, wodurch die in den Morgenstunden sowie so schon stark befahrene Dorfstraße noch weiter belastet würde. Legitime Proteste der Bevölkerung des vom Verkehrsaufkommen sowieso schon stark belasteten Ortsteils Unsernherrn sind die absehbare Folge! Dies ließe sich dadurch vermeiden, dass die geplante neue Straße nicht die beiden Baugebiete links und rechts vom geplanten Grünstreifen verbindet. Somit könnten sie jeweiligen Baugebiete nur jeweils von der Kranichstraße bzw. nur von der Vorwerkstraße aus erreicht werden. Ein Durchgangsverkehr nur über die Kranichstraße wäre so nicht möglich, der Lärm und das unnötige Verkehrsaufkommen durch das gesamte Gebiet somit vermieden. Außerdem würde somit der Grünstreifen nicht durch eine Straße zerschnitten. Ein zweigeteiltes Baugebiet ohne Verbindungsstraße hat auch das Büro Weinzierl in seiner „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum Süd 2. Grünring“ im Jahr 2013 mit entsprechender Begründung vorgeschlagen. Aus welchem Grund wird in der vorliegenden Planung eine durchgängige Straße vorgesehen?

- Eine Bebauung des Streifens westlich der Kranichstraße nördlich der bestehenden Wendepalte ist in der Planung des Büros Weinzierl nicht vorgesehen und wird vom BUND Naturschutz abgelehnt! Auch im großen Baufeld geht der Bebauungsplan über die Vorschläge des Büro Weinzierl hinaus: Während dort der Grünstreifen, der das Gebiet zum Sportplatz abgrenzt unmittelbar südlich des Grundstücks Vorwerkstraße 16 beginnt, findet sich im Bebauungsplanentwurf hier noch eine Reihe mit sechs Einfamilienhausgrundstücken. Dass hier über die Vorschläge der „Strukturellen Untersuchung“ weit hinausgegangen wird, wird abgelehnt!

Die Erschließung des in der Untersuchung vorgesehenen südwestlichen Teils des Baugebietes erfolgt vorliegend über eine Verlängerung der Kranichstraße mit Wendepalte. Dadurch

kann eine Zerschneidung des Grünzuges durch Straßenverkehrsflächen vermieden werden. Gleichzeitig muss eine Erschließung aber auch immer noch wirtschaftlich darstellbar sein. Ohne die zusätzlichen Baugrundstücke, wäre die Erschließungslast für die innen liegenden sechs Baugrundstücke unverhältnismäßig hoch. Um aber einen Abschluss zu den Flächen des Zweiten Grünrings zu gewährleisten, wurde in die Planung auch an der südwestlichen Grenze des Baugebietes eine Ausgleichsfläche miteingeplant.



Abb. 36. Bebauungsvorschlag Am Sportplatz Unsernherrn

Die Planung nimmt außerdem durch ein entsprechendes Abrücken der Erschließungsstraße auf die Erhaltungswürdigkeit des Naturdenkmals Rücksicht,

<ul style="list-style-type: none">• Die vorliegende Planung lässt grundsätzlich ein nachhaltiges und zukunftsfähiges lokales Verkehrskonzept vermissen. Es wird daher eine verbesserte Anbindung des stetig wachsenden Ortsteils Unsernherrn an den ÖPNV gefordert. Die geplante Erschließung des Baugebietes mit der Haltestelle Aubürgerstraße, die ausschließlich von der Linie 16 (wochentags im Halbstunden- und samstags und sonntags im Stundentakt) angefahren wird, ist nicht ausreichend!• Durch die Erschließung des gesamten Gebietes über die Kranichstraße würde der hier verlaufende und täglich von hunderten Schülern und Berufspendlern genutzte Fahrrad- und Fußweg, der von Unsernherrn zur Saindllohstraße führt, ab der Einmündung der neu zu bauenden Erschließungsstraße stark beeinträchtigt. Konflikte, vermutlich sogar Unfälle sind an der rechtwinkligen Einmündung der Straße in den Kranichweg vorprogrammiert.• Generell wird das neue Baugebiet einen Einschnitt in die Lebensqualität der Unsernherrner Bürger bedeuten. Sei es durch die eingeschränkte und behinderte Nutzung des Radweges, die vorauszusehenden Beschwerden der künftigen Bewohner über den Lärm des Sportplatzes, die abnehmende Qualität des Landschaftsbildes und somit der Erholung, durch die Verbauung und Beseitigung von natürlichen Wegen und Naturspielplätzen der Kinder und den zunehmenden (Bau-)Lärm und Verkehr. • Die Frage nach einer langfristigen Unantastbarkeit des Grüngürtels bleibt wieder einmal offen. Es wird in der Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten und der naturschutzfachlichen Aufwertung der Ackerflächen in ihrer Artenvielfalt und ihrem Erholungswert durch eine entsprechende Heckengestaltung und Einführung von Wildlebensflächen eine	<p>was wiederum eine Einbeziehung der westlich gelegenen Grundstücke erforderlich machte.</p> <p>Die Ausweisung von Bauflächen geht im großen Baufeld mit der vorliegenden Planung insofern über die Untersuchung hinaus, dass noch ca. 15 m weit über die vorgesehenen Stellplätze hinaus Bauraum ausgewiesen wird.</p> <p>Dies entspricht einem schonenden Umgang mit Flächen, da durch die Mehrausweisung an dieser Stelle zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, während die Ausweisung neuer Bauflächen nicht über die Bestandsgebäude Vorwerkstraße 15 bzw. 17 hinausgeht.</p> <p>Die Erschließung des Baugebietes mit ÖPNV ist über die vorhandene Haltestelle „Aubürgerstraße“ sichergestellt. Inwiefern eine Änderung hinsichtlich der Taktung der dort verkehrenden Linie 16 erfolgt, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch die INVG auch unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten zu entscheiden.</p> <p>Nachdem das Erschließungskonzept zur vorliegenden Entwurfsgenehmigung umfassend überarbeitet wurde und die Verlängerung der Kranichstraße nun mehr einige wenige Bauplätze erschließt, ist nicht mit Problemen im Bereich des Schulweges zu rechnen. Zudem wird die Kranichstraße in diesem Bereich so verbreitert, dass ein Gehweg eingeplant werden kann.</p> <p>Eine Nutzung des Radweges wird auch weiterhin möglich sein, der Bebauungsplan erreicht sogar eine Verbesserung der (Rad-)Wegeverbindungen.</p> <p>Nachdem der Sportplatz bereits im Bestand vorhanden und auch im Bebauungsplan dargestellt ist, ist für hinzuziehende Bürger ersichtlich, dass entsprechende Geräuschkulissen zu erwarten sind. Aufgrund des vorgesehenen Lärmschutzwalls sind außerdem erhebliche Belastungen nicht zu erwarten. Dass allerdings durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sowohl zunächst Baulärm als auch später ein Anstieg des Verkehrslärms ergibt, lässt sich nicht vollständig vermeiden. Allerdings ist dies notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dieser Belang im Allgemeinwohl ist höher zu bewerten als das individuelle Interesse an Ungestörtheit.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme bewegt sich weitestgehend in dem vom Büro Weinzierl in der Untersuchung für den Landschaftsraum Süd – 2. Grünring für den Vertiefungsbereich am Sportplatz Unsernherrn vorgesehenen Bereich. Durch die Ausweisung von eingriffsnahen Ausgleichsflächen, wird der Bedarf</p>
---	---

zukunftsfähige Gestaltung des Grüngürtels gesehen – jedoch nicht in dem vorliegenden Bebauungsplan!

- Angesichts der absehbaren Schwierigkeiten bei der Verkehrserschließung erscheint es außerdem angeraten, an diesem Standort über verkehrsarme Wohnprojekte nachzudenken (www.wohnen-ohne-auto.de/was_ist_woa). Gerade wenn von Seiten der Stadt beabsichtigt ist, das Wachstum weiter zu fördern, ist es überfällig, die Stadtplanung neu auszurichten. Die Ausweisung von Neubaugebieten mit dem Schwerpunkt auf bauträgergerechten Einzel- und Doppelhäusern, die sich kaum von denen der 60er- und 70er-Jahre unterscheiden, ist angesichts der Absichtserklärungen zu Flächenverbrauch, Klimaschutz und generell einer an Nachhaltigkeitszielen orientierten Stadtplanung nicht mehr vertretbar. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht verständlich, weshalb in diesem Bebauungsplanentwurf abermals darauf verzichtet wurde, verbindliche Vorgaben für die Nutzung erneuerbarer Energie bzw. zur Energieeinsparung vorzunehmen (siehe auch www.leitfaden.kommunaler-klimaschutz.de). Hier – wie bisher üblich – auf die gesetzlichen Mindeststandards zu verweisen, ist aus Sicht des Bund Naturschutzes mit dem ansonsten lautstark kommunizierten Premium-Anspruch der Stadt nicht vereinbar. Auch das Kostenargument ist hier keines: Wer in Ingolstadt tatsächlich den Neubau eines Einfamilienhauses (zumal in dieser Lage) plant, gehört nicht zu den finanziell schwächeren Teilen der Bevölkerung. Außerdem könnte die Stadt die höheren Investitionskosten für Niedrigenergie- oder Passivhäuser dadurch ausgleichen, dass die Bauherren im Gegenzug einen Rabatt beim Kaufpreis erhalten, wenn sie sich verpflichten, ein solches Gebäude zu errichten. Dass ausgerechnet am Standort des Kompetenzzentrums Plusenergiegebäude (www.plusenergie-kompetenz.de) keinerlei Ambitionen erkennbar sind, hier Vorsprung durch Technik zu zeigen, sondern mit den scheinbar bewährten Mustern der Vergangenheit verkehrstechnisch und energetisch in die Sackgasse manövriert wird, ist bedauerlich und zeigt, dass alle Erklärungen zu kommunalem Klimaschutz und Nachhaltigkeit letztlich nur Lippenbekenntnisse sind und keinerlei echtes Interesse besteht, hier endlich umzusteuern.
- Es wird daher eine zukunftsweisende und -fähige verbindliche und verlässliche Stadtplanung, die den einzigartigen 2. Grüngürtel der Stadt für kommende Generationen in einem Bebauungsplan sichert, gefordert.

an externen Ausgleichsflächen reduziert und ein gestalteter Übergang in die Freiflächen des Zweiten Grünrings gewährleistet und die Freihaltung gleichzeitig planungsrechtlich gesichert. Eine darüber hinausgehende planungsrechtliche Absicherung des Grüngürtels ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan hat die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten. Inwiefern dann von einzelnen Bauherren verkehrsarme Wohnprojekte realisiert werden, kann nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein sondern wenn dann im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen geregelt werden. Gleiches gilt auch für die Regelung der Nutzung erneuerbarer Energien. Der Bebauungsplan macht hierzu unter Nr. I.14 die Festsetzung, dass die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ausgeschlossen ist. Dem Klimaschutz kommt es auch zu Gute, dass die Herstellung von Dachbegrünung unter Nr. I.12 vorgegeben wird und lt. III.7, wo immer es möglich ist Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen sind. Gem. III.6 ist außerdem bei der Situierung der Bauwerke die Möglichkeit der aktiven und passiven Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße mit 400 m² für Einzelhäuser und 275 m² pro Gebäude bei Doppelhäusern wird den Vorgaben an das Flächensparen Rechnung getragen.

Um im Rahmen der Bauleitplanung Vorgaben zur Energieversorgung (sofern rechtlich möglich) zu treffen, wären als Voraussetzung zunächst entsprechende Grundsatzbeschlüsse zur Energieversorgung von Siedlungsbereichen durch das zuständige Umweltreferat herbeizuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann die Forderung nach einer Sicherung des 2. Grüngürtels nur insoweit erfüllen, als die Ausgleichsflächen z.T. auf den Flurstücken 92, 260/1, 261, 261/2, 266, 941/6 und 1022/10 der Gemarkung Unsernherrn und damit im 2. Grünring nachgewiesen werden.

