

# ABWÄGUNGSTABELLE

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungs- und Grünordnungsplan

**Nr. 509 „ETTING – STEINBUCKL“**

STAND: Entwurfsgenehmigung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 15.10.2018</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.</li> <li>2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagrechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.</li> <li>3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.</li> <li>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 Feuerwehr einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.</li> <li>5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.</li> <li>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.</li> <li>7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ol>	<p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit 96 m³/h gewährleistet. Überflurhydranten sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen allgemein zulässig, sodass eine explizite Festsetzung von Hydrantenstandorten im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht erforderlich und aufgrund planerischer Flexibilität auch nicht gewünscht ist. Die abschließende Lagebestimmung der für die Löschwasserversorgung des Plangebietes erforderlichen Überflurhydranten erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.</p> <p>Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen uneingeschränkt möglich ist. Die weiteren in der Stellungnahme angesprochenen Aspekte, insbesondere die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der Anlage 7.4/1, sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sicherzustellen.</p>

<p>möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.</p> <p>10. Generell sind Feuerwehzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.</p> <p>11. Erforderliche Feuerwehzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.</p> <p>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.</p> <p>13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.</p> <p>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>	
<p><b>2. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord mit Schreiben vom 14.09.2018</b></p>	
<p>Der Zweckverband besitzt in diesem Bereich keine Kanäle. Für die Kanalisation in diesem Bereich sind die Ingolstädter Kommunalbetriebe zuständig. Solange durch das neue Baugebiet die genehmigten Einleitungsmengen in den Hauptsammler C des Zweckverbandes nicht überschritten werden, bestehen gegen das Baugebiet keine Bedenken. Dies wäre von den Ingolstädter Kommunalbetrieben zu prüfen.</p>	<p>Die Einleitungsmengen in den Hauptsammler C des Zweckverbandes werden laut Aussage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AÖR durch das neue Baugebiet nicht überschritten, da dieses im Trennsystem entwässert und somit ausschließlich das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in die Kanäle eingeleitet wird.</p>
<p><b>3. Aero-Club Ingolstadt e.V. mit Schreiben vom 09.10.2018</b></p>	
<p>Das vorgesehene Baugebiet liegt in großen Teilen innerhalb der An- und Abflugflächen des Flugplatzes des Aero-Club Ingolstadt e.V.</p>	<p>Der An- und Abflugkorridor des Segelflugplatzes ist in der Plangrafik als Fläche für den Luftverkehr gekennzeichnet. Weiterhin wird unter Nr. III des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im dortigen Bereich auf die Einhaltung des</p>

Zur Verdeutlichung wird auf das beigefügte Luftbild sowie den beigefügten Ausschnitt des vom Luftamt Südbayern genehmigten Lageplans verwiesen (s. Abb.1 und Abb. 2). Der größte Teil der Starts erfolgt in Richtung Westen (ca. 80 %) über dieses Gebiet, da Westwind vorherrschend ist.



Abbildung 1: Lageplan



Abbildung 2:Luftbild

Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie auf die der NFL I 129/69 „Richtlinie für die Genehmigung und den Betrieb von Segelfluggeländen“ verwiesen.

Ein gesetzliches Verbot zur Ausweisung eines Baugebietes im An- und Abflugkorridor eines Segelflugplatzes mit Motorschleppern besteht nicht. So ist, laut Aussage der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – insbesondere die Sicherheit der künftigen Bewohner durch direkte Überflüge objektiv nicht beeinträchtigt. Allerdings sind bei der Planung die gesetzlich vorgeschriebenen maximalen Höhenvorgaben von (baulichen) Anlagen und Anpflanzungen in An- und Abflugsektoren zu berücksichtigen, um den Fortbestand des Segelflugplatzes trotz heranrückender Wohnbebauung weiterhin sicherzustellen. So muss gemäß der NFL I 129/69 zum Betrieb von Segelfluggeländen eine An- und Abflugfläche von 1:20 hindernisfrei sein, was im Bereich des geplanten Baugebietes eine Höhe von etwa 35 m ergibt. Dies bedeutet, dass in Folge der Planung im angesprochenen Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von 35 m kein Hindernis für den Flugverkehr entstehen darf. War zum Aufstellungsbeschluss im An- und Abflugkorridor noch eine dichte, drei- bis viergeschossige Bauweise mit Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, so ist im betroffenen Bereich nunmehr eine großflächige Grünfläche sowie eine deutlich reduzierte dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,50 Meter festgesetzt (vgl. Festsetzungen unter Nr. I.3 sowie Nr. I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Unter Nr. I.15 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan zudem die Festsetzung, dass innerhalb der An- und Abflugfläche des Segelflugplatzes nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von weniger als 25 Meter zulässig sind. Diese im Bebauungs- und Grünordnungsplan verankerten Höhenbeschränkungen entsprechen den Vorgaben der angesprochenen NFL I 129/69, sodass trotz der künftigen Bebauung im Plangebiet der Fortbestand des Segelflugplatzes gewährleistet wird.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht steht der bestehende Segelflugplatz der beabsichtigten Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting - Steinbuckl“ nicht entgegen, da die für Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der geplanten Bebauung nicht erreicht werden. Aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Segelflugplatz bzw. den

Ein Ausweichen nach Norden oder Süden ist nicht möglich, da südlich bereits Bebauung und hoher Bewuchs existiert und nördlich der Hangwinkel und die Bebauung dies nicht zulassen. Dadurch müsste in niedriger Höhe über das geplante Baugebiet geflogen werden. Es ist damit zu rechnen, dass entsprechende Beschwerden seitens der Bewohner eingehen.

Dazu kommt der Sicherheitsaspekt: Im Falle von unvorhergesehenen Zwischenfällen, wie z.B. Riss des Schleppseiles oder Motorausfall gibt es keine Ausweichmöglichkeit. Es müsste dann in Richtung auf das Baugebiet geflogen und gelandet werden, da eine Umkehrkurve in niedriger Höhe nicht durchführbar ist. Es wird daher angeregt, den nördlichen Teil des Gebietes südlich des Wasserrückhaltebeckens, Flurnummer 1639 (siehe Schraffur in der Abb.2) von einer Bebauung auszunehmen. Damit wäre es möglich, im Start neben dem Baugebiet vorbeizufiegen. Das wäre sowohl der Lärmbelastigung als auch der Sicherheit der Bewohner und der Piloten zuträglich.

Diese Punkte wurden auch im Schreiben des Luftamtes Südbayern vom 10.09.2018 bestätigt und die entsprechende Änderung befürwortet (redaktionelle Anmerkung: gemeint ist die E-Mail der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern, vom 24.09.2018, welche unter Punkt 33 des Kurzvortrages behandelt wird). Das angesprochene Schreiben des Luftamtes Südbayern ist der Stellungnahme im Anhang beigefügt (redaktionelle Anmerkung: Da das in der Stellungnahme angesprochene Schreiben auch als Stellungnahme im Beteiligungsverfahren eingegangen ist, wird auf eine inhaltliche Darstellung an dieser Stelle verzichtet und auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 33 verwiesen).

Ferner fordert der Einwendungsführer, dass die Abstände der Bebauung zur Abflugfläche so verändert werden, dass Lärmprobleme vermieden werden (Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG). Dies muss ggf. durch passiven Lärmschutz gewährleistet werden.

Der Aero-Club Ingolstadt e.V. besteht seit 1950, ist Mitglied im Bayerischen Landessportbund und im Luftsportverband Bayern. Derzeit hat der Verein ca. 80 Mitglieder. Das Fluggelände am Adelmansberg besteht seit 1965. Ein großer Teil des Geländes steht im Eigentum des Vereins. Alle motorbetriebenen Luftfahrzeuge halten den sogenannten erhöhten Lärmschutz ein, um eine Belästigung der umliegenden Anwohner zu vermeiden. Dazu waren entsprechende hohe Investitionen wie neue Propeller und Aus-

Überflug durch von dort startende Motor- und Segelflugzeuge sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Auch widerspricht die vorliegende Planung nicht dem in der Stellungnahme angesprochenen Trennungsgrundsatz aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), da aus immissionsschutzfachlicher Sicht durch die Nähe zum Flugplatz des Aero-Clubs Ingolstadt e.V. die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte nicht erreicht werden und somit hierdurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu erwarten sind. Zudem kommt der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG beim Überflug des Plangebietes durch Flugzeuge nicht zur Anwendung, da es sich bei den hiervon ausgehenden Umwelteinwirkungen nicht um Immissionen handelt, welche auf Emissionen einer Anlage im Sinn des § 3 Abs. 5 BImSchG zurückzuführen sind. Doch selbst wenn der Trennungsgrundsatz in diesem Fall zur Anwendung kommen würde, so sind aus fachlicher Sicht keine schädlichen Einwirkungen auf die Bewohner des künftigen Baugebietes infolge des gelegentlichen Überfluges durch Motor- und Segelflugzeuge zu erwarten.

<p>puffanlagen notwendig.</p> <p>In den vergangenen Jahrzehnten war der Verein gezwungen, Kompromisse mit der Bahn wegen der ICE Trasse als auch mit der Stadt Ingolstadt wegen der Umgehungsstraße zu schließen. Dies führte u.a. dazu, dass das Segelfluggelände in Richtung Westen um 200m verlängert wurde. Dadurch ist das Fluggelände heute nur 700m vom vorgesehenen Baugelände entfernt.</p>	
<p><b>4. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 02.10.2016</b></p>	
<p>Im Prinzip dürften die Bauvorhaben die Aktivitäten am Segelfluggelände Etting nicht beeinflussen, wenn auch der An- und Abflug über bebautem Gelände sicherlich nicht einfacher werden wird und ggf. mit Beschwerden der Anwohner zu rechnen sein dürfte.</p> <p>Der Einwendungsführer geht aber von einer Beeinflussung während der Bauphase durch das Aufstellen von Kränen aus. Während der letzten Bauphase an der Kipfenberger Straße kam es auch zu Behinderungen, wobei damals der dortige Kran umflogen werden konnte. Das wird am Steinbuckl direkt im An- bzw. Abflugsektor des Segelfluggeländes kaum möglich sein.</p> <p>Es wird daher gebeten, den Aero-Club Ingolstadt in die Bauplanung mit einzubeziehen, da luftrechtliche Vorschriften einzuhalten sind. Wichtig wäre eine terminliche Koordination und auch die entsprechende Planung der Bepflanzung. Auch jetzt gibt es regelmäßige Treffen mit der Regierung von Oberbayern über die Einhaltung bestimmter An- und Abflugwinkel in der Nähe des Fluggeländes und das damit verbundene Einkürzen der Bäume. Eine entsprechende vorausschauende Planung wird zukünftige Probleme verhindern.</p>	<p>Der An- und Abflugsektor des Segelflugplatzes wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan als Fläche für den Luftverkehr gekennzeichnet. Weiterhin wird unter Nr. III des Bebauungsplanes im dortigen Bereich auf die Einhaltung des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie auf die der NFL I 129/69 „Richtlinie für die Genehmigung und den Betrieb von Segelfluggeländen“ verwiesen.</p> <p>Durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Höhe von baulichen Anlagen (vgl. Nr. 1.3 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes) und Anpflanzungen (vgl. Nr. 1.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes) im An- und Abflugkorridor wird gewährleistet, dass die Aktivitäten am Segelfluggelände Etting infolge der heranrückenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist sichergestellt, dass im betroffenen Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von 35 m gemäß den Vorgaben der NFL I 129/69 kein Hindernis für den Flugverkehr entsteht.</p> <p>Dies gilt ebenfalls im Hinblick auf die Aufstellung erforderlicher Kräne im Plangebiet. Auch diesbezüglich sind die luftverkehrsrechtlichen Vorgaben zu beachten. Zudem sind die unter Nr. 1.3 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzten Gebäudehöhen so gewählt, dass Kräne mit einer Höhe von unter 35 m für die Errichtung der einzelnen Gebäude ausreichend sein sollten.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht steht der bestehende Segelflugplatz der beabsichtigten Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting - Steinbuckl“ nicht entgegen, da die für Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der geplanten Bebauung nicht erreicht werden. Aktive bzw.</p>

	<p>passive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Segelflugplatz bzw. den Überflug durch von dort startende Motor- und Segelflugzeuge sind aus immisionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Durch die nachrichtliche Kennzeichnung des An- und Abflugkorridors sowie entsprechende Ausführungen in der Planbegründung unter Ziffer 9 werden die künftigen Bewohner über die Nähe zum Segelfluggelände frühzeitig informiert, sodass späteren Beschwerden künftiger Anwohner nicht abgeholfen werden kann.</p>
<p><b>5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 02.10.2018</b></p>	
<p><u>1. Forstfachliche Sicht</u>                  Forstfachliche Belange sind nicht betroffen</p> <p><u>2. Landwirtschaftsfachliche Sicht</u>  <u>2.1. Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen</u>                  Das ca. 10 ha große Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf Basis der Bodenbewertung liegen für die Ackerböden mit L5V 52/50 bis L3V 67/64 durchschnittliche bis gute Ertragslagen vor. Für das geplante Gewerbegebiet werden somit erneut gut zu bewirtschaftende Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in einer agrarstrukturell erheblichen Größenordnung entzogen. Es wird zwar begrüßt, dass durch Blockstrukturen eine dichte Bebauung angestrebt wird. Nachdem aber die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Raum Ingolstadt durch umfängliche Bau- und Infrastrukturmaßnahmen bereits über die Maßen in Anspruch genommen werden, sollte dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) mit weiteren Minimierungsstrategien sowie konkreten Vorgaben für eine ressourcenschonende Ausnutzung der überplanten Flächen entsprochen werden. So könnten Tiefgaragenparkplätze vorgeschrieben und auf Einfamilienhäuser verzichtet werden. Abzuwägen wären auch die Anteile der Verkehrs- und Grünflächen.</p> <p><u>2.2. Ausgleichsmaßnahmen</u>                  Neben dem geplanten Bebauungsareal mit 10,1 ha (inkl. Grünflächen) werden zusätzliche Ausgleichsflächen erforderlich sein, die „im Laufe des Verfahrens ermittelt und voraussichtlich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden“ (siehe Ziffer 11, Begründung Bebauungs-/Grünordnungsplan, Stand 11.05.2018). Empfehlenswert ist aus landwirtschaftsfachlicher Sicht, dass durch</p>	<p><u>1. Forstfachliche Sicht</u>                  Die diesbezüglichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p> <p><u>2. Landwirtschaftsfachliche Sicht</u>  <u>2.1. Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen</u>                  Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt sowie auf gewerblich nutzbare Flächen. Ein großer Teil der Nachfrage nach Wohnraum konnte in den letzten Jahren mit Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden, wo eine Reihe großer Baumaßnahmen mit einer hohen Wohneinheitenzahl geschaffen wurde. Weitere größere Flächen und Baumaßnahmen im Innenbereich für Wohn- und Gewerbenutzung sind teilweise in Form von Hochhausbebauungen in der Umsetzung bzw. in Planung. Darüber hinaus werden im bestehenden Siedlungsbereich laufend weitere Wohnbaumaßnahmen auf Baulücken, durch Abriss und Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen realisiert.</p> <p>Unabhängig von diesen zahlreichen Baurealisierungen im Siedlungsbestand, müssen zusätzlich auch neue Bauflächen an den Siedlungsändern geschaffen werden, um den gesamten Wohnraumbedarf vollständig abdecken zu können. Natürlich gibt es auch eine nicht unerhebliche Nachfrage nach Grundstücken für die Realisierung einer kleinteiligen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Diese kann im Rahmen der Innenentwicklung ebenfalls nicht annähernd gedeckt werden, sodass die Stadt auch auf diese Nachfrageseite reagiert und Flächenangebote in den Ortsrandlagen bereitstellt.</p>

eine frühzeitige Konzepterstellung die Nutzung künftiger Ausgleichsflächen durch Landwirte ermöglicht wird, soweit die Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt werden.