3.4 Umweltamt vom 18.08.2016	
<p>Naturschutz Das geplante Baugebiet liegt zwar nach dem FNP im Bereich des 2. Grünrings, wird aber bereits von drei Seiten durch Bebauung begrenzt. Aufgrund dieser relativ isolierten Lage kann einer Bebauung trotzdem zugestimmt werden. Für den Bebauungsplan ist die Erstellung einer saP notwendig, da die angrenzenden und teilweise überplanten Gehölz- und Lohenflächen als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Amphibien bedeutsam sein können und negative Auswirkungen vermieden werden müssen. Da in den 2. Grünring eingegriffen wird, sind notwendige Ausgleichsflächen möglichst im 2. Grünring nachzuweisen.</p>	<p>Die Voruntersuchung zum speziellen Artenschutz vom 31.07.2017 durch einen Diplom-Biologe kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen bzw. eine Beeinträchtigung saP-relevanter Arten im und um das Vorhabengebiet nicht zu erwarten ist. Von der Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher aus naturschutzfachlicher Sicht abgesehen werden. Die für den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen können zum Teil eingriffsnah auf den Flurstücken 92, 260/1, 261, 261/2, 266, 941/6 und 1022/10 der Gemarkung und damit im 2. Grünring nachgewiesen werden.</p>
<p>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. Auf der Flst.Nr. 268/3, der Gemarkung Unsernherrn, befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Eiche, die unbedingt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Sie ist im Plan nicht nur als ein zu erhaltender Baum, sondern auch als Naturdenkmal zu kennzeichnen.</p>	<p>Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist sowohl für den Erschließungsträger als auch für die privaten Bauherren obligatorisch. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan kann daher unterbleiben. Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet worden. Die Planung nimmt außerdem durch ein entsprechendes Abrücken der Erschließungsstraße auf die Erhaltungswürdigkeit Rücksicht.</p>
<p>Altlasten Zu den in der Begründung unter der Nr. I.9 ausgeführten Erläuterungen zum Thema Altlasten und Sprengmittel sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.</p>	<p>Neben den Ausführungen in der Begründung findet sich auch der Hinweis Nr. III.10 im Bebauungsplan.</p>
4. Altlasten / Bodensanierung / Wasserwirtschaft	
4.1 Gesundheitsamt vom 29.07.2016	
Das Gesundheitsamt hat gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Einwände.	Die grundsätzliche Zustimmung des Gesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen.

<p>Sollten im Bereich des Bebauungsplangebietes Altlasten, Verdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu ergründen, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.</p>	<p>In den Bebauungsplan wurde in den Hinweisen unter Nr. III.10 aufgenommen, dass beim Auffinden von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen eine Information an Wasserwirtschaftsamt und Umweltamt zu erfolgen hat. Die Fachstellen legen dann das weitere Vorgehen fest</p>
<p>4.2. Wasserwirtschaftsamt vom 26.07.2016</p>	
<p><u>Wasserversorgung</u> Vom Bebauungsplan sind keine Wasserschutzgebiete berührt. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe sichergestellt.</p>	<p>Die Ausführungen zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</u> Nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Umfeld des Baufeldes bekannt. Es ist 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 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. Die Wiederversickerung von Niederschlagswassern über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich evtl. geplanter Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulden, Rigolen o.Ä.) 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.</p>	<p>Die Erkenntnisse finden sich in der Begründung unter Nr. I.9 sowie in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. III.10.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. II.5.</p>

<p>Falls Erdaushub 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.</p>	<p>Der Straßen- und Wegebau erfolgt in Verantwortung des städtischen Tiefbauamtes, dem die einschlägigen Regelwerke vertraut sind. Eine Regelung im Bebauungsplan kann daher unterbleiben.</p>
<p><u>Abwasserbeseitigung</u> <i>Schmutzwasserbehandlung</i> Das häusliche Abwasser des geplanten Baugebiets kann in die bestehende öffentliche Kanalisation eingeleitet 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 wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt von 2012 nicht berücksichtigt. Vor der Erschließung des Baugebietes ist daher eine Entwässerungsplanung (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010), in der auch die eventuelle Sanierung bzw. Optimierung (Dichtheit, Fehlanschlüsse, hydraulische Leistungsfähigkeit) des nachfolgenden Kanalsystems mit berücksichtigt wird, zu erarbeiten. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.</p> <p><i>Regenwasserbehandlung</i> 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 grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 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 ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum</p>	<p>Die Ausführungen zur Schmutzwasserbehandlung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung wird von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR erstellt.</p> <p>Der Anschlusszwang für alle Bauvorhaben an die öffentliche Kanalisation findet sich in den Hinweisen unter Nr. III.1.</p> <p>Die Regenwasserbehandlung ist im Punkt I.7 der Begründung sowie im Hinweis Nr. III.2 abgehandelt.</p>

<p>11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.</p> <p><i>Grund-/Schichtwasserableitung</i> Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden. Südlich des geplanten Baugebietes grenzt eine teilweise wasserführende Lohe an. Die Lohe soll weiterhin vollständig, z.B. für den Wasserrückhalt, erhalten bleiben. D.h. die geplante Zufahrt soll oberhalb der Böschungsoberkante der Lohe angelegt werden. Im Bebauungsplan sollen auch Aussagen zur künftigen Unterhaltung der Lohe getroffen werden.</p>	<p>Das Anschlussverbot für Drainagen gibt der Hinweis Nr. III.1 wieder. Die Unterhaltung der Lohe erfolgt sachgerecht durch die zuständigen städtischen Fachämter.</p>
<p>5. Planungskonzept</p>	
<p>5.1 Amt für Sport und Freizeit vom 01.08.2016</p>	
<p>Die im Planentwurf künftig als öffentlicher Bolzplatz vorgesehene Sportfläche ist derzeit vom TSV 1957 Ingolstadt-Unsernherrn e.V. als Trainingsplatz für den Vereinssport gepachtet. Sollte das Pachtverhältnis aufgelöst werden und die Fläche in einen öffentlichen Bolzplatz zur Nutzung durch die Allgemeinheit umgewandelt werden, verliert der Verein eine dringend benötigte Trainingsfläche. Die beiden Charaktere der Sportflächen „Bolzplatz“ und „Vereinsspielfeld“ unterscheiden sich deutlich voneinander; ein regelmäßiges Sporttraining kann auf einem öffentlichen Bolzplatz nicht stattfinden. Die Anforderungen an ein Spielfeld für den Vereinssport (Ausstattung, Pflege, Beschaffenheit) sind weit höher im Vergleich zu einem Bolzplatz. Im Antwortschreiben des Oberbürgermeisters an den TSV 1957 Ingolstadt-Unsernherrn e.V. vom 23.06.2016 wird bestätigt, dass die Interessen des Vereins auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gewahrt bleiben. Daraus folgt aus Sicht des Amtes für Sport und Freizeit, dass dem Verein das bestehende Spielfeld mit allen Rechten und Pflichten weiter verpachtet bleibt und kein öffentlicher Bolzplatz daraus entsteht. Dazu ist es erforderlich, dass im Umlegungsverfahren dieser Bereich keinen öffentlichen Zweck (=Bolzplatz) erhält, sondern zu einer Privatfläche der Stadt wird. Andernfalls darf als Folge der Umlegung keine zweckgerichtete Verpachtung erfolgen. Im Übrigen schließt sich das Amt für Sport und Freizeit den Ausführungen des TSV 1957 Ingolstadt-Unsernherrn in dem Schreiben an den Oberbürgermeister vom 09.06.2016 an und bestätigt den sportlichen Bedarf des Vereins.</p>	<p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes nimmt auf die Bedürfnisse des TSV 1957 Ingolstadt-Unsernherrn Rücksicht: Anstelle des Bolzplatzes wird ein Kleinspielfeld vorgesehen. Dieses weicht in der Lage und Größe vom Bestand zwar ab, entspricht aber vollumfänglich den Forderungen.</p> <p>Die Verpachtung des Grundstückes kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Nachdem die Fläche, auf der das Spielfeld eingeplant ist, aber bereits zum aktuellen Zeitpunkt im Eigentum der Stadt Ingolstadt liegt, sind hier auch keine Probleme zu erwarten. In einem öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren wird die Nutzbarkeit der Grundstücke entsprechend des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes ermöglicht. Entscheidend ist daher die vorliegend vorgenommene Festsetzung im Bebauungsplan als Kleinspielfeld entgegen der vorherigen Kennzeichnung als öffentlicher Bolzplatz.</p>

5.2 Planungsverband Region Ingolstadt 07.12.2016	
<p>Der Planungsverband der Region Ingolstadt verweist auf das Schreiben des Regionsbeauftragten bei der Regierung von Oberbayern, der das Vorhaben wie folgt bewertet: Das Plangebiet liegt zur Gänze im regionalen Grünzug Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt (RP 10 B I 9.2 Z). Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht. Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsfürsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen (RP 10 B I 9.1 Z). Konkret für den Regionalen Grünzug betroffenen Bereich ist zudem festgelegt, dass dieser für den dicht besiedelten Süden Ingolstadts vor allem siedlungsgliedernde und naherholungsspezifische Funktionen besitzt. Um eine fortschreitende Siedlungsentwicklung der angrenzenden Ortschaften und Ortsteile Ingolstadts zu verhindern, soll eine Bebauung nur noch zur Abrundung von Ortschaften, allenfalls im Randbereich des dargestellten Grünzuges, erfolgen und die Erholungsattraktivität gesteigert werden (RP 10 B I Zu 9.2 Z).</p> <p>Das geplante Vorhaben würde den regionalen Grünzug an der betroffenen Stelle, an der er durch bestehende Siedlungsbauten schon unterbrochen ist, in einem Randbereich schmälern. Allerdings kann die geplante Bebauung als Abrundung des baulichen Bestandes angesehen werden. Zudem ist an der Westgrenze des Plangebietes öffentliche Grünfläche vorgesehen, die mit Bolz- sowie Spielplatz und als Grabeland genutzt werden soll. Dies kann in Hinsicht auf die Erholungsfunktion positiv gewürdigt werden. Zudem ist ein schmaler Grünstreifen vorgesehen, der in die südlich des geplanten Wohngebietes gelegene Lohe überleitet.</p> <p>Ungeachtet dessen, sollte in den Planunterlagen deutlich herausgearbeitet werden, in welcher Form die Planungen die Belange des regionalen Grünzuges aufgreifen und entsprechend sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Funktionen des regionalen Grünzuges zu erwarten sind.</p> <p>Bei entsprechender Berücksichtigung der genannten Punkte, kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass gem. BauGB-Novelle vom 30.07.2011 in</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anstelle des Grabelandes sind nun öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese Änderung führt allerdings nur zu einer Erweiterung des Personenkreises für den hier eine Erholungsmöglichkeit geschaffen wird und hat keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges.</p> <p>Aufgrund der Lage des Baugebietes im 2. Grünring liegt das besondere Augenmerk auf der Gestaltung und Ausformung der Siedlungsränder. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist es wichtige Zielsetzung der Planung, zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum eine Verzahnung herbeizuführen und hochwertige Übergangszonen zu schaffen. In den Randbereichen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind zudem auch Ausgleichsflächen eingeplant.</p> <p>Die vorgeschriebene Dachbegrünung (vgl. I.12 des Bebauungsplans) kann ei-</p>

<p>Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§1a Abs. 5 BauGB). 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.</p> <p>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 (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)).</p>	<p>nen positiven Beitrag zur Klimaanpassung leisten.</p> <p>Zudem schließt der Bebauungsplan in Nr. I.14 die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle aus.</p> <p>Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem 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 (vgl. hierzu auch Nr. III.6), 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, die vom zuständigen Umweltreferat herbeizuführen wäre, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.</p>
<p>5.3 Regierung von Oberbayern vom 22.08.2016</p>	
<p>Das Vorhaben wird wie folgt bewertet:</p> <p>Die vorgesehenen Flächen sind größtenteils im Grundkonzept Wohnen des Stadtentwicklungsplanes Ingolstadt als Strategieraum für kurzfristig zu entwickelnde Bauflächenpotentiale enthalten.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt lt. Karte 3, Landschaft und Erholung, des Regionalplanes Ingolstadt im regionalen Grünzug Nr. 4 „Sandrachaue und Lohen im Süden von Ingolstadt“.</p> <p>Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht (RP 10 B I 9.1 Z). Der betroffene regionale Grünzug hat im überplanten Bereich v.a. klimatische Funktion und dient der Naherholung.</p> <p>Da die Planung am Rand des regionalen Grünzuges liegt und im westlichen Bereich Grünflächen zur Nutzung als Bolzplatz, Spielplatz und Kleingärten vorgesehen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion des regionalen Grünzuges aufrecht erhalten werden können. Eine weitere Siedlungsentwicklung in den Bereich des regionalen Grünzuges sollte nicht erfolgen. Entsprechende Festlegungen sollten auf Ebene des Bebau-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anstelle des vorgesehenen Grabelandes sind nun öffentliche Grünflächen vorgesehen, die insbesondere aufgrund des vorgesehenen (Rad-)Wegenetzes der Erholung dienen und sogar einem unbeschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen.</p>

<p>ungsplanes getroffen werden. Insbesondere am Ortsrand sollte auf eine gute Gestaltung des Baugebietes geachtet werden (RP 10 B III 1.5 Z).</p> <p>Die Planung steht bei ausreichender Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzgl. des Regionalen Grünzuges nicht entgegen.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G)). Potentiale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)). Es sollte dargelegt werden, inwiefern die Planung bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert ist bzw. werden kann.</p>	<p>Die vorgeschriebene Dachbegrünung (vgl. I.12 des Bebauungsplans) kann einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung leisten.</p> <p>Zudem schließt der Bebauungsplan in Nr. I.14 die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle aus.</p> <p>Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem 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 (vgl. hierzu auch Nr. III.6), 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. 150 E) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.</p>
<p>6. Öffentlichkeit / private Belange</p>	
<p>6.1 Private Stellungnahme vom 25.08.2016</p>	
<p>Geplante Verkehrserschließung</p> <p>Probleme, die dabei entstünden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ortsteil Unsernherrn ist schon jetzt stark vom Verkehr belastet. Es wird befürchtet, dass eine erhebliche zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung entstehen würde, wenn der gesamte Verkehr des neuen Baugebietes über die neu geplante Straße zur Kranich-, Dorf-, Aubürger-, in die Münchener Straße eingeleitet würde. • Der Verkehr zur Einfahrt in die Münchener Straße (z.B. beim morgendlichen Berufsverkehr) über die Dorf- bzw. Aubürgerstraße würde sich weit zurückstauen zumal bei jeder Ampelschaltung nur zwei Autos in die Münchener Straße einfahren können. 	<p>Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wurde zur vorliegenden Entwurfsgenehmigung grundlegend überarbeitet:</p> <p>Die Abkopplung des südwestlichen Teils verhindert Schleichverkehre und verursacht lediglich für die erschlossenen ca. zehn Bauparzellen zusätzlichen Verkehr, sodass keine erhebliche zusätzliche Belastung in diesem Bereich zu erwarten ist und auch keine Beeinträchtigung des Fuß- und Radweges erfolgt. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant.</p>

- Es muss damit gerechnet werden, dass viele diese Verkehrsführung mitten durch Unsernherrn als Schleichweg benutzen würden, um die täglichen Staus der Münchener Straße zu umfahren (Vorwerk-, Kranich-, Dorfstraße, Einfahrt Peterwirt in die Münchener Straße).
- Gefährliche Verkehrssituationen könnten durch den, vom neuen Baugebiet kommenden Verkehr bei der Einmündung in die Verlängerung der Kranichstraße entstehen. Unfälle wären vorprogrammiert da die Verlängerung der Kranichstraße zu Saindlloh- bzw. Wallensteinstraße stark frequentiert ist.
Der Weg wird benutzt:
 - Von Schülern als Schulweg zur Ochsen Schlacht oder anderen Gymnasien der Stadt
 - Als Spazierweg von Familien mit Kindern (Kinderwägen, Laufräder), Joggern, Hundehaltern
 - Von Radfahrern, auch aus der Umgebung, um gefahrlos und ohne Lärm- und Abgasbelastung in die Stadt zu gelangen
 - Von Sporttreibenden und Sportplatzbesuchern (größere sportliche Veranstaltungen verursachen einen regen Verkehr)
 - Von landwirtschaftlichem Verkehr usw.

Aus diesen Gründen wird eine Zweiteilung des Baugebietes in ein örtliches Baugebiet (rechts vom geplanten Grüngürtel) und ein westliches Baugebiet (links vom geplanten Grüngürtel) ohne Verbindungsstraße befürwortet. Auch das Büro Weinzierl hat in seiner „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum Süd 2. Grünring“ vom Jahr 2013 ein zweigeteiltes Baugebiet ohne Verbindungsstraße vorgeschlagen

westlich vom Grüngürtel gelegenes Baugebiet

Bei einer Zweiteilung des Baugebietes müssten nur die Bewohner dieses Baugebietes über die Kranichstraße zu- und abfahren, wodurch natürlich der gesamte Ortskern von Unsernherrn nur unwesentlich mehr belastet werden würde.

Man könnte sich vorstellen, dass bei dieser Lösung die (nördlich des Grundstücks Flst.Nr. 64/1 bzw. 264/3 der Gemarkung Unsernherrn gelegene) Zufahrt zu diesem Baugebiet als kleinere, bzw. verkehrsberuhigte Straße oder Spielstraße geplant werden kann. Dies hätte den Vorteil, dass bei der unfallträchtigen Einfahrt in die Verlängerung der Kranichstraße weniger oder keine Probleme entstehen würden. Hierbei könnte man evtl. auch den Charakter dieses schönen, eingewachsenen Weges erhalten. Die Verlängerung der Kranichstraße zum Sportplatz (Weg neben der Eiche) könnte man in diesem Fall in ihrem jetzigen Zustand belassen.

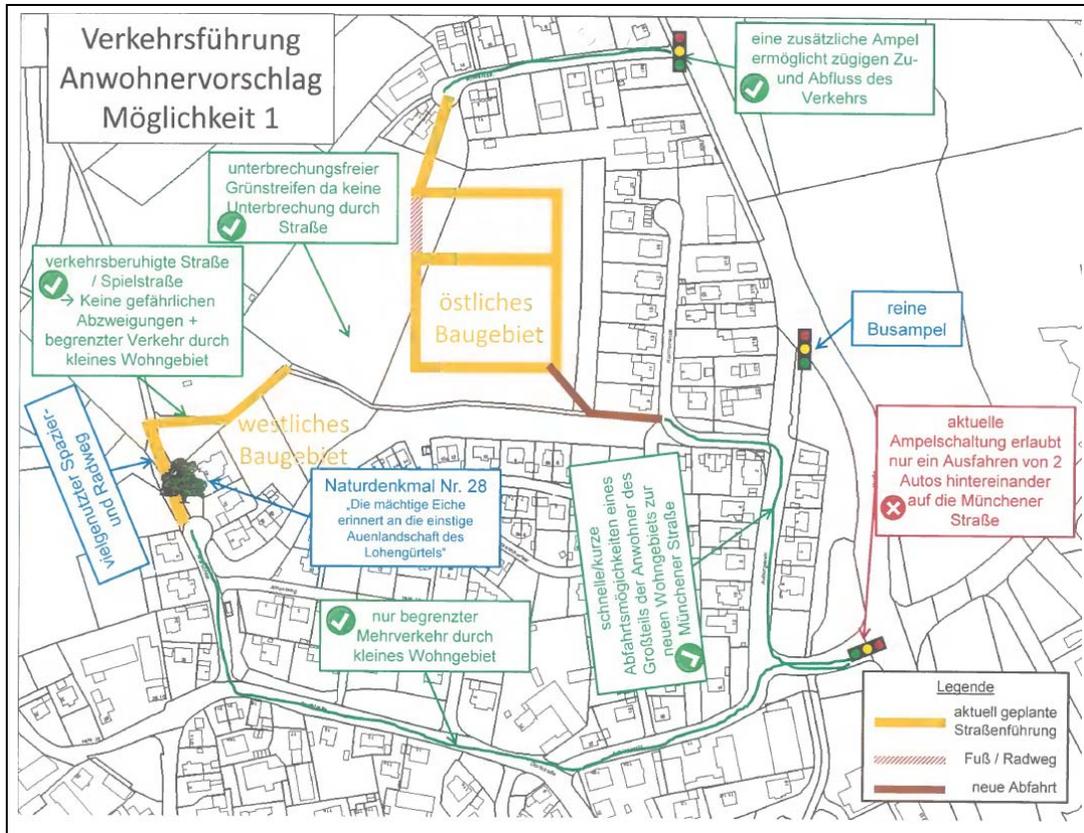
Die vorliegende Planung mit den getrennten Erschließungen entspricht den vorgebrachten Forderungen. Die strukturelle Untersuchung Landschaftsraum Süd 2. Grünring hat zur Erschließung keine konkreten Aussagen beinhaltet. Sie diene u.a. dazu, Potentialflächen für eine Abrundung bzw. Ergänzung der bestehenden Ortsränder für eine nachhaltige Baulandausweisung (im Rahmen einer strategischen Landschafts- und Siedlungsentwicklung) zu untersuchen.

Es wurden drei verschiedene Erschließungsvarianten entwickelt und verkehrsgutachterlich untersucht. Nachdem der Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss entschieden hat, dass mit der entsprechenden Variante das Verfahren fortgesetzt werden soll, liegt nun eine Zweiteilung des Gebietes vor.

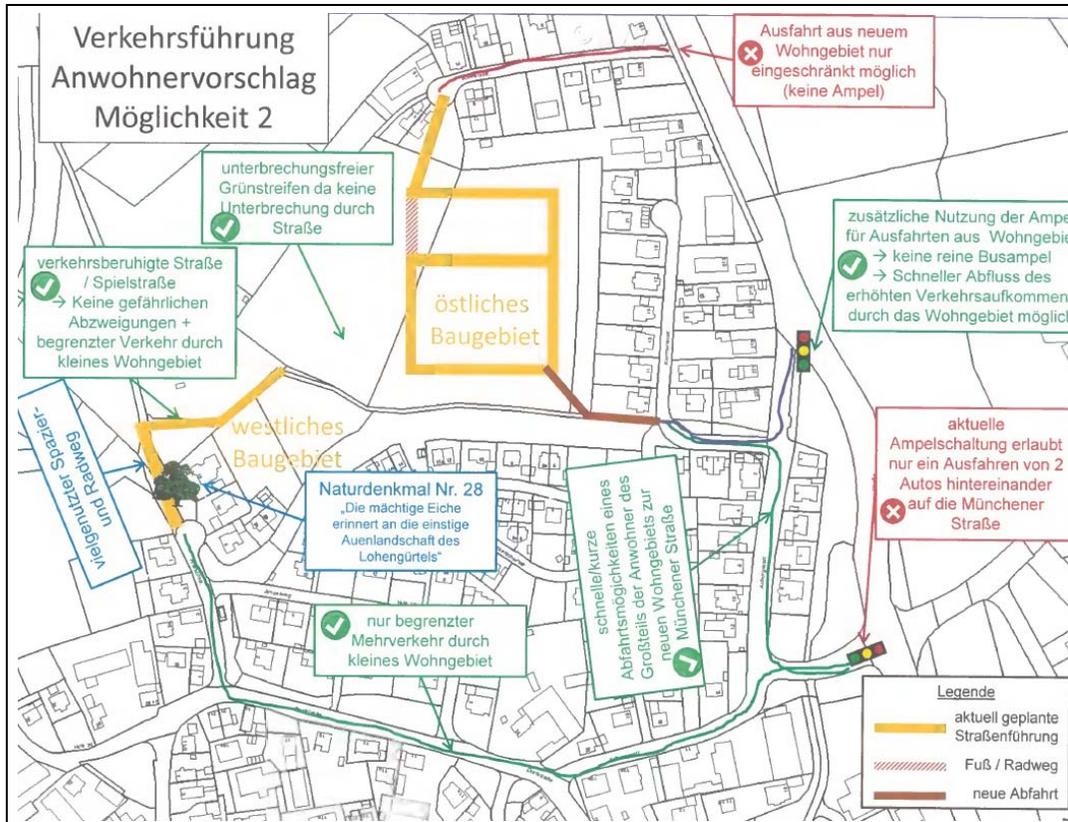
<p>östlich vom Grüngürtel gelegenes Baugebiet Die Zu- und Abfahrt zu diesem Baugebiet könnte über die Vorwerkstraße, wenn nötig evtl. mit Ampel erfolgen. Zusätzlich bietet sich an, eine zweite Verkehrsanbindung an die Kormoranstraße zu schaffen. Dadurch wäre die weiträumige Umfahrung über die Kranich-, Dorf- und Aubürgerstraße zur Einfahrt in die Münchener Straße nicht erforderlich. Für diese Lösung spricht auch, dass sie zur Nutzung als Schleichweg weniger geeignet ist, also vorwiegend die Anwohner dieser Straße befahren würden. Da die Vorteile einer Verkehrsanbindung an die Kormoranstraße (im Vergleich zur Anbindung an die Kranichstraße) weitaus überwiegen, sie also die beste Lösung darstellt, sollte sie auf jeden Fall umgesetzt werden. Es kann doch nicht sein, dass nur wegen eines länger dauernden, mit mehr Aufwand verbundenen Verwaltungsaktes der gesamte Verkehr des neuen Baugebietes für immer weiträumig und umständlich durch den Ortskern von Unsernherrn geleitet werden soll (mit wesentlich mehr Lärm- und Abgasbelastungen), wenn die Möglichkeit besteht auf direktem, sehr kurzen Weg in die Münchener Straße zu gelangen. Es kommt nur diese Lösung in Frage.</p>	<p>Die Erschließung des Hauptbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über die Vorwerkstraße und eine Anbindung an die Kormoranstraße.</p>
---	---



Die Verkehrsführung wurde zur Entwurfsgenehmigung grundlegend überarbeitet. Die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wird durch das Büro INOVAPLAN GmbH bestätigt.



Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Mit Ausnahme der inneren Erschließung des Baugebietes besteht eine große Übereinstimmung mit der vorliegenden Planvariante, die von Seiten des beauftragten Verkehrsgutachters als grundsätzlich leistungsfähig eingestuft wird.



Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Mit Ausnahme der inneren Erschließung des Baugebietes besteht eine große Übereinstimmung mit der vorliegenden Planvariante, die von Seiten des beauftragten Verkehrsgutachters als grundsätzlich leistungsfähig eingestuft wird.

Naturdenkmal Eiche Nr. 28 und der dazugehörige Grünstreifen

Die Auflagen der Naturdenkmalverordnung der Stadt Ingolstadt, festgelegt in der „Verordnung der Stadt Ingolstadt zum Schutz von Bäumen und Baumgruppen als Naturdenkmäler“ vom 30.07.2014, sind auch für das Naturdenkmal Eiche Nr. 28, Flst.Nr. 268/2, Gemarkung Unsernherrn, anzuwenden, um eine dauerhafte Schädigung zu vermeiden und den Erhalt des wertvollen Naturdenkmals zu ermöglichen. Wie in der Verordnung vermerkt, erinnert die Eiche an die einstige Auenlandschaft des Lohengürtels und ist für viele Spaziergänger ein außergewöhnlicher Blickfang. Eine Bebauung gegenüber diesem Naturdenkmal stellt einen krassen Widerspruch zu dem Landschaftsbild dar, das man hier erhalten sollte.

Der derzeitige Planungsstand zeigt, dass diese Verordnung nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet worden. Die Planung nimmt außerdem durch ein entsprechendes Abrücken der Erschließungsstraße auf die Erhaltungswürdigkeit Rücksicht.

<p>Der Kronentraufbereich bzw. der Durchmesser der Eiche nach Einkürzung der Äste im Jahr 2014 beträgt noch ca. 25 – 30 m (vom Stamm aus in westlicher Richtung gemessen ca. 13 – 15 m). Die geplante Straße befindet sich somit komplett unter dem Kronentraufbereich. Nach der Naturdenkmalverordnung dürfen im Kronentraufbereich unter anderem z.B. keine Leitungen verlegt, Boden verdichtet, Oberflächen versiegelt, Grabungen oder Bohrungen durchgeführt werden. Durch Grabungsarbeiten könnte die Statik der Eiche gefährdet werden. Es wird eine Schädigung oder Zerstörung des Naturdenkmals befürchtet. Es ist somit erforderlich den Grünstreifen um die Eiche erheblich zu verbreitern (vom Stamm ca. 13 – 15 m).</p> <p>Der zur Eiche gehörende Grünstreifen (eingewachsene Hecke mit Bäumen) beginnt nach der Wendeplatte Kranichstraße und soll im vorderen Bereich, beginnend ab der Wendeplatte, der neuen Straße weichen bzw. erheblich verkleinert werden. Auch Bäume müssen weichen. Die Eiche und auch die anderen großen Feldahornbäume stellen einen wichtigen Lebensraum für alle möglichen Tierarten dar, wie z.B. Fledermäuse, Eichhörnchen usw., die hier Nahrung finden.</p> <p>Es besteht daher der Wunsch, diese schöne, eingewachsene Hecke möglichst zu erhalten.</p>	
<p><i>Bebauung westlich der Verlängerung der Kranichstraße</i></p> <p>Das Büro Weinzierl hat in seiner Planung die Bebauung westlich der Verlängerung der Kranichstraße direkt gegenüber dem Naturdenkmal Eiche nicht vorgesehen. Die Bebauung würde das Landschaftsbild stark beeinträchtigen und den freien Blick nach Westen erheblich einschränken bzw. ganz nehmen.</p> <p>Die mit Häusern umbaute Eiche würde dann natürlich nicht mehr so zur Geltung kommen. Der Charakter der Landschaft ginge dadurch verloren.</p> <p>Das renommierte Planungsbüro Weinzierl hat vorausschauend geplant und eine bestmögliche Lösung präsentiert. Es ist den Planern gelungen den Landschaftscharakter und die Umwelt in Einklang zu bringen.</p> <p>Es wäre wünschenswert, dass sich die für die Planung verantwortlichen Personen persönlich vor Ort ein Bild von der Gesamtsituation machen.</p>	<p>Die Erschließung des in der Untersuchung vorgesehenen südwestlichen Teils des Baugebietes erfolgt vorliegend über eine Verlängerung der Kranichstraße mit Wendeplatte. Dadurch kann eine Zerschneidung des Grünzuges durch Straßenverkehrsflächen vermieden werden. Gleichzeitig muss eine Erschließung aber auch immer noch wirtschaftlich darstellbar sein. Ohne die zusätzlichen Baugrundstücke, wäre die Erschließungslast für die innen liegenden sechs Baugrundstücke unverhältnismäßig hoch. Um aber einen Abschluss zu den Flächen des Zweiten Grünrings zu gewährleisten, wurde in die Planung auch an der südwestlichen Grenze des Baugebietes eine Ausgleichsfläche miteingeplant.</p> <p>Die Situation vor Ort ist den an der Planung beteiligten Personen hinreichend bekannt.</p>
<p>Eine Frage zum Schluss: Beim Bolzplatz wird eine drei Meter hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Was ist im Bereich der Einmündung Kranichstraße geplant?</p> <p>Als Anwohner und Hauptbetroffene (neue geplante Straßen an West- und Nordseite des Grundstücks mit einem Straßenanteil von insgesamt 120 m – erhebliche Zunahme der</p>	<p>Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenverkehrs sind im Bereich der Kranichstraße (und Verlängerung) nicht erforderlich. Die Eingrünung wird außerdem weitest möglich erhalten.</p>

<p>Verkehrs – vermehrte Lärmbelastigung und Abgasbelastung – teilweise geplante Entfernung von Hecken und Bäumen – Beeinträchtigung der Lebensqualität) wird darum gebeten, die Einwände und Anregungen zu berücksichtigen.</p>	
<p>6.2 Bezirksausschuss XII „Münchener Straße“ vom 13.09.2016 und vom 08.05.2018</p>	
<p>1. Das Verkehrsgutachten soll die Anbindung über die Kormoranstraße ernsthaft betrachten.</p> <p>2. Als positiv wird die Unterbrechung des Verkehrshauptflusses im Zentrum des neuen Baugebietes gesehen.</p> <p>3. Augenmerk auf das hohe Aufkommen an Radfahrern (Schüler) auf der Kranichstraße!</p> <p>4. Der ökologische Aspekt wurde angesprochen und der BZA legt Wert auf diesen Aspekt.</p> <p>5. Es soll in jeder Phase einen deutlichen Hinweis auf den Sportplatz in der Nachbarschaft geben, insbesondere in der Bewerbung der Grundstücke.</p> <p>6. Der BZA befürwortet ein Einheimischen-Modell.</p> <p>Zu der in der Bürgerversammlung (vom 22.03.2018) angesprochenen Erschließung des Baugebietes „Unsernherrn - Nord“ legt die Stadtplanung drei Varianten vor; die entsprechenden Pläne werden gezeigt und erläutert. Das Gremium spricht sich mit drei Gegenstimmen für die Variante 1 aus, dies mit der Maßgabe, Schleichverkehr baulich uninteressant zu machen.</p>	<p>Die Anbindung über die Kormoranstraße wurde in die Planung mit aufgenommen und das Erschließungssystem durch den Verkehrsgutachter als grundsätzlich leistungsfähig betrachtet.</p> <p>Eine Unterbrechung des Verkehrsflusses erfolgt insoweit, als die Bebauung im südwestlichen Teilbereich nicht mit dem restlichen Baugebiet verbunden ist. Dadurch wird auch die Verkehrsmenge im Bereich der (Verlängerung der) Kranichstraße und damit die Unfallgefahr deutlich reduziert. Gleichzeitig kann so die Durchgängigkeit des Grünzuges gewährleistet werden.</p> <p>Die Veräußerung der Baugrundstücke ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Nachdem die Sportanlagen aber ohnehin bereits im Bestand vorhanden und auch im Bebauungsplan dargestellt sind, ist für potentielle Interessenten ersichtlich, dass entsprechende Geräuschkulissen möglich sind. Aufgrund des vorgesehenen Lärmschutzwalls sind außerdem erhebliche Belastungen nicht zu erwarten.</p> <p>Nachdem die Vergabe der Grundstücke nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist, können in diesem Rahmen auch keine Vorgaben für das jeweilige Vorgehen getroffen werden. Üblicherweise liegt dem Verkauf der städtischen Grundstücke ein Einheimischen-Modell zu Grunde.</p> <p>Durch die getrennte Erschließung des südwestlichen Teilbereichs des Baugebietes sind insofern bereits Schleichverkehre ausgeschlossen. Die Anbindung zur Kormoranstraße erscheint hinsichtlich möglicher Schleichverkehre unproblematischer zu sein, außerdem wurde die Straßenführung innerhalb des Baugebietes so angepasst, dass das komplette Baugebiet mäanderförmig durchfahren werden muss.</p>
<p>6.3 private Stellungnahme vom 10.10.2016</p>	
<p>Vom Eigentümer des Grundstückes Kormoranstraße 17, das direkt an das neue Bebauungsgebiet anschließt, wird angeführt, dass er dieses ca. 2010 mit einem 6 Familienhaus bebaut hat.</p>	<p>Die Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit für das Grundstück Kormoranstraße 17 erfolgt in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht. Die überplanten Flächen sollen der Schaffung neuer Bauplätze dienen. Eine private Zufahrt zu einem</p>