### 2.3. Immissionen

Die geplante Wohnbebauung wird im Westen und Norden landwirtschaftlichen Immissionen unterliegen. Daher sollte z.B. in den textlichen Festsetzungen des Baugebietes ein konkreter Hinweis über die landwirtschaftlichen Belastungen aufgenommen werden, um zukünftige Beschwerden oder Konflikte mit den Bewohnern zu vermeiden.

Vorschlag:

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

### 2.4. Grenzabstände

Im Norden des geplanten Baugebietes entsteht eine neue Bewirtschaftungsgrenze zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Bearbeitungs-, Düngungs- und Pflegemaßnahmen zu Bewirtschaftungerschwernissen und in der Folge bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen zu Ertragseinbußen führen kann. Zur Verringerung dieser Einschränkungen sind an den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Feldwege oder befahrbare Graswege mit einer Mindestbreite von 3 m auszuweisen.

Für eventuelle Pflanzungen bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Pflanzabstände nach § 48 AGBG anzuwenden. Danach ist ein Mindestabstand von 4 Metern bei über 2 m hohen Bäumen einzuhalten.

### 2.5 Wirtschaftswege

Die Erreichbarkeit der an das geplante Baugebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Integration von den bisherigen Flur- und Wirtschaftswegen in das geplante Baugebiet.

Auf die Duldung entsprechender landwirtschaftlicher Belastungen ist hinzuweisen und

Die Belange der Allgemeinheit in Hinblick auf die Deckung des bestehenden massiven Wohnraumbedarfes, welche – wie eben dargestellt – nicht allein durch Innenentwicklungsmaßnahmen bzw. Mehrfamilienhausbebauung erreicht werden kann, sowie das städtebauliche Ziel der Schaffung eines attraktiven, multifunktionalen Quartierszentrums, das die Nahversorgung des künftigen Plangebietes, sowie der umliegenden Bestandsbebauung sicherstellt, sind somit gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen als vorrangig zu bewerten. Zumal das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) bei dem vorliegenden Plankonzept eine besondere Berücksichtigung gefunden hat. So trägt unter anderem eine Überbauung der vorgesehenen Fläche für Einzelhandel mit Wohnungen bzw. Geschäfts- und Büroräumen im Sondergebiet, sowie die Festsetzungen flächensparender, verdichteter Bauformen in den Allgemeinen Wohngebieten zusammen mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen, (Tief)-Garagen und Stellplätzen unter Nr. I.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes maßgeblich dazu bei, die Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Zudem erfolgt die Überplanung des bisher mit landwirtschaftlicher Nutzung belegten Gebietes unter Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Wertes der Flächen, welcher bei der Beurteilung des notwendigen Kompensationsfaktors im Rahmen der Ausgleichsflächenberechnung herangezogen wird.

### 2.2. Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist unter Nr. I.16 im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Insgesamt wurde für das Plangebiet ein Ausgleichsflächenbedarf von 20.260 m<sup>2</sup> errechnet. Hiervon werden 13.212 m<sup>2</sup> und somit ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen vor Ort im Plangebiet nachgewiesen. Die verbleibenden externen Ausgleichsflächen von 7.048 m<sup>2</sup> werden in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet auf dem Grundstück der FINr. 853, Gemarkung Etting nachgewiesen. Dieses wird derzeit nur teilweise landwirtschaftlich bewirtschaftet, da sich im Zentrum des Grundstücks eine biotopkartierte Hangquelle mit Schilfbestand befindet. Zusammenfassend betrachtet werden somit landwirtschaftliche genutzte Flächen außerhalb des Plangebietes nur in sehr begrenztem Umfang in Anspruch genommen, wodurch dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB auch in diesem Zusammenhang Rechnung getragen wird.

Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs sind zu vermeiden. Wirtschaftswegen sind mit einer Traglast und Arbeitsbreite vorzusehen, die dem gegenwärtigen Stand der genutzten landwirtschaftlichen Technik entsprechen können. Die zunehmende Größe der Maschinen und Geräte sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Höhe ist zu berücksichtigen. An Abzweigungen ist eine Sichtbeeinträchtigung insgesamt sowie speziell durch niedrigere Baumkronen zu vermeiden.

Die unter Nr. 1.16 festgesetzten 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. Die Pflege bzw. Bewirtschaftung dieser Ausgleichsflächen wird, wie bereits bei anderen städtischen Ausgleichsflächen praktiziert, soweit möglich, an ortsansässige Landwirte vergeben.

### 2.3. Immissionen

Da die Bebauung nahezu vollumfassend durch eine öffentliche Grünfläche sowie einen Flurweg von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt ist, sind keine erheblichen bzw. störenden landwirtschaftlichen Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Unter Ziffer 9 findet sich in der Planbegründung dennoch ein Hinweis auf mögliche Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, welche von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen.

### 2.4. Grenzabstände

Das Plangebiet wird sowohl im Norden als auch im Westen von einem 4 m breiten landwirtschaftlichen Flurweg eingefasst (vgl. Festsetzung unter Nr. 1.9 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Dieser gewährleistet einen gem. den nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ausreichenden Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie der vorgesehenen Wohnbebauung, sodass es in Folge der Planung zu keinerlei Bewirtschaftungerschwernissen bzw. –einschränkungen auf den landwirtschaftlichen Flächen kommen wird.

### 2.5 Wirtschaftswege

Die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist durch den geplanten 4 m breiten Flurweg, welcher das Plangebiet im Norden und Westen umfasst, sichergestellt. Die Landwirte können so das geplante Baugebiet direkt von der Hepberger Straße aus umfahren. Der Flurweg wird, soweit er noch nicht besteht, im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit einer für die Befahrung mit landwirtschaftlichen Geräten ausreichenden

	<p>Traglast hergestellt. Weiterhin ist er mit 4 m für die Befahrung mit landwirtschaftlichen Geräten ausreichend breit bemessen. Im Rahmen der Anlage der angrenzenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen wird darauf geachtet, dass keine Sichtbeeinträchtigungen durch Baum- oder Strauchpflanzungen entstehen. So ist unter Nr. I.15 festgesetzt, dass bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2 Metern zu den festgesetzten Flurwegen einzuhalten ist.</p>
<b>6. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 12.10.2018</b>	
<p>In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.</p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Einwendungsführerin nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es wird um Beachtung der Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. der DVGW-Richtlinie GW 125 gebeten.</p> <p>Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an <a href="mailto:planauskunft-pfaffenhofen@bayernwerk.de">planauskunft-pfaffenhofen@bayernwerk.de</a>, oder Fax an 08441-750 222 oder an Bayerwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen zu senden. Telefonische Anfragen werden über 08441/-750338 erbeten.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p>	<p>Mit E- Mail vom 27.11.2018 wurde dem Stadtplanungsamt von der Bayernwerk Netz GmbH auf Nachfrage mitgeteilt, dass im Plangebiet ein 20-kV-Mittelspannungskabel verläuft. Ein Lageplan aus welchem der konkrete Leitungsverlauf zu entnehmen ist, lag der eben angeführten E-Mail bei. Der Verlauf der 20kV-Leitung wurde mitsamt Leitungsschutzstreifen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen (vgl. Festsetzung unter Nr. I.10). Voraussichtlich ist das 20kV-Kabel von den Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum betroffen. Die Koordination der erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt durch das städtische Tiefbauamt, welches in diesem Zusammenhang regelmäßig alle Spartenräger einbindet, sodass das bestehende 20- kV-Mittelspannungskabel sowie die diesbezüglichen Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Die im Bebauungsplan als zu pflanzen vorgesehenen Bäume liegen allesamt außerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Leitung. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unter Nr.I.15 die Berücksichtigung der DVGW-Richtlinie GW 125 sowie des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ festgesetzt.</p> <p>Die Bayernwerk Netz GmbH wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p>

<p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Einwendungsführerin rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Des Weiteren wird darum gebeten, die Bayernwerk Netz GmbH auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	
<p><b>7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 08.10.2018</b></p>	
<p>In unmittelbarer Nähe zu dem vorliegenden Plangebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:</p> <p><b>D-1-7134-0006: Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen: Siedlung des Paläolithikums, des Neolithikums, der Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit.</b></p> <p>Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das oben genannte Bodendenkmal, welches sich durchaus deutlich in dieses hineinstrecken könnte. In direkter Nachbarschaft (westlich und östlich) befinden sich weitere Bodendenkmäler (vgl. hierzu die Darstellung im bayerischen Denkmalatlas), welche sich ebenfalls ins Plangebiet hineinstrecken könnten. Gemeinsam belegen sie zudem die besondere Siedlungsgunst im Bereich des Plangebietes seit vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Im Plangebiet muss daher auch mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG, worauf gebeten wird hinzuweisen. Auch wird gebeten die Ausführungen unter Punkt 12 Denkmalpflege entsprechend der geschilderten denkmalpflegerischen Situation zu überarbeiten.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird deshalb gebeten den folgenden Text in die textlichen Hinweise zum Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p>	<p>Unter Nr. I.13 der Planbegründung wird auf die bodendenkmalpflegerische Situation vor Ort eingegangen und es wird auf ggf. weitere zu erwartende Funde im Plangebiet hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG findet sich in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unter Nr. I.19. Im Rahmen eben dieser denkmalrechtlichen Erlaubnis werden, soweit erforderlich, weitere Maßnahmen festgelegt.</p>

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu sind zu finden unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff [mit Anm. W.K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az. M 26 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern ist der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter [http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf) (rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) zu entnehmen.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf.11-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08 n.v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen

<p>Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“] vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält die angeführte Stellungnahme mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung steht dieses gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten.</p>	
<p><b>8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 16.10.2018</b></p>	
<p>Gegen die Planung bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30,00 m über Grund, keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in der Nähe des Standortübungsplatzes (StOÜbPl) und der Standortschießanlage Ingolstadt Hepberg befindet. Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 70 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des StOÜbPl, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze. Um Lärmprobleme von vorneherein zu vermeiden, sollte sichergestellt werden, dass Wohnbebauungen nicht näher als 3.000m an die Platzgrenze heranrücken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die ausgehenden Emissionen, wie Schießlärm etc., beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe des Aktenzeichens weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 30 Metern ist bei den künftigen Bauvorhaben aufgrund der im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr.I.3 getroffenen Festsetzung hinsichtlich einer maximalen Firsthöhe von bis zu 17 Meter in Kombination mit der unter Nr. II.4 festgesetzten Dachgestaltung nicht möglich.</p> <p>Die Hinweise hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des Standortübungsplatzes und der Standortschießanlage Ingolstadt Hepberg werden zur Kenntnis genommen. Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen der künftigen Bewohner des Plangebietes durch Immissionen, welche von den eben genannten Bundeswehrliegenschaften ausgehen, sind aufgrund des Abstandes zwischen dem Plangebiet und dem Standortübungsplatz Ingolstadt Hepberg von mehr als 3 Kilometer nicht zu erwarten.</p> <p>Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p>
<p><b>9. Bezirksausschuss VII – Etting in der Sitzung am 04.07.2018 sowie in der Sitzung am 26.09.2018</b></p>	
<p>a) <u>In der Sitzung am 04.07.2018</u> Es wurde der aktuelle Stand zum Baugebiet „Etting-Steinbuckl“ vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurden folgende Fragen an die Referenten gestellt, welche zum damaligen Zeitpunkt aufgrund des frühen Planungsstandes noch nicht beantwortet</p>	<p>Im Plangebiet werden ca. 400 Wohneinheiten neu entstehen. Hierzu finden sich unter Ziffer 14 der Planbegründung nähere Ausführungen. Die Grundschule Etting wurde erst in den letzten Jahren auf den zu erwarten-</p>

<p>werden konnten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Für wie viele Personen ist das Wohngebiet gedacht?</li><li>• Ist neben dem Kindergarten auch eine Schule oder zumindest eine Erweiterung der bestehenden Schule geplant?</li><li>• Werden auch bei diesem Baugebiet mehrere zusammenhängende Bauflächen an Bauträger verkauft, damit diese das Baurecht umgehen können?</li><li>• An der Ostseite ist eine 3-4 stöckige Bebauung vorgesehen, der Flugbetrieb soll dadurch aber nicht beeinträchtigt werden. Werden die zukünftigen Bewohner über die „Einflugschneise“ informiert?</li><li>• Die Stellplatzsituation ist in Etting, insbesondere auch in den Wohngebieten, sehr angespannt. Wie sind hier die Stellplätze geplant?</li><li>• Wie soll die Anbindung an den Altbestand erfolgen? Ist evtl. eine Über- oder Unterführung vorgesehen?</li><li>• Der Wohnraumbedarf ist vorhanden. Beim Baugebiet sind zum Befahren aber nur Schleifen vorgesehen. Ist eine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen?</li><li>• Durch das Bau-/Wohngebiet ist mit einer starken Zunahme des Verkehrs zu rechnen, welche Maßnahmen sind dazu vorgesehen?</li><li>• Im Wohngebiet soll zur Nahversorgung ein Supermarkt entstehen, trotz der 3 Märkte, die im Umkreis von 600-700m angesiedelt sind. Wäre es nicht sinnvoller kleingliedrige Geschäfte (Metzgerei, Bäckerei, Öko-Lebensmittelladen, u.ä.) anzusiedeln und ist bei der Planung mitgedacht worden, dass ein Supermarkt in der Nacht zwischen 4 und 5 Uhr mit LKWs angeliefert wird?</li><li>• Die Hepberger Straße ist stark und vor allem schnell befahren. Welche Maßnahmen sind hier vorgesehen?</li><li>• Wird bei der Bebauung altersgerechtes Wohnen berücksichtigt?</li><li>• Die Grundstücke im Süden sollen, nachdem kein Keller möglich ist, großzügiger geschnitten werden. Auch soll eine Nutzung von Brauchwasser geprüft werden.</li></ul> <p>b) <u>In der Sitzung am 26.09.2018</u> Der Vorsitzende informierte über den aktuellen Stand und den BZA-Wünschen beim Baugebiet. Der geplante Lebensmittelmarkt soll vom Zentrum weg mehr an den östlichen Rand des</p>	<p>den Bedarf ausgebaut. Im Plangebiet ist daher keine Fläche für eine Schulerweiterung vorgesehen.</p> <p>Auf den Verkauf der künftigen Bauflächen kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Einfluss genommen werden.</p> <p>Die Anzahl der je Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der geltenden Stellplatzverordnung der Stadt Ingolstadt. Demnach sind beispielsweise bei einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Darüber hinaus finden sich unter Nr. I.11 weitere Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze. Zudem sind im öffentlichen Raum mit ca. 80 Stellplätzen, gebündelt in Parktaschen, ausreichend Stellflächen vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes an den Bestand erfolgt oberirdisch über eine Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Hepberger Straße / Kipfenberger Straße / Planstraße A, über eine Fußgängerquerungshilfe im Bereich der Hepberger Straße sowie durch einen durchgängig auf der östlichen Seite der Hepberger Straße in Richtung Süden verlaufenden Geh- und Radweg.</p> <p>Eine Erweiterung des Plangebietes ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse finden sich unter Ziffer 6.1 der Planbegründung und wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Durch die aufgeführte Sortiments- sowie durch die festgesetzte Verkaufsflächenbeschränkung soll der geplante Lebensmittelmarkt ausschließlich der Nahversorgung der Bewohner Ettings dienen und somit das Nahversorgungsangebot vor Ort weiter verbessern. Eine unverhältnismäßig große Verkaufsflächenagglomeration wird ausgeschlossen. Zusammen mit den im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Einzelhandelsnutzungen sind zusammen maximal ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglicher Betriebsansiedlungen realisierbar. So können ungewünschte Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur im Umfeld vermieden werden. Erhebliche Kaufkraftabflüsse bei dem bereits bestehenden Lebensmittelmarkt in Etting</p>
--	---