<p>Ihm wurde damals vorgeschrieben, eine Tiefgarage zu bauen. Der hintere Teil des Bauplatzes blieb frei. Nach damaliger Aussage könnte auf diesem Teil des Grundstückes ein Haus gebaut werden, sobald das angrenzende Grundstück Bauland wird und somit nicht mehr im Außenbereich liege. So habe er es jetzt für seine Familie geplant. Daraus ergibt sich nun folgendes Problem: Von hinten besteht keine Möglichkeit der Zufahrt. Der Eigentümer ist notfalls auch bereit, die Zufahrt zu erwerben und selbst auszubauen. Auch die Anschlüsse könnten von dem bereits gebauten Haus übernommen werden, sodass für die Stadt keine Mehrkosten anfielen. Es wird deshalb um Entgegenkommen bei dem Anliegen gebeten.</p>	<p>bestehenden Baugrundstück entspricht nicht diesem Ziel. Der Grundstückseigentümer kann ggf. auf seinem eigenen Grundstück eine Erschließung auch des hinteren Grundstücksteils herstellen.</p>
<p>6.4 Private Stellungnahme vom 22.08.2016</p>	
<p>Hinsichtlich der notwendigen Verkehrsanbindung des neu zu erschließenden Baugebietes wird von dem Anwohner der Vorwerkstraße Folgendes zu bedenken gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vorwerkstraße ist eine recht enge Straße und ein Durchgangsverkehr für das neu zu erschließende Wohngebiet in beide Richtungen nach Erachten des Einwenders nicht möglich. • Bereits jetzt bestehen erhebliche Probleme für die Anwohner bei Stoßzeiten in die Münchener Straße einzubiegen, v.a. wenn sich der Verkehr in den späten Nachmittagsstunden oder bei Problemen auf der Autobahn häufig bis zur Allguth-Tankstelle staut. • Zu berücksichtigen ist auch, dass es in dieser Straße, v.a. Richtung Wendepalte, sehr viele Kleinkinder gibt, die dort spielen. • Es wird befürchtet, dass außer den Anwohnern des neuen Baugebietes v.a. bei Stau die neue Verkehrsanbindung als Schleichweg nach Unsernherrn, Spitalhof, Hundszell etc. genutzt wird. • Während der Bauphase ist ein Durchkommen von Lastwägen in unterschiedlicher Richtung nicht möglich, problematisch auch die Parksituation für die Anwohner in dieser Zeit. Ein Ausweichen auf Gehwege ist sowohl angesichts der hier lebenden Kinder und alten Menschen sowie des derzeitigen Zustandes dieser Gehwege bzw. darunter liegender Gasleitungen wohl keine Option. Auch stellt sich für die Anwohner die Frage, wer ggf. für Schäden aufkommt. • Weiterhin wird darum gebeten, alle Maßnahmen zu treffen, um Erschließungskosten durch das Bauvorhaben für bestehende Anwohner zu vermeiden und die geplante Grünstreifenlösung weiterzuverfolgen. 	<p>Die Verkehrserschließung wurde geändert. Nachdem keine Verbindung von der Vorwerkstraße in die Kranichstraße mehr vorgesehen ist, sind Schleichverkehre ausgeschlossen. Für die Anbindung des Baugebietes bestätigt die Verkehrsuntersuchung eine grundsätzliche Leistungsfähigkeit.</p> <p>Es handelt sich bei der Vorwerkstraße nicht um einen verkehrsberuhigten Bereich / eine Spielstraße, sodass gem. § 31 StVO Sport und Spiel auf der Fahrbahn, den Seitenstreifen und auf Radwegen nicht erlaubt sind. Nachdem die Verbindung von der Vorwerkstraße in die Kranichstraße nicht mehr vorgesehen ist, sind auch keine entsprechenden Schleichverkehre mehr zu befürchten. Sofern ein Ausfahren über die Vorwerkstraße nicht möglich ist, besteht für die Fahrer die Möglichkeit über die Kormoranstraße auszuweichen.</p> <p>Für die im Bestand vorhandenen Baugrundstücke, die nicht erst durch den vorliegenden Bebauungsplan erschlossen werden, wäre eine Belastung mit Erschließungsbeiträgen nur schwer verständlich zu machen und soll daher in der</p>

<p>Als Anwohner wäre man erfreut, wenn bei einer Ortsbegehung die Anliegen Gehör finden würden.</p>	<p>Planung weitestgehend ausgeschlossen werden. Es bestand zwischenzeitlich sowohl im Rahmen einer Bürgerversammlung als auch über den Bezirksausschuss die Möglichkeit die Anliegen außerhalb des formalen Bauleitplanverfahrens vorzubringen. Zusätzlich fanden auch im Referat für Stadtentwicklung und Baurecht diverse Gesprächstermine statt.</p>
<p>6.5 Private Stellungnahme vom 22.08.2016</p>	
<p>Das Baugebiet wird aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung für nicht vertraglich gehalten. Als Anwohner der Dorfstr. 21 ist bekannt, dass bereits die bestehenden Feldwege verstärkt als Ausweichstrecken genutzt werden. Die Dorfstraße bzw. die Kranichstraße werden für nicht entsprechend aufnahmefähig gehalten. Ein Verkehrsgutachten ist zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zur Entwurfsgenehmigung grundlegend überarbeitet, hierzu wurden zunächst Varianten entwickelt, die anschließend verkehrsgutachterlich untersucht wurden und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wurden. Die ausgewählte Variante 1 sieht eine Zweiteilung des Gebietes vor und eine zusätzliche Anbindung im Bereich der Kormoranstraße. Die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wird durch das Büro INOVAPLAN GmbH bestätigt</p>
<p>6.6 Private Stellungnahme vom 25.08.2016</p>	
<p>Generell stehen die Einwendungsführer dem neuen Baugebiet als Anwohner und Betroffene sehr positiv gegenüber. Es ist klar, dass so ein neues Baugebiet mehr Verkehr bedeutet. Aber dass der Verkehrsbetrieb von und zu der neuen Siedlung nicht in einem direkten Weg zur Hauptverkehrsstraße (Münchener Straße) führt, sondern erst einmal zurück ins Dorf über die Kranichstraße, Dorfstraße und Aubürgerstraße erfolgen soll, ist unerklärlich und kann so in keinsten Weise akzeptiert werden. Die Dorfstraße ist sowie so schon genug belastet mit dem Durchgangsverkehr von Hundszell, Seehof, Zuchering und Weichering. Dies stellt für die Anwohner eine erhebliche Belastung dar. Des Weiteren wird die Dorfstraße als Schulweg zur Ochenschlacht und als Verkehrsweg zum Sportverein TSV Unsernherrn genutzt. Hier eine Ausfahrt zur neuen Siedlung zu planen, auch wenn diese wie überall mit Zone 30 geplant wird, stellt neben einer Lärmbelästigung ein weitaus schlimmeres Sicherheitsrisiko für Kinder und Jugendliche dar. Ferner ist doch wirklich nicht zu erklären, warum die neuen Siedlungsbewohner statt 50 m nun 3.000 m zur Hauptstraße fahren müssen, quasi aus dem Dorf muss man erstmal ins Dorf und nebenbei vorbei an Sportplatz und Schulwegen. Es wird um Prüfung und Rückinfo gebeten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können. Der Schulweg wird aufgrund der nun erheblich niedriger einzuschätzenden Verkehrsbelastung für die erschlossenen etwa zehn Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant. Durch die Anbindung an die Kormoranstraße ist eine Ausfahrt in Richtung der Münchener Straße ohne größeren Umweg möglich.</p>

6.7 Private Stellungnahme vom 13.04.2017	
<p>Die Anliegerin der Sperlingstraße (Ecke Dorfstraße) stellt fest, dass der Durchgangsverkehr seit geraumer Zeit ständig wächst. Die Dorfstraße wird zunehmend als Verbindung nach Haunwöhr und Spitalhof genutzt. Inzwischen ist die Dorfstraße nach der Münchener Straße die am meisten genutzte Straße in Unsernherrn. Grundsätzlich sollte der Verkehr des neuen Baugebietes über die Vorwerkstraße und nicht über die Dorfstraße erschlossen werden, damit das Verkehrsaufkommen nicht noch mehr zunimmt.</p> <p>Wichtig ist auch, dass sehr viele Kinder und Schüler auf der Dorfstraße in die Schule zur Ochenschlacht und zum Sportplatz unterwegs sind. Das Gebiet um den Sportplatz wird von den Unsernherrnern gerne zu erholsamen Spaziergängen in der Natur genutzt. Es wäre schade um das schöne Kleinod.</p> <p>Ein weiteres Anliegen ist die alte Eiche beim Sportplatz, die ein Naturdenkmal ist und durch die Straßenbaumaßnahmen erheblich gefährdet wird.</p>	<p>Die Erschließung des Baugebietes wurde angepasst. Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt nun nur noch die zehn Grundstücke im südwestlichen Teil, eine Anbindung an das übrige Baugebiet unterbleibt.</p> <p>Es ist damit auch kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten, der sich spürbar negativ auf den Schul-/ Spazierweg auswirken würde. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant.</p> <p>Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet worden. Die Planung nimmt außerdem durch ein entsprechendes Abrücken der Erschließungsstraße auf die Erhaltungswürdigkeit Rücksicht.</p>
6.8 Private Stellungnahme vom 23.08.2016	
<p>in Bezug auf den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E Unsernherrn – Nord werden Bedenken zur durch die Erschließung entstehenden Verkehrsverbindung von der Münchener Straße durch die Vorwerkstraße nach Unsernherrn, Unterbrunnenreuth, Seehof, Zuchering und weiteren Orten im Südwesten vorgebracht.</p> <p>Zwar ist geplant, die Verbindung als teilweise verkehrsberuhigten Bereich mit einem kleinen Umweg auszuführen. Insbesondere zu Stoßzeiten mit deutlichem Rückstau des Verkehrs in südlicher Richtung auf der Münchener Straße wird sich diese neue Verbindung für eine Vielzahl an Verkehrsteilnehmern zu einer willkommenen Abkürzung entwickeln und zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen an den betroffenen Straßen führen. Bereits durch die neu geplanten Wohneinheiten muss mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs sowohl durch Vorwerk- als auch Kranichstraße gerechnet werden.</p> <p>Aus welchem Grund soll auf eine Anbindung über Kormoranstraße oder Kleiberstraße verzichtet werden? Darüber ließe sich eine zweite Anbindung realisieren ohne gleichzeitig eine neue Durchgangsverbindung zur Münchener Straße zu schaffen.</p> <p>Ein weiterer negativer Aspekt bei der geplanten Verkehrsführung ist, dass durch die geplante Zufahrt aus Unsernherrn der von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierte Weg bis zum Sportplatz beeinträchtigt würde. Davon wären vor allem die vielen radelnden Schüler, Pendler sowie Familien mit Kindern (z.B. zum Einkauf an der Münchener Straße)</p>	<p>Die Erschließung des Baugebietes wurde angepasst. Durch die getrennte Erschließung des südwestlichen Teilbereichs des Baugebietes sind insofern bereits Schleichverkehre ausgeschlossen. Die Anbindung zur Kormoranstraße erscheint hinsichtlich möglicher Schleichverkehre unproblematischer zu sein, außerdem wurde die Straßenführung innerhalb des Baugebietes so angepasst, dass das komplette Baugebiet mäanderförmig durchfahren werden muss.</p> <p>Das auch durch die geplanten Wohneinheiten Verkehr ausgelöst wird, lässt sich nicht vermeiden. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung kommt aber zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes grundsätzliche gegeben ist.</p> <p>In der überarbeiteten Planung ist eine Anbindung im Bereich der Kormoranstraße vorgesehen.</p> <p>Nachdem mit der überarbeiteten Planung die verlängerte Kranichstraße nur noch zehn Grundstücke erschließt, wird der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt. In diesem Bereich ist au-</p>

<p>betroffen, da mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen durch PKW gerechnet werden muss.</p> <p>Außerdem möchten wir Bedenken gegen den erheblichen Eingriff in den Grüngürtel vorbringen. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ginge ein erheblicher Teil Natur mit hohem Erholungs- und Erlebniswert – insbesondere für dort spielende Kinder und Jugendliche – verloren. Zudem würde erhaltenswertes Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich nachhaltig verändert.</p> <p>Bei den sechs geplanten neuen Wohneinheiten westlich der verlängerten Kranichstraße drängt sich der Verdacht auf, diese würden nur geplant, um die neue Zufahrtsstraße zu ermöglichen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint uns der Plan zumindest fragwürdig. Dass in Ingolstadt großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht, steht außer Frage. Dem vorliegenden Plan fehlen aber insbesondere ein nachhaltiges Verkehrs- und Erschließungskonzept auch unter Einbindung des öffentlichen Nahverkehrs und ein Konzept zum nachhaltigen Schutz des Grüngürtels.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Bedenken und Anmerkungen im weiteren Verlauf der Planung und Entscheidung zu berücksichtigen.</p>	<p>ßerdem ein Gehweg eingeplant.</p> <p>Die derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen des 2. Grünrings, für die der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sind bereits im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben. Dementsprechend wurde der Bereich durch das Büro Weinzierl in seiner „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum Süd 2. Grünring“ im Jahr 2012 als sinnvolle Siedlungsergänzung erkannt. Dies bedeutet zwar eine Veränderung im überplanten Bereich aber keine wesentliche Beeinträchtigung des Grüngürtels. Insbesondere wird mit der vorliegenden Planung auch im Gebiet ein Grünzug mit entsprechender Erholungsfunktion vorgesehen.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Dadurch ist gewährleistet, dass sowohl private als auch öffentliche Belange gewürdigt werden. Die Planung zum Stand Aufstellungsbeschluss stellt daher mehr eine Diskussionsgrundlage dar, als ein endgültiges Konzept, dementsprechend wurde vorliegend die Verkehrerschließung angepasst. Der Plan berücksichtigt außerdem die Lage im zweiten Grünring. Der Schutz des gesamten Grüngürtels kann aber nicht Teil dieses Bebauungsplanes sein.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsgenehmigung wird die Stellungnahme mit Abwägungsvorschlag dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt, im weiteren Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit nach erfolgter Entwurfsgenehmigung) wird über das Ergebnis informiert und es können zusätzliche Stellungnahmen abgegeben werden.</p>
<p>6.9 Private Stellungnahme vom 22.07.2016</p>	
<p>Das Flurstück Nr. 92 der Gemarkung Unsernherrn ist nur zum Teil in den Bebauungsplanumgriff einbezogen.</p> <p>Die verbleibende Teilfläche ist augenscheinlich nicht mehr erschlossen, wenn das Planungskonzept in dieser Form umgesetzt wird. Bisher bestand ein Wegerecht an dem vorderen Grundstück mit der Flst.Nr. 93 der Gemarkung Unsernherrn.</p> <p>Die Fläche sollte vollständig überplant werden, da die verbleibende Restfläche für eine Bewirtschaftung ohnehin unrentabel ist.</p>	<p>Die Flurstücke Nrn. 92 und 93 der Gemarkung Unsernherrn wurden vollständig in den Bebauungsplan einbezogen, sodass lediglich weiterhin nutzbare landwirtschaftliche Flächen verbleiben.</p> <p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen (Flst.Nr. 96 der Gemarkung Unsernherrn) ist über die eingeplante Grünfläche zwischen den Baugrundstücken westlich der Kranichstraße möglich.</p>

6.10 Private Stellungnahme vom 01.04.2017	
<p>Als Anlieger der Dorfstraße/Ecke Aubürgerstraße betreibt der Einwendungsführer dort einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Dorfstraße ist bereits jetzt schon sehr stark vom Verkehr belastet. Es ist oft sehr schwierig mit landwirtschaftlichen Zugmaschinen u.ä. aus der Hofstelle zu fahren.</p> <p>Sollte nun das neue Baugebiet wieder über die Dorfstraße erschlossen werden, würde dies eine weitere große Belastung für die Anlieger und die Straße bedeuten.</p> <p>Die Dorfstraße weist im Moment die zweitdichteste Verkehrsbelastung nach der Münchener Straße (Bundesstraße) in Unsernherrn auf und kann jedem weiteren, noch höheren Verkehrsaufkommen nicht standhalten.</p> <p>Des Weiteren sollte man bedenken, dass viele Kinder und Schüler auf der Kranichstraße (Seitenstraße zur Dorfstraße) in die Schule zur Ochsen Schlacht und zum Sportplatz fahren und auf die Dorfstraße einbiegen.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist, dass sich auf der Zufahrtsstraße zum Sportplatz eine alte Eiche befindet, die ein Naturdenkmal darstellt. Es wird befürchtet, dass dieser Baum durch die Erschließung über die Dorfstraße erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird.</p> <p>Nach Ansicht des Anwohners sollte der Verkehr im nahen Baugebiet über die Vorwerkstraße und Kormoranstraße aufgeteilt werden und nicht die Dorfstraße zusätzlich belasten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können.</p> <p>Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendeplatte daher nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet worden. Die Planung nimmt außerdem durch ein entsprechendes Abrücken der Erschließungsstraße auf die Erhaltungswürdigkeit Rücksicht.</p> <p>Die Erschließung wurde so angepasst, dass sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr über die Vorwerkstraße, Kormoranstraße und Kranichstraße verteilt.</p>
6.11 Private Stellungnahme vom 24.08.2016	
<p>Das Baugebiet wird aufgrund der entstehenden Verkehrsbelastung für die anschließenden Verkehrswege, insbesondere die Kranichstraße, für nicht verträglich erachtet.</p> <p>Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis, allerdings nicht im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen: Hier sollte eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes überprüft werden.</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können.</p> <p>Mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße verteilt sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr über drei verschiedene Punkte.</p>
6.12 Private Stellungnahme vom 22.08.2016	
<p>Der Einwendungsführer ist Eigentümer einer Erdgeschosswohnung in der Kormoranstraße 23 in 85051 Ingolstadt.</p> <p>Grundsätzlich befürworte ich die Ausweisung von Baugrund in Ingolstadt – auch speziell in diesem Fall, obwohl eine unmittelbare Betroffenheit durch die Folgen bestehen wird. Beim Erwerb der Immobilie im Jahr 2006 war der freie Blick ins Grüne nach Westen grandios.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aber nichts ist für die Ewigkeit – auch nicht in diesem Fall. Dennoch wird um Prüfung des folgenden Sachverhaltes gebeten:

Aufgrund der aktuellen Planung „Unsernherrn Nord“ ist das Grundstück, bzw. die gesamte Wohneinheit Kormoranstraße 23 mit ihren sechs Parteien, betroffen wie kein anderes, da aktuell in der Planung nach Westen eine geschlossene Front an Reihenhäusern extrem nah angrenzen soll.

Daraus resultiert, dass der Baulärm während der Bauphase massiv die Bewohner der Immobilie betreffen wird, und später (und das ist noch viel relevanter), würde der geringe Abstand in Verbindung mit der „geschlossenen Bauweise ohne Lücken“ (wie beispielsweise bei den Doppelhäuser-Verbänden gegeben), deutlich die Lichtverhältnisse der Immobilie negativ beeinflussen. Zudem wirkt eine derartige Bebauung auch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit „drückend“.

Somit wird um Prüfung der nachfolgenden vier Möglichkeiten der Einflussnahme auf die aktuelle Planung – idealerweise in Kombination- gebeten. Eine grundsätzliche Vorstellbarkeit wurde bereits bei einer persönlichen Vorsprache bei der Stadt bestätigt:

- Einrichtung eines „unverbaubaren Grünstreifens“ auf dem entstehenden Privatgrund der Reihenhäuser – d.h. bis zu einem Abstand von x-Metern dürfen keine Gartenhäuser, Mülltonnenhäuschen, Abstellflächen für Wohnwagen etc. entstehen.
- Vergrößerung des Abstandes der Reihenhäuserwohneinheiten nach Westen – d.h. der überwiegende Gartenanteil an den Reihenhäusern entsteht nach Osten- zum Objekt Kormoranstraße 23 hin – ausgerichtet.
-
- Bebauung mit Doppelhäusern „mit Lücke“ – d.h. der Bebauungsplan wird so gestaltet, dass der Abstand zwischen den Objekten einen intensiven Lichteinfall in den Garten / die Balkone der Kormoranstraße 23 ermöglicht.
- Reduzierung der Objekthöhe – d.h. unabhängig ob Reihenhäuser oder Doppelhaushälft-

Die östliche Bauzeile im Plangebiet beinhaltet keine Reihenhausbauung mehr, sodass eine größere Durchlässigkeit gegeben ist und nicht der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entsteht. Außerdem liegt die Baugrenze in einem Mindestabstand von 3 m zur vorgesehenen Grundstücksgrenze. Die Vorgaben des Bauordnungsrechtes hinsichtlich notwendiger Abstandsflächen sind außerdem zu beachten, wodurch die Belichtung und Belüftung aller Gebäude sichergestellt wird.

Dass durch die Ausweisung von neuen Baugebieten zunächst Baulärm zu erwarten ist, lässt sich nicht vermeiden. Allerdings ist dies notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dieser Belang im Allgemeinwohl ist höher zu bewerten als das individuelle Interesse an Unge-störtheit.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Baugrundstücken ein drei Meter breiter Streifen als begrünte und bepflanzte Fläche gekennzeichnet. Er soll als Puffer zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung dienen. Außerdem verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur vorgeschlagenen Grundstücksgrenze, sodass bauliche Anlagen nur in untergeordnetem Maße zulässig (Gartenhäuschen o.Ä.) sind. Die Planung wirkt mit der im Bebauungsplan vorgesehenen begrünten und bepflanzten Fläche (grüne Schraffierung) auf eine Eingrünung zu den Bestandsgebäuden hin.

Reihenhäuser sind in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen. Die Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück ist den jeweiligen Bauherren allerdings unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen freigestellt.

Vorgesehen ist eine Bebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die Belichtung ist außerdem bereits durch die gesetzlichen Abstandsflächen sichergestellt.

Nachdem die Abstandsflächen von der Gebäudehöhe abhängen ist eine solche

<p>ten erfolgt eine Reduzierung / Minimierung der genehmigten Objekthöhe in diesem Bereich.</p> <p>Es ist dem Eigentümer bewusst, dass sowohl das Argument des knappen Wohnraums (Stichwort Wohnraumverdichtung) als auch die Tatsache, dass ein Auftreten als Bittsteller und nicht als Fordernder erfolgt, grundlegender Bestandteil des Anliegens sind. Dennoch wird aufgrund der aktuell generell noch guten Einflussmöglichkeiten auf die Planung von „Unsernherrn Nord“ davon ausgegangen, dass das Anliegen entsprechend geprüft und – nach Machbarkeit – wohlwollend berücksichtigt werden wird.</p>	<p>Regulierung nicht notwendig. Nachdem die Baugrundstücke aus Gründen des Flächensparens mit einer vergleichsweise niedrigen Mindestgröße von 400 m² bei Einzelhäusern bzw. 275 m² bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) festgesetzt sind, ist sollte auch keine Reduzierung der zulässigen Höhe erfolgen, um eine sinnvolle Bebaubarkeit zu gewährleisten.</p>
<p>6.13 Private Stellungnahme vom 23.08.2016</p>	
<p>Es sollen die berechtigten Bedenken gegenüber dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E „Unsernherrn Nord“ geäußert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch den im Norden des Baugebietes zu erkennenden verkehrsberuhigten Bereich lässt sich folgern, dass der Hauptverkehr von der Kranichstraße, über die Dorfstraße bis hin zur Münchener Straße, fließen soll. Somit wird das gesamte Verkehrsaufkommen der neuen Anwohner zuerst durch das Dorf geleitet bis die Hauptverkehrsstraße erreicht wird. Für dieses erhöhte Verkehrsaufkommen ist die Infrastruktur der Dorfmitte Unsernherrn nicht ausgelegt. • Der an die Kranichstraße angrenzende Radweg, der unter anderem zum TSV Unsernherrn oder zum Schulzentrum Süd/West führt, wird von Schülern und Sportlern gleichermaßen häufig benutzt. Zudem wird von Behörden dieser Weg ausdrücklich als Schulweg deklariert. Im Falle eines Ausbaus der Straße könnte aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens der Radweg von Kindern nicht mehr bedenkenlos genutzt werden. Schwere Unfälle könnten die Folge sein. • In Sachen des Naturschutzes wird sich der Stellungnahme des BUND Naturschutzes in Bayern e.V. (vgl. Nr. 3.3) angeschlossen, der seine Bedenken bereits mitgeteilt hat. 	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können.</p> <p>Die Erschließung wurde mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße so angepasst, dass sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr verteilt.</p> <p>Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendeplatte daher nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 3.3 verwiesen.</p>
<p>6.14 Private Stellungnahme vom 25.08.2016</p>	
<p>Nach Einsicht des Bebauungsplanes wird mitgeteilt, dass als Anlieger der Kranichstraße für diesen Bebauungsplan Beschwerde eingelegt wird. Es würden damit nur Schleichwege für die Münchener Straße gebaut. Es kann doch nicht</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung</p>