Baugebietes verlagert werden. Dies ermöglicht den Liefer- und Kundenverkehr direkt von der Hepberger Straße zu führen und das Wohngebiet zu entlasten. Das Gebäude mit dem Lebensmittelmarkt wird mit 2 Stockwerken für Ärzte und Dienstleister überbaut, wodurch der Markt auch als Lärmschutzriegel genutzt werden kann.

Das „grüne Herz“ im Zentrum, welches an den Lebensmittelmarkt mit Cafe und Terrasse angeschlossen werden soll, muss dafür etwas verschoben werden.

An der Ostseite muss die Stadt Ingolstadt gemeinnützige Flächen zurückhalten, für sozialen Wohnungsbau und / oder Seniorenbetreuung.

Es muss aus dem Wohngebiet für u.a. Schüler eine Querungshilfe in die Hepberger Straße eingebaut werden. Diese muss Praxisnah für die Schüler nutzbar sein und auch in den Schulwegeplan mit eingepflegt werden.

Es sind in der derzeitigen Planung weder öffentliche Parkflächen noch eine Bushaltestelle erkennbar. Dazu muss eine Detailplanung vorgelegt werden.

Der Vorsitzende des Aero-Clubs Etting führt folgende Bedenken an:

Es wird durch den Flugverkehr eine Lärmbelästigung entstehen. Zusätzlich kann vor allem im Nordbereich eine Gefahrensituation durch das Zug-Stahlseil für Flugzeuge möglich sein. Diese Bedenken liegen der Baubehörde vor und werden durch die Regierung von Oberbayern unterstützt.

Folgende Anregungen wurden noch vorgebracht:

Mit dem neuen Kreisell kann es in der nördlichen Kipfenberger Straße stadtauswärts zu Rückstaus kommen. Es sollte eine Einfädelspur in die nördliche Hepberger Straße eingebaut werden. Die Fläche für so eine Fahrbahn ist mit der alten Straßenführung vorhanden. Die Sinnhaftigkeit einer solchen zusätzlichen Spur ist gut bei den Kreiseln in Gaimersheim zu erkennen.

Auf die Frage eines Bürgers ob an der Hepberger Straße ein Fuß- und/oder Radweg vorhanden sein werden um z.B. zum REWE-Markt zu kommen teilte der Vorsitzende mit, dass diese mit der Erschließung des Baugebietes gebaut werden.

Insbesondere beim sozialen Wohnungsbau befürchten Anwohner ein Absinken des Niveaus. BM Wittmann erklärte ausführlich die dringend benötigten Bauhöhen mit 3-4 Eta-

sowie bei den im benachbarten Wettstetten angesiedelten Betrieben infolge des gem. Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Sondergebiet „Quartierszentrum“ zulässigen Lebensmittelmarktes sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Insbesondere sind die bestehenden Betriebe nicht vor Veränderungen ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Situation geschützt. Infolge der Umsetzung des Plangebietes wird in Etting ein Einwohnerzuwachs von ca. 1.000 Personen erwartet. Da in Etting derzeit lediglich ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger ansässig ist, wird die Ansiedlung eines zweiten Nahversorgers aus städtebaulicher sowie landesplanerischer Sicht als verträglich eingestuft. Im Teilgebiet WA 5.1 ist gem. Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes pro Baufeld eine Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) von mindestens 200 m<sup>2</sup> nachzuweisen, sodass auch die Ansiedlung kleinerer Geschäfte oder nicht störender Handwerksbetriebe im Bereich des grünen Angers vorgesehen ist.

Aufgrund der Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze an den nördlichen Rand des Plangebietes sowie der Einstufung des betroffenen Straßenteils der Hepberger Straße als „Verknüpfungsbereich“ ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 50 km/h vorgesehen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung im Bereich der südlichen Baubeschränkungszone B 1 sind auf die Gegebenheiten vor Ort angepasst und ausreichend groß dimensioniert. Für den Bereich der grenzständigen Einfamilienhäuser sind zusätzliche Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, in welchen Kellerersatzräume errichtet werden können. Es ist eine Erschließung des Plangebietes mit Brauchwasser vorgesehen.

Das Sondergebiet „Quartierszentrum“, in welchem gem. Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes u.a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt zulässig ist, befindet sich in der vorliegenden Planung nun direkt an der Hepberger Straße. Wie unter Nr. I.12 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt, soll die Erschließung des Sondergebietes unmittelbar von der Hepberger Straße aus erfolgen, um den dort anfallenden Kunden- und Lieferverkehr vom übrigen Plangebiet fernzuhalten. Eine Beschrän-

<p>gen sowie die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus.</p>	<p>kung der Anlieferzeiten ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Unter Nr. I.18 ist festgesetzt, dass die Laderampe für den Lebensmittelmarkt auf der straßenzugewandten Seite der Hepberger Straße zu errichten ist und Ladetätigkeiten nur innerhalb einer Einhausung oder direkt im Gebäude stattfinden dürfen. Weiterhin sind Wohnungen im Sondergebiet von den gewerblichen Nutzungen so zu entkoppeln, dass die gültigen Grenzwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Ein ausreichender Immissionsschutz ist somit planerisch sichergestellt.</p> <p>Wie unter Nr. I.3 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt, ist im Sondergebiet eine Überbauung der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit unterschiedlichen Höhen von maximal drei- bis zwingend viergeschossig festgesetzt. Hierdurch soll die künftige Bebauung eine ansprechende Zonierung in der Kubatur erfahren.</p> <p>Um auch der großen Nachfrage im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gerecht zu werden, sind im vorgesehenen Sondergebiet „Quartierszentrum“ gem. Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nur Wohnungen zulässig, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderfähig sind. Damit soll gesichert werden dass die Wohnungen langfristig von einem möglichst großen Personenkreis genutzt werden können, insbesondere auch von älteren Menschen.</p> <p>Im Südlichen Bereich der Hepberger Straße ist eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen. Allerdings handelt es sich bei der in der vorliegenden Plangrafik eingezeichneten Querungshilfe lediglich um eine hinweisliche Darstellung (vgl. Nr. IV des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Die konkrete Lage wird erst im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.</p> <p>Eine Bushaltestelle ist in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen, da die bestehende Haltestelle „Kipfenberger Straße“, welche von der INVG-Linie 15 sowie der Nachtbuslinie N4 bedient wird, lediglich ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegt und somit von den künftigen Bewohnern des Plangebietes für die Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes im geplanten Sondergebiet sehr gut zu erreichen ist.</p> <p>Der An- und Abflugsektor des Segelflugplatzes wurde im Bebauungs- und</p>
---	---