<p>sein, dass man eine Einbahnstraße von der Vorwerkstraße zum Baugebiet und die Ausfahrt über die Kranichstraße herstellt. Über die Gefahrenstelle für Schulkinder, die täglich den Weg mit dem Fahrrad benutzen, die der Bebauungsplan mit sich bringt, muss man sich mal Gedanken machen. Es muss doch bestimmt auch noch andere Möglichkeiten geben. Man könnte ja auch die Ein und Ausfahrt über die Vorwerkstraße oder die Ausfahrt über die Kormoranstraße herstellen. Es ist jetzt schon ein enormer Verkehr auf der Dorfstraße von Spitalhof, Hundszell, Knodorf, Südfriedhof usw. Es wird darum gebeten, den Bebauungsplan noch einmal zu überdenken, ob es nicht doch andere Möglichkeiten zwecks Straßenführung gibt.</p>	<p>entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können. Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendeplatte daher nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant. Die Erschließung wurde mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße so angepasst, dass sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr verteilt.</p>
<p>6.15 Private Stellungnahme vom 22.08.2016</p>	
<p>Die geplante Verkehrsführung bzw. Aufteilung des entstehenden Straßenverkehrs aus dem Neubaugebiet erscheint aus dem folgenden Grund etwas fragwürdig: Im Bereich des Anschlusses zur Vorwerkstraße ist eine verkehrsberuhigte Zone vorgesehen. Bedeutet dies, dass nur ca. 10 – 12 % des Fahrzeugaufkommens über die Vorwerkstraße zum Anschluss Münchener Straße geleitet werden? (Fahrstrecke ca. 300 – 400 m). Das verbleibende Fahrzeugaufkommen (ca. 85 – 90 %, ca. 100 – 150 Fahrzeuge) soll allem Anschein nach über die Kranichstraße abgeleitet werden. Dies bedeutet, dass bei einer Fahrt in Richtung Stadtzentrum eine „Unsernherrn- Rundfahrt“ über Kranichstraße, Dorfstraße, Aubürgerstraße zur Münchener Straße erforderlich ist. Bis zur Einmündung „Vorwerkstraße“ sind ca. 2,0 – 2,5 km zurückzulegen (zum Vergleich: Fahrstrecke Vorwerkstraße bis Münchener Straße 0,3 – 0,4 km). Soviel zum Umweg wenn eine Fahrt in Richtung Stadtzentrum erfolgt. Das gravierende und gefährliche an dieser Verkehrsführung ist allerdings, dass die Hauptlast des Verkehrs auf einen von Kindern und Jugendlichen stark frequentierten Schulweg (zum Schulzentrum Ochenschlacht und Bereich Stadtzentrum) sowie zum Sportplatz des TSV – Unsernherrn geführt wird. (Die Anzahl der „TSV-Sportkinder“ liegt bei ca. 200 – 250, verteilt auf Trainings- und Spielbetrieb. Die Frequentierung durch radelnde Schülergruppen liegt an Schultagen morgens bei ca. 100 – 150 Kindern.) Die geplante Ausführung erzeugt ein sehr ungutes Gefühl. Als Anlieger der Kranichstraße sind auch die eigenen Enkelkinder in dieser Sache betroffen. Hier wird dem zuständigen Planungsstab eine sehr große Verantwortung übertragen.</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können. Die Erschließung wurde mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße so angepasst, dass alle Erschließungsachsen genutzt werden und sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr verteilt. Eine Ausfahrt in Richtung der Münchener Straße ist so außerdem ohne größeren Umweg möglich. Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendeplatte nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant.</p>

<p>Es ist dem Einwendungsführer bewusst, dass bei derartigen Projekten ein Mehraufkommen an Kraftfahrzeugverkehr entsteht, aber eine nach Priorität durchgeführte Aufteilung des Verkehrsaufkommens mindert mit Sicherheit das Auftreten von Gefahrensituationen. Eine Tempo-30-Regelung würde ohne Reduzierung des Fahrzeugaufkommens keine Entspannung der Gesamtsituation erbringen.</p> <p>Aus welchem Grund kann die kurze Verbindung „Vorwerkstraße – Münchener Straße“ nicht stärker genutzt werden? Hier ist sicher kein überhöhtes Aufkommen durch radelnde Schulkinder usw. vorhanden.</p> <p>Allerdings ist ein einfaches Einfahren in die Münchener Straße ohne Ampelanlage zugebenermaßen zeitweise ein Geduldsspiel.</p> <p>Als weitere, zu favorisierende Option, wäre eine Anbindung über die Kormoranstraße und Aubürgerstraße zur Münchener Straße (Entfernung zur Ampelanlage Münchener Straße ca. 500 m, Fahrbahnbreite Aubürgerstraße ca. 7 m mit Radweg und beidseitigem Gehweg). Ist die ca. 50 m lange Straßenverbindung zwischen Baugebiet und Kormoranstraße realisierbar?</p> <p>Es wird um Information über die nächsten Schritte in dieser Angelegenheit gebeten.</p>	<p>Die Erschließungssituation wurde zur vorliegenden Entwurfsgenehmigung geändert. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich keine Einschränkungen bezüglich der Nutzungen der Anbindungen an das bestehende Straßennetz. Die Verkehrsteilnehmer können entscheiden, ob eine Ausfahrt aus dem Hauptbereich des Baugebiets über Vorwerkstraße oder Kormoranstraße erfolgen soll. Eine Anbindung an die Kormoranstraße ist vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsgenehmigung wird die Stellungnahme mit Abwägungsvorschlag dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt, im weiteren Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit nach erfolgter Entwurfsgenehmigung) wird über das Ergebnis informiert und es können zusätzliche Stellungnahmen abgegeben werden.</p>
<p>6.16 Private Stellungnahme vom 06.08.2016</p>	
<p>Im März 2016 wurde eine Erdgeschosswohnung in der Kormoranstraße 23 in Ingolstadt erworben. Ein Grund für den Kauf der Immobilie war der freistehende Charakter sowie der Garten in unverbaute Ortsrandlage. Ende Mai wurde dann die Absicht der Flächennutzungsplanänderung bekannt. Kurz darauf war im Donaukurier ein Bebauungsvorschlag mit „verdichteter Bauweise“ abgebildet. Hierbei war zu erkennen, dass die Immobilie Kormoranstraße 23 am stärksten von der Bebauung beeinträchtigt wird.</p> <p>Auch bei diesem Bauprojekt werden die Gemeininteressen vor den Interessen des einzelnen stehen, auch gibt es kein Recht auf eine unverbaute Ortsrandlage.</p> <p>Dennoch werden die Eigentumsrechte beschnitten gesehen, da sicherlich unbestritten der Wert der Immobilie durch die Maßnahme geschmälert wird. Wer ersetzt zudem den Schaden bei Mietminderung auf Grund von Lärm, Schmutz etc. sowie geringere Mieten bei zukünftiger Vermietung?</p>	<p>Das Einzelinteresse an Beibehaltung des unverbauten Ausblicks in die freie Landschaft ist zwar nachvollziehbar, muss aber hinter dem Allgemeininteresse an der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum zurückstehen.</p> <p>Inwiefern die Ausweisung eines neuen Baugebietes tatsächlich Einfluss auf den Grundstückswert hat, ist unerheblich. Es ist auch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ungewollte „Nebenwirkungen“ bei der Realisierung des geschaffenen Baurechtes zu regulieren. Dass keine schädlichen Einwirkungen auf die bestehende Nachbarschaft entstehen, hat der jeweilige Bauherr sicher-</p>

<p>Die Bebauung an sich ist nicht das Problem, allerdings werde in den Abstandsflächen in Bezug auf die Immobilie Kormoranstraße 23, auch wenn dies den Normen entspricht, als völlig inakzeptabel angesehen (enteignender Eingriff). Wieso kann von den Abstandsflächen nicht analog zu den anderen Immobilien der Kormoranstraße verfahren werden, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Es wird um Verständnis für die Empörung gebeten und vermutet, dass kein Mitglied des Bauausschusses, sofern selbst betroffen, diese Maßnahme kritiklos hinnehmen würde. Es wird um Mitteilung gebeten, ob diese Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auch offiziell protokolliert werden oder ob die formal auf anderem Wege erfolgen muss.</p>	<p>zustellen. Ggf. doch eintretende Schäden sind privatrechtlich zu regulieren. Die östliche Bauzeile im Plangebiet beinhaltet keine Reihenhausbebauung mehr. Außerdem liegt die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur vorgesehenen Grundstücksgrenze. Die Vorgaben des Bauordnungsrechtes hinsichtlich notwendiger Abstandsflächen sind außerdem zu beachten, wodurch die Belichtung und Belüftung aller Gebäude sichergestellt wird. Nachdem für die Kormoranstraße kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der die Abstandsflächen abweichend von der Bayerischen Bauordnung regelt, ist nicht erkennbar, welche anderweitigen Festsetzungen erfolgen sollten.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsgenehmigung wird die Stellungnahme dem Stadtrat mit Abwägungsvorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt, im weiteren Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit nach erfolgter Entwurfsgenehmigung) wird über das Ergebnis informiert und es können zusätzliche Stellungnahmen abgegeben werden.</p>
<p>6.17 Private Stellungnahme vom 25.08.2016</p>	
<p>Bei etwa 300 Einwohnern muss mit etwa 200 Autos gerechnet werden. Es wurde nur eine Zu- und Abfahrt geplant. Um eine bessere Anbindung zu erreichen, sollte unbedingt noch eine Straße südlich zur Kormoranstraße geplant werden. Von dort wird die Ampel zur Münchener Straße (Nähe EDEKA) schneller erreicht. Sollte die Erschließung über die Kranichstraße erfolgen wird Unsernherrn West durch diesen Verkehr noch mehr belastet.</p> <p>Diese Straße zum Sportplatz und zur Ochenschlacht (Schule) wird von Schülern und Sporttreibenden oft benutzt.</p> <p>Außerdem ist hier ein Naturdenkmal, eine etwa 250-jährige Eiche. Es wird um nochmalige Prüfung des Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können. Die Erschließung wurde mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße so angepasst, dass sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr verteilt. Eine Ausfahrt in Richtung der Münchener Straße ist so außerdem ohne größeren Umweg möglich.</p> <p>Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendepalte nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant.</p> <p>Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet worden. Die Planung nimmt außerdem durch ein entsprechendes Abrücken der Erschließungsstraße auf die Erhaltungswürdigkeit Rücksicht.</p>
<p>6.18 Private Stellungnahme eingegangen am 22.08.2016</p>	
<p>Die Vorwerkstraße wird in den Bebauungsplan des neuen Baugebietes mit einbezogen. Diese Straße eignet sich hier überhaupt nicht. Diese Straße ist gerade mal 5 m breit, wird von den Anwohnern der Mehrfamilienhäuser zugesperrt und es ist jetzt schon oft nicht</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können.</p>

<p>mehr möglich, aus der Ausfahrt rückwärts ohne Ärger auszuparken. Bei einem Stau auf der Münchener Straße wird hier jeder ohne Rücksicht durchfahren und auch das Tempo-limit von 30 km/h wird nicht eingehalten. Für die Anwohner besteht dann keine Möglichkeit mehr aus den Ausfahrten zu kommen. Es muss eine andere Lösung gesucht werden, denn es gibt hier einfachere Lösungen die allen gerecht werden.</p>	<p>Die Erschließung wurde mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße so angepasst, dass sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr verteilt. Eine Ausfahrt in Richtung der Münchener Straße ist so außerdem ohne größeren Umweg möglich. Eine Anbindung des Baugebietes ohne Berücksichtigung der Vorwerkstraße ist allerdings nicht vorstellbar.</p>
<p>6.19 TSV 1957 Ingolstadt – Unsernherrn vom 09.06.2016 und 25.08.2016</p>	
<p>Wie bereits in den Medien berichtet, „Der TSV Unsernherrn bekommt Nachwuchs“, entsteht in Unsernherrn beim Sportgelände ein neues Baugebiet. In diesem Gebiet haben wir einen Kleinfeldplatz. Nach Information des Vorsitzenden soll dieser Platz als öffentlicher Bolzplatz ausgewiesen werden. Der Platz wurde vom Verein angelegt und wird auch laufend gepflegt, die Kosten dafür bringt der Verein auf bzw. hat der Verein aufgebracht. Dieser Platz ist von sehr großer Bedeutung, da sonst der Trainings- und Spielbetrieb nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Ab der Saison 2016/2017 hat der Verein folgende Fußballmannschaften: 1 x A-Jugend 1 x B-Jugend 1 x C-Jugend 1 x D-Jugend (Mittelfeld) 3 x E-Jugend (Kleinfeld) 3 x F-Jugend (Kleinfeld) Zu den Jugendmannschaften kommen noch die Herrenmannschaften und noch eine AH-Mannschaft dazu. Die vorhandenen Plätze sind jeden Tag voll ausgelastet. Sollte das Kleinfeld durch den Verein nicht mehr voll genutzt werden können, werden massive Probleme bei der Durchführung des Spielbetriebs entstehen. D.h. es werden Mannschaften abgemeldet werden und keine Jugendarbeit mehr in diesem Umfang geleistet werden können. Dann hilft es auch nicht, dass ein Baugebiet kommt. Wenn eine Stadt wachsen möchte, müssen auch die Rahmenbedingungen stimmen, um die neuen Mitbürger und ihre Kinder zu integrieren. Es kann ja nicht im Interesse der Stadt Ingolstadt sein, Vereine die sehr gut wirtschaften, eine sehr gute Jugendarbeit machen usw. die Möglichkeiten zu entziehen, sich um die Kinder zu kümmern und auch die Möglichkeit selber zu wachsen. Nach Meinung des Vorsitzenden sind in Unsernherrn bereits genügend öffentliche Bolz-</p>	<p>Die Ausweisung erfolgt im Bebauungsplan als Kleinspielfeld. Die Lage wurde in Abstimmung mit dem Verein leicht verändert. Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

plätze. Neben dem Trainingsplatz ist einer und etwa Luftlinie 300 m Entfernung wurde auch ein sehr schöner Bolzplatz gebaut.
Es wird auf Unterstützung bei dem Anliegen gehofft.

Ergänzung vom 25.08.2016:

Generell sind der TSV Unsernherrn, die Mitglieder und auch die Anwohner sehr positiv gegenüber dem neuen Baugebiet gestimmt. Der TSV kommt der Stadt in jeglicher Hinsicht entgegen und möchte auch weiterhin ein sportliches, partnerschaftliches und faires Miteinander beibehalten.

Einige Punkte müssen jedoch im Vorfeld genau überlegt und abgestimmt werden. Diese Punkte betreffen den 3. Fußballplatz, Schutzmaßnahmen und Infrastruktur, zu denen nachfolgend Stellung bezogen wird:

• Bedarf 3. Fußballplatz:

Der 3. Fußballplatz (im Bebauungsplan als Bolzplatz gekennzeichnet) muss vollständig und allein durch den TSV Unsernherrn nutzbar sein. Die Fußballabteilung verzeichnet mit 158 Kindern verteilt auf 9 Mannschaften und weiteren 55 Erwachsenen (2 Herrenmannschaften und Altherrenmannschaft) die größte Mitgliederanzahl beim TSV Unsernherrn. Die 13 Mannschaften befinden sich alle im Punktspielbetrieb. Ferner gibt es bereits jetzt einen erheblichen Engpass hinsichtlich Trainingszeiten und Spielorganisation. Sollte der 3. Platz, der derzeit als offizieller Fußballplatz für die E- und F-Jugend genutzt wird, nicht mehr allein genutzt werden dürfen (geplant ist ja ein öffentlicher Bolzplatz), dann müssten im schlimmsten Fall Mannschaften aufgelöst werden. Ein geplanter Mitgliederboom, den eine solche Siedlung auslösen könnte, ist somit nicht mehr gegeben. Die Kinder werden durch die Stadt quasi aus dem organisierten Vereinsleben gerissen bzw. es wird ihnen der Weg zum Verein verbaut, da dieser keine ausreichende Anzahl an Spielfeldern hat. Es ist von großer Bedeutung, dass der Platz die Maße eines mind. Kleinfeldes hat, besser wäre die Größe eines Mittelfeldplatzes.

Der aktuelle 3. Platz wird gem. Bebauungsplan versetzt. Hier stellt sich die Frage, ob dieser tatsächlich ohne Abstandsfläche an die südliche Grenze des Vereinsgeländes verschoben werden kann.

• Schutzmaßnahme

Um den 3. Fußballplatz (Bolzplatz) muss ein Zaun, bzw. ein geeigneter Schutz, als Sicherheitsmaßnahme zu der neu geplanten Straße und Gehweg hin angebracht werden. Die eh schon geplante Lärmschutzwand könnte um den gesamten 3. Fußballplatz (östliche Seite) erweitert werden.

Es erfolgt eine Ausweisung als Kleinspiel und nicht als öffentlicher Bolzplatz. Über entsprechende Pachtverträge mit dem Liegenschaftsamt bzw. dem Sportamt kann die Nutzung durch den TSV 1957 Ingolstadt – Unsernherrn sichergestellt werden.

Die Abmessungen von 55 x 35 m zuzüglich entsprechender Umlaufflächen sind in Abstimmung mit dem Verein festgelegt worden.

Das Kleinspielfeld grenzt im Süden und Westen an durch den Verein genutzte Flächen an. Im Übrigen wird er durch den vorgesehenen Lärmschutzwall abgeschirmt.

<p>• Infrastruktur</p> <p>Die geplante Zufahrt zu der neuen Siedlung soll über die Kranichstraße führen. Die Kranichstraße dient als alleiniger Zufahrtsweg zu dem Sportplatz des TSV Unsernherrn. Hier fahren die Kinder und Erwachsenen zum Training und Spiel mit dem Fahrrad (Fußball, Tennis, Stockschißen). Ferner dient die Kranichstraße als Schulweg von und zur Ochsen Schlacht. Dieser Schulweg wird von Kindern aus Unsernherrn und den umliegenden Gemeinden und Dörfern wie z.B. Manching und Oberstimm genutzt.</p> <p>Ein öffentlicher Verkehrsweg von und zu der neuen Siedlung über die Kranichstraße in die weiterführende Dorfstraße stellt somit ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Zumal die Dorfstraße ohnehin schon als Abkürzungsrouten aus Hundszell, Spitalhof, Zuchering und Haunwöhr zur Münchener Straße und zum Gewerbegebiet genutzt wird und zu den Stoßzeiten vollkommen überlastet ist. Hier wird auch in den seltensten Fällen das Tempolimit von 30 km/h eingehalten.</p> <p>Es wird um Prüfung der Punkte und Rückinfo gebeten.</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können. Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendeplatte nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant.</p> <p>Bereits in der Erstellung des Planentwurfes für die Entwurfsgenehmigung haben mehrfach Gespräche mit dem TSV 1957 Ingolstadt – Unsernherrn stattgefunden. Im Rahmen der Entwurfsgenehmigung werden die Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt, im weiteren Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit nach erfolgter Entwurfsgenehmigung) wird über das Ergebnis informiert und es können zusätzliche Stellungnahmen abgegeben werden.</p>
<p>6.20 private Stellungnahme vom 26.08.2016 und 21.06.2018</p>	
<p><i>Erschließung der Grundstücke Flst.Nrn. 64/5, 64/7 und 64/8 (Gemarkung Unsernherrn)</i></p> <p>Derzeit erfolgt die Zufahrt zu den o.g. Grundstücken über die Kranichstraße und die Flst.Nr. 64/3 (Gemarkung Unsernherrn).</p> <p>Obwohl die genannten drei Grundstücke nicht in dem Planumgriff enthalten sind, besteht die Möglichkeit, dass diese künftig über das geplante Baugebiet und die in diesem Zuge neu errichtete öffentliche Straße mittels eines (privaten) Weges über das Grundstück der Flst.Nr. 64/1 (Gemarkung Unsernherrn), welches vom Planumgriff erfasst wird, erschlossen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wieso das Grundstück der Flst.Nr. 64/1 (Gemarkung Unsernherrn) in den Umgriff des Plangebietes miteinbezogen wurde, wogegen die o.g. drei Grundstücke außen vor gelassen wurden, obwohl sich hierdurch für diese eine bessere Erschließung ergeben würde.</p> <p>Es ist daher im weiteren Verfahren zu klären, wie die Erschließung der Grundstücke mit</p>	<p>Eine Erschließungsmöglichkeit für die angesprochenen Bestandsgebäude ist im vorliegenden Plan nicht mehr vorgesehen. Inwiefern eine Zufahrtsregelung über Privatgrundstücke getroffen wird, ist nicht im Bauleitplanverfahren zu klären.</p> <p>Nachdem der vorliegende Bebauungsplan keine Erschließungsfunktion für die</p>

<p>den Flurnummern 64/5, 64/7 und 64/8 (jeweils Gemarkung Unsernherrn) künftig erfolgen soll und ob eine Beteiligung der Eigentümer an den Erschließungskosten möglich ist (nach der derzeitigen Situation dürften die Grundstückseigentümer bisher noch nicht für Erschließungskosten gezahlt haben).</p>	<p>genannten Grundstücke beinhaltet, kann auch keine Heranziehung zu Erschließungskosten erfolgen.</p>
<p><i>Einbeziehung der Flst.Nrn. 64 und 64/4 (Gemarkung Unsernherrn) in den Planumgriff</i> Es wird um Klärung gebeten, ob diese Grundstücke auch unter das Baulandmodell der Stadt Ingolstadt gefallen sind und die Grundstückseigentümer somit im Voraus Flächen an die Stadt verkaufen mussten. Der Beschwerdeführer legt diesbezüglich neben der beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages vom 08.03.2016 auch die Beschlussvorlage an den Stadtrat der Stadt Ingolstadt über den Erwerb mehrerer Teilflächen in der Gemarkung Unsernherrn vor. In dieser seien die o.g. Grundstücke nicht aufgeführt. Bei einem Vergleich der dort aufgeführten Erwerbskosten und den angeführten jährlichen Folgekosten ergibt sich eine Differenz von 531.720 €. Es wird außerdem um Klärung gebeten, wie diese Differenz zu Stande kommt und ob dies ggf. mit den beiden o.g. Grundstücken zusammenhängt. Sollten die beiden o.g. Grundstücke nicht unter das Baulandmodell gefallen sein, jedoch mehr als 1.000 m² Grundstücksfläche aufweisen, würde dies eine Ungleichbehandlung zu den übrigen Eigentümern darstellen.</p>	<p>Der Grunderwerb ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die vom Stadtrat beschlossene Verfahrensweise bei der Baulandentwicklung und Baulandsicherung wird aber für alle Grundstückseigentümer angewendet und ist auch im konkret vorliegenden Fall angewendet worden.</p>
<p><i>Verkehr</i> Durch die Verkehrsführung im derzeitigen Planentwurf ist mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen in der Kranichstraße und auf dem Verbindungsweg zum Sportplatz bzw. zum Schulzentrum Süd-West zu rechnen. Da dieser Weg insbesondere von vielen Schulkindern als Schulweg genutzt wird, kann es hierdurch zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit kommen. Um die zu erwartende Verkehrsbelastung im Bereich der Kranichstraße zu entschärfen wird eine Anbindung des südlichen Baugebietes über die Kormoranstraße empfohlen. Weiterhin ist es allerdings dringend darauf zu achten, keinen Durchgangsverkehr durch das Baugebiet zu ermöglichen. Das Baugebiet soll über die Kormoranstraße und Aubürgerstraße an die Münchener Straße so angebunden werden, dass auch PKW in die Münchener Straße einfahren können (aber nur in diese Richtung). Busse dürfen aktuell in beide Richtungen die Aubürgerstraße</p>	<p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können. Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendeplatte nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Erschließung wurde mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße so angepasst, dass sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr verteilt. Eine Ausfahrt in Richtung der Münchener Straße ist so außerdem ohne größeren Umweg möglich. Eine Neuregelung im Bereich der Aubürgerstraße ist aktuell nicht vorgesehen und auch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Eine entsprechende Regelung kann ggf. durch das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation erfol-</p>

zur Münchener Straße befahren.	gen.
6.21 private Stellungnahme vom 20.08.2016	
<p>Bedeutet die im Bereich des Straßenanschluss „Vorwerkstraße“ liegende verkehrsberuhigte Zone, dass das entstehende Verkehrsaufkommen des restlichen Neubaugebietes ausschließlich über den Anschluss „Kranichstraße“ geleitet wird? Dies wäre den Anliegern der Kranichstraße gegenüber ein sehr unausgewogenes Verfahren. Es wird darum ersucht, das Verkehrsaufkommen im Sinne einer Gleichbehandlung aufzuteilen.</p> <p>Ferner wird eindringlich darauf hingewiesen, dass man einen von zahlreichen Unsernherrn Kindern genutzten Schulweg in eine relativ stark frequentierte Straße umwandelt. Bei der allgemein bekannten Hektik in den Morgenstunden, sind leider eventuelle Unfälle vorprogrammiert.</p>	<p>Verkehrsberuhigte Zonen bedeuten keine Einschränkung hinsichtlich der Nutzung durch Nichtanlieger. Eine Ausfahrt über die Vorwerkstraße ist und bleibt daher möglich.</p> <p>Die Verkehrsführung wurde zu der nun vorliegenden Entwurfsgenehmigung entsprechend angepasst: Der südwestliche Teilbereich wird nicht mehr an das übrige Baugebiet angeschlossen, sodass Schleichverkehre ausgeschlossen werden können. Die Erschließung wurde mit der zusätzlichen Anbindung an die Kormoranstraße außerdem so angepasst, dass sich die Belastung aus dem durch das Baugebiet entstehenden Verkehr verteilt.</p> <p>Die Verlängerung der Kranichstraße erschließt mit der abschließenden Wendepalte nur noch zehn Grundstücke, sodass der von Fußgängern und Radfahrern genutzte (Schul-)Weg nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Bereich ist außerdem ein Gehweg eingeplant.</p>