	<p>Grünordnungsplan als Fläche für den Luftverkehr gekennzeichnet. Weiterhin wird unter Nr. III des Bebauungsplanes im dortigen Bereich auf die Einhaltung des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie auf die der NFL I 129/69 „Richtlinie für die Genehmigung und den Betrieb von Segelfluggeländen“ verwiesen. Ein gesetzliches Verbot zur Ausweisung eines Baugebietes im An- und Abflugkorridor eines Segelflugplatzes mit Motorschleppern besteht nicht. So ist, laut Aussage der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – insbesondere die Sicherheit der künftigen Bewohner durch direkte Überflüge objektiv nicht beeinträchtigt. Durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Höhe von baulichen Anlagen (vgl. Nr. I.3 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes) und Anpflanzungen (vgl. Nr. I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes) im An- und Abflugkorridor wird gewährleistet, dass die Aktivitäten am Segelfluggelände Etting infolge der heranrückenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist sichergestellt, dass im betroffenen Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von 35 m gemäß den Vorgaben der NFL I 129/69 kein Hindernis für den Flugverkehr entsteht. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht steht der bestehende Segelflugplatz der beabsichtigten Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting - Steinbuckl“ ebenfalls nicht entgegen, da die für Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der geplanten Bebauung nicht erreicht werden. Aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Segelflugplatz bzw. den Überflug durch von dort startende Motor- und Segelflugzeuge sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Durch die nachrichtliche Kennzeichnung des An- und Abflugkorridors sowie entsprechende Ausführungen in der Planbegründung unter Ziffer 9 werden die künftigen Bewohner über die Nähe zum Segelfluggelände frühzeitig informiert, sodass späteren Beschwerden künftiger Anwohner nicht abgeholfen werden kann</p> <p>In der vorliegenden Planung ist im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss kein Kreisverkehr mehr vorgesehen. Im Kreuzungsbereich Hepberger Straße / Kipfenberger Straße / Planstraße A soll der Verkehr künftig durch eine Lichtsignalanlage gesteuert werden. Eine Einfädelspur ist aus verkehrsfachlicher Sicht daher nicht mehr erforderlich.</p>
--	--

10. COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 14.09.2018	
<p>Die COM-IN Telekommunikations GmbH plant eine Erschließung des entstehenden Baugebietes mit Glasfaser und möchte daher auch weiterhin in Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen mit einbezogen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet findet eine Abstimmung mit den Spartenträgern durch das städtische Tiefbauamt statt. In diesem Zusammenhang wird auch die COM-IN Telekommunikations GmbH in die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>
11. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd	
<p>a) <u>mit Schreiben vom 10.10.2018</u> Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet folgende Stellungnahme zu dem vorliegenden Verfahren:</p> <p>Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</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 gewähren.</p> <p>Eine weitere Beteiligung zu diesem Verfahren ist aus Sicht des Einwendungsführers nicht erforderlich.</p> <p>b) <u>mit Schreiben vom 12.10.2018</u> Um Irrläufer zu vermeiden, wird um Beachtung der u.g. Kontaktdaten des Kompetenzteam Baurecht der DB Immobilien Region Süd gebeten. Das Kompetenzteam Baurecht fungiert als Eingangs- und Bearbeitungsstelle der Deutschen Bahn AG bei Planungen Dritter im Rahmen gesetzlicher Verfahren (Träger öffentlicher Belange, Bauvorhaben, Kabel- und Leitungsanfragen etc.).</p> <p>Alle Vorgänge im Bundesland Bayern sind an folgende Adresse zu senden: Deutsche Bahn AG</p>	<p>Die in der Stellungnahme vom 12.10.2018 angegebenen Kontaktdaten werden bei künftigen Beteiligungen beachtet.</p> <p>Durch die vorliegende Planung werden künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Instandhaltungs- und Unterhaltsmaßnahmen, welche zur Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes erforderlich sind, nicht beeinträchtigt bzw. beeinflusst.</p> <p>Die Bahnanlagen befinden sich in einer ausreichenden Entfernung (ca. 1,5 Kilometer und 2 Kilometer) zum Plangebiet, sodass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine negativen Einwirkungen in Form von Immissionen, welche durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen, zu erwarten sind. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind somit aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Nach Abschluss des Verfahrens erhält die Einwendungsführerin eine Mitteilung über den entsprechenden Beschluss des Stadtrates.</p>

DB Immobilien Region Süd  
Eigentumsmanagement (CS.R-S-L(A1))  
Kompetenzteam Baurecht  
Bahnstraße 12  
80339 München  
Mail: KTB.Muenchen@deutschebahn.com

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet folgende Gesamtstellungnahme zu dem vorliegenden Verfahren:

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

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 gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es wird gebeten, die Einwendungsführerin an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen, sowie Richtlinien gelten nebst der dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

**12. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 15.10.2018**

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanke zum Baugebiet sieht unter Absatz 5.2 „Grünordnung“ folgende Formulierung vor:

„Die bestehende private Grünfläche des ehemaligen Steinbruchs südlich des Geltungsbereiches steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der bereits rechtlich gesicherten öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 507 II Ä I „Am Westerberg“. Das geplante Fußwegsystem des neuen Wohnquartiers soll insbesondere nach Süden zum bestehenden Freiraumsystem des Bebauungsplanes Nr. 507 II Ä I „Am Westerberg“ erfolgen. Ziel ist es ein Grünraum- und Wegesystem zu entwickeln, von denen auch die Bewohner der umgebenden Quartiere profitieren. So soll ein durchgängiges Wegesystem ermöglichen, fußläufig vom südlich bestehenden Baugebiet „Am Westerberg“ durch eine unterschiedliche Abfolge an Freiraumstrukturen zum neuen „Grünen Herz“ des geplanten Baugebietes mit seinen unterschiedlichen Angeboten zu gelangen.“

Als Eigentümer des privaten Grundstücks mit der Flurnummer 1554 wird firstgerecht zum 15.10.2018 angemerkt, dass die benannte Zuschreibung dieses Grundstücks zu einer künftig angedachten Nutzung als Bestandteil eines „Grünraum- und Wegesystems“ – „von dem die Bewohner der umgebenden Quartiere profitieren“ nicht im Sinne des Eigentümers liegt. Ferner wird bezweifelt, dass die künftige Nutzung eines Anrainer-Grundstückes im Verfahren eines Bebauungsplanes geregelt werden kann, welcher selbiges Grundstück aus dessen Geltungsbereich ausschließt. Die Notwendigkeit der Erwähnung dieses Grundstücks im Bebauungsplan wird daher in diesem Zusammenhang angezweifelt.

Die Begründung wurde zwischenzeitlich im Hinblick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Punkten überarbeitet. Das an das Plangebiet südlich anschließende Grundstück der Flurnummer 1554, Gemarkung Etting wird bezüglich der Grünordnung bzw. des landschaftsplanerischen Leitgedankens nicht mehr erwähnt.

**13. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 12.09.2018**

Das Gesundheitsamt hat gegen den Bebauungsplan Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren keine Einwände. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

Im Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind nach derzeitiger Aktenlage und nach Informationen aus dem Altlasten, Bodenschutz- und Deponeinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen dennoch kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so findet sich unter Nr. IV.4 ein entsprechender Hinweis zur weiteren Vorgehensweise.

14. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 11.10.2019	
<p>Die Stadt Ingolstadt plant die Einrichtung eines neuen Wohnquartiers am nord-westlichen Rand von Etting an der Hepberger Straße am Standort einer ehem. Gärtnerei. Vorgesehen ist die Entwicklung zu einem Wohnquartier mit rund 400 Wohneinheiten ergänzt mit einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten sowie einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Supermarkt/Lebensmittel) im Sondergebiet. Wie auch in der Begründung angeführt, ist es positiv anzumerken, dass in dem Rahmen, wie es eben in einem Wohngebiet (W laut FNP) verwirklichtbar ist, Wohnen und Arbeiten wieder zusammengeführt werden sollen, um die Entstehung eines lebendigen Wohnquartiers zu fördern.</p> <p>Es wäre in diesem Zusammenhang wünschenswert, wenn in den auch für Gewerbenutzungen vorgesehenen Etagen/Bereichen der Neubauten entlang der Hepberger Straße und am Quartiersplatz auch bedarfsgerecht parzellierte und bezahlbare Flächenzuschnitte entstehen könnten, die eine Ansiedlung auch für das Wohnen nicht störende Betriebe des Mittelstands aus dem Handwerk möglich machen.</p> <p>Bezüglich der Darstellung der Sondergebietsfläche kann von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern noch keine Beurteilung des Planvorhabens vorgenommen werden, da den Planunterlagen die Größe der Verkaufsfläche sowie die Betriebsform nicht konkret zu entnehmen sind. Erst nach einer diesbezüglichen Konkretisierung der Planungen kann die Verfassung einer abschließenden Stellungnahme erfolgen.</p> <p>Nachdem gemäß Begründung neben einem schallschutztechnischen Gutachten eine Untersuchung / ein Konzept zur Organisation der verkehrlichen Situation im Laufe der Konkretisierung des Verfahrens in späteren Planungsschritten bereits in Vorbereitung ist, bestehen von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zunächst keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit den Teilbereichen WA 1 bis WA 5 soll insbesondere durch Wohnnutzung geprägt sein. Nicht störende Handwerksbetriebe sind daher gem. Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nur in den Teilbereichen des WA 5.1 zulässig, welche direkt am zentralen Quartiersplatz lokalisiert sind und diesen adäquat bespielen sollen. Um dies zu erreichen, ist unter Nr. I.1 festgesetzt, dass in diesen Teilgebieten entlang der Planstraße A im jeweiligen Erdgeschoss an der Straßenseite eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, welche auch nicht störende Handwerksbetriebe beinhaltet, von mindestens 200 m<sup>2</sup> nachzuweisen ist. Weitergehende Regelungen, insbesondere hinsichtlich der Parzellierung der Flächenzuschnitte können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht getroffen werden, da sich die einzelnen Grundstücke in Privathand befinden und im Bebauungs- und Grünordnungsplan mangels einer entsprechenden Ermächtigung in § 9 BauGB keine Grundstücksgrenzen festgesetzt, sondern lediglich vorgeschlagen werden.</p> <p>Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen im geplanten Sondergebiet „Quartierszentrum“ inkl. Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche finden sich unter Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.</p> <p>Im Laufe der Planungen hat sich herausgestellt, dass ein schallschutztechnisches Gutachten aus fachlicher Sicht nicht erforderlich ist. Unter Nr. I.18 finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt abgestimmte Festsetzungen, welche die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Kombination aus Einzelhandelsbetrieb und ggf. darüberliegenden Wohnnutzungen im Sondergebiet unter Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm gewährleisten.</p> <p>Die Ergebnisse des im Laufe des Verfahrens eingeholten Verkehrsgutachtens 08.05.2019 wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>
15. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 11.10.2018	
<p>Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es grundsätzlich zu begrüßen und zu befrworten, dass mit dem Planvorhaben der großen Nachfrage nach gewerblichen Bau-</p>	<p>Eine Auflistung des zulässigen Warensortimentes für den im Sondergebiet „Quartierszentrum“ zulässigen großflächigen Einzelhandel findet sich in den</p>

und Wohnbauflächen Rechnung getragen wird.

Um eine Einschätzung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels abgeben zu können, ist die Beschreibung des Sortiments des geplanten Supermarktes notwendig. Möglich Einflussfaktoren stellen zudem nicht nur der Nahversorger südlich des Baugebietes dar, sondern auch die im Norden in Wettstetten angesiedelten Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung muss vor allem die Anlieferung des geplanten Supermarktes berücksichtigt werden. Hier sollte auf eine Verträglichkeit der sich teilweise überlagernden Nutzungen Einzelhandel und Wohnen geachtet werden.

Es wird grundsätzlich rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass die geplante Maßnahme zu keinen Einschränkungen für den Betrieb auf der Staatsstraße St 2335 sowie der Kreisstraße Kr IN 21 führen sollte.

Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass die vorgesehenen zusätzlichen Haltestellen in fußläufiger Distanz zeitnah umgesetzt werden, um eine ordnungsgemäße Erschließung durch den ÖPNV nicht zu gefährden.

Es wird darauf hingewiesen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber der Mitgliedsunternehmen nachzukommen und die Bearbeitungsprozesse bei der Einwendungsführerin selbst effizienter zu gestalten, diese das Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln möchte. Es wird daher gebeten, die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zu übermitteln. Hierfür wurde unter der Adresse [bauleitplanung@muenchen.ihk.de](mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de) ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Die IHK für München und Oberbayern hofft, mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten zu können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.1. Durch die aufgeführte Sortiments- sowie durch die festgesetzte Verkaufsflächenbeschränkung soll der geplante Lebensmittelmarkt ausschließlich der Nahversorgung der Bewohner Ettings dienen und somit das Nahversorgungsangebot vor Ort weiter verbessern. Eine unverhältnismäßig große Verkaufsflächenagglomeration wird ausgeschlossen. Zusammen mit den im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Einzelhandelsnutzungen sind zusammen maximal ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglicher Betriebsansiedlungen realisierbar. So können ungewünschte Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur im Umfeld vermieden werden. Erhebliche Kaufkraftabflüsse bei dem bereits bestehenden Lebensmittelmarkt in Etting sowie bei den im benachbarten Wettstetten angesiedelten Betrieben infolge des gem. Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Sondergebiet „Quartierszentrum“ zulässigen Lebensmittelmarktes sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Insbesondere sind die bestehenden Betriebe nicht vor Veränderungen ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Situation geschützt. Infolge der Umsetzung des Plangebietes wird in Etting ein Einwohnerzuwachs von ca.1.000 Personen erwartet. Da in Etting derzeit lediglich ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger ansässig ist, wird die Ansiedlung eines zweiten Nahversorgers aus städtebaulicher sowie landesplanerischer Sicht als verträglich eingestuft. Auch wird die landesplanerische Funktion der Gemeinde Wettstetten als Teil des Verdichtungsraumes „Regionalzentrum Ingolstadt“ durch die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Im Laufe der Planungen hat sich herausgestellt, dass ein schallschutztechnisches Gutachten aus fachlicher Sicht nicht erforderlich ist. Unter Nr. I.18 finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt abgestimmte Festsetzungen, welche die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Kombination aus Einzelhandelsbetrieb und darüber liegende Wohnnutzungen im Sondergebiet unter Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm gewährleisten. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Unter Nr. I.18 ist jedoch festgesetzt, dass die Laderampe für den Lebensmittelmarkt auf der straßenzugewandten Seite der Hepberger Straße zu errichten ist und Ladetätigkeiten nur

innerhalb einer Einhausung oder direkt im Gebäude stattfinden dürfen. Weiterhin sind Wohnungen im Sondergebiet von den gewerblichen Nutzungen so zu entkoppeln, dass die gültigen Grenzwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Ein ausreichender Immissionsschutz ist somit planerisch sichergestellt.

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, um die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die angrenzende Staatsstraße St 2335 sowie die Kreisstraße KrIN 21 zu betrachten. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrsmengen bereits ohne die geplante Quartiersentwicklung aufgrund der starken Verkehrsströme West/Ost nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden können. Da infolge der vorliegenden Planung mit zusätzlichem Verkehr an diesem Knotenpunkt zu rechnen ist, die Entwicklung des Baugebietes allerdings nicht ursächlich für die fehlende Leistungsfähigkeit des bestehenden Kreisverkehrs ist, werden Lösungsmöglichkeiten zu einer Stärkung der Geradeaus-Fahrbeziehungen losgelöst vom vorliegenden Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurde der zunächst geplante Kreisverkehr in der vorliegenden Planung durch eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage ersetzt. Hier konnte die Leistungsfähigkeit gutachterlich nachgewiesen werden. Zudem ist im Rahmen der Straßenausbauplanung die Einrichtung eines Aufstellstreifens für Linksabbieger vorgesehen, um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Hepberger Straße auszuschließen.

Zusätzliche Haltestellen sind im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht vorgesehen, da die bestehende Haltestelle „Kipfenberger Straße“, welche von der INVG-Linie 15 sowie der Nachtbuslinie N4 bedient wird, lediglich ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegt und von den künftigen Bewohnern des Plangebietes sehr gut zu erreichen ist. Gleiches gilt für den geplanten Lebensmittelmarkt. Durch die direkte Lage an der Hepberger Straße liegt das SO „Quartierszentrum“ in fußläufiger Entfernung zur bestehenden Bushaltestelle, sodass auch die Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgers mittels Öffentlichem Personennahverkehr sichergestellt ist.

Die in der Stellungnahme angegebene Adresse für eine digitale Beteiligung der IHK für München und Oberbayern wird bei künftigen Beteiligungen beachtet.

### 16. Jagdgenossenschaft Etting mit Schreiben vom 15.10.2018

Die Jagdgenossenschaft Etting hat zu dem Baugebiet „Am Steinbuckl“ folgende Einwände:

#### 1. Flurweg im Westen Fl.Nr. 1553/2 und Flurweg im Norden Fl.Nr. 1633

Die Landwirte in Etting brauchen die Flurwege 1553/2 und 1633 um die anliegenden Feldstücke ungehindert anfahren zu können. Die beiden Flurwege im Westen und im Norden des Baugebietes sollen nicht mit dem Baugebiet überplant werden.

#### 2. Umfahrung im Norden um das Baugebiet

Den Landwirten ist es ein großes Anliegen, auf dem kürzesten Weg von der Hofstelle zu den Flächen zu kommen. Die Durchquerung eines Baugebietes will die Einwendungsführerin auf jeden Fall vermeiden. Beim Baugebiet „Am Westerberg 1“ ist dies leider der Fall. Jede Fahrt ist immer ein großes Risiko mit großen breiten Maschinen durch zugeparkte Straßen zu fahren.

Die Einwendungsführerin wünscht sich im Norden des Baugebietes eine Umfahrung mit einem Flurweg, damit die Landwirte möglichst kurze Wege auf der Straße zurücklegen. Eine Verbindung mit der St 2335 würde sich dazu anbieten.

#### 3. Fahrbahnbreite an den Querungshilfen

Die Fahrbahnbreite an den Querungshilfen ist mit 3,50m ausgewiesen. Die neueste Generation der Mährescher hat mit einer Ausnahmegenehmigung eine zulässige Außenbreite von 3,49 m. Um eine problemlose Durchfahrt der großen und breiten Erntemaschinen zu gewährleisten, sollte die Fahrbahn an den Querungshilfen wenigstens 4,0m betragen.

Trotzdem, dass die Randsteine an den Querungshilfen abgesenkt sind, werden immer wieder Reifen der Maschinen in Mitleidenschaft gezogen. Eine Abhilfe würden die glatten Randsteine schaffen. Diese sind an den neuesten Bushaltestellen verbaut.

#### 4. Bepflanzung am Feldweg

Es wird bei den Feldwegen im Westen und Norden um Beachtung gebeten, dass die Bepflanzung nicht zu nah am Feldweg steht.

#### 5. Schilder an Kurven

Bei der Beschilderung geht es den Landwirten darum, wo die Schilder stehen. Am deut-

#### 1. Flurweg im Westen Fl.Nr. 1553/2 und Flurweg im Norden Fl.Nr. 1633

Die beiden in der Stellungnahme angesprochenen, bereits bestehenden Flurwege im Westen und im Norden des Plangebietes werden in Folge der Planung nicht verändert. Vielmehr werden Sie durch die explizite Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan als solche planungsrechtlich gesichert, sodass sie den Landwirten auch weiterhin als Zuwegung zu ihren Feldern ungehindert zur Verfügung stehen.

#### 2. Umfahrung im Norden um das Baugebiet

Im vorliegenden Planentwurf ist im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich ein neu anzulegender Flurweg vorgesehen, welcher zum einen an den bestehenden Flurweg im Norden (FINr. 1633) anschließt und zum anderen, wie in der Stellungnahme der Jagdgenossenschaft gefordert, in die St 2335 mündet. Durch diese Wegeführung wird dem landwirtschaftlichen Verkehr eine gänzliche Umfahrung des künftigen Wohngebietes ermöglicht, sodass, weder große Strecken auf öffentlichen Straßen zurückgelegt werden müssen, noch eine Durchfahrt des künftigen Baugebietes erforderlich ist, um zu den landwirtschaftlichen Feldern zu gelangen.

#### 3. Fahrbahnbreite an den Querungshilfen

Bei der in der vorliegenden Plangrafik an der Hepberger Straße eingezeichneten Fußgängerquerungshilfe handelt es sich um eine hinweisliche Darstellung (vgl. Nr. IV des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Die konkrete Lage wird erst im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt. Unabhängig hiervon, ist die vorgesehene Fahrbahnbreite an den Querungshilfen mit 3,50 m für den täglichen landwirtschaftlichen sowie normalen PKW- und LKW-Verkehr ausreichend bemessen. Landwirtschaftliche Fahrzeuge, welche eine besondere Breite aufweisen, hierfür bereits einer Ausnahmegenehmigung bedürfen und im Jahresverlauf nur vereinzelt die Hepberger Straße befahren, können bei der Festlegung der Straßenbreiten als besonderer Einzelfall nur begrenzt berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall besteht für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit besonderer Breite die Möglichkeit die Engstelle an der Hepberger Straße über die von der St2335 abzweigenden Flurwege im Norden und Westen des Plangebie-

<p>lichsten wird dies beim Mähdrescher, der beim Lenken im Heck ausschwenkt. Da wird sehr oft ein zu nah platziertes Straßenschild zum Hindernis. Auch die Bodenbearbeitungsgeräte, die am Heck eines Schleppers angebaut sind, schwenken aus.</p> <p>6. <u>Schilder an den Wegen</u> Die Wege auf denen die Landwirte fahren sind alle mit dem Schild „landwirtschaftlicher Verkehr frei“ mit einem Verbotsschild für Auto und Motorrad. Wenn dieses Schild an der Einfahrt in einen Flurweg steht, hat der Landwirt kein Problem. Ein Problem mit der Haftung wird es, wenn z.B. Erdkluten auf einem Weg mit der blauen Beschilderung für „Radfahrer“ verloren gehen.</p>	<p>tes zu umfahren.</p> <p>Die Art der Randsteine kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgelegt werden. Der Vorschlag wird an die für die Ausbauplanung zuständige Stelle bei der Stadt Ingolstadt weitergeleitet, sodass dies ggf. im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden kann.</p> <p>4. <u>Bepflanzung am Feldweg</u> Die diesbezüglichen Anregungen werden im Rahmen der Anpflanzungen durch das städtische Gartenamt berücksichtigt. Hinsichtlich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Lage der zu pflanzenden Bäume besteht gem. der Festsetzung unter Nr. I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine gewisse Flexibilität.</p> <p>5. <u>Schilder an Kurven</u> Die Beschilderung ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Entsprechende Regelungen können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mangels einer gesetzlichen Grundlage nicht getroffen werden. Die vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der Schilderstandorte wurde an die zuständige Stelle weitergeleitet, damit diese im Rahmen der Ausbauplanung bzw. künftigen Beschilderung des Plangebietes Beachtung finden können.</p> <p>6. <u>Schilder an Wegen</u> Durch die in Folge der Flurwegsführung ermöglichte Umfahrungsmöglichkeit des künftigen Wohngebietes ist die Nutzung der im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Fuß- und Radwege durch landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht erforderlich.</p>
<p><b>17. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 11.10.2018</b></p>	
<p>Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) lehnt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting- Steinbuckl“ nicht grundsätzlich ab, sondern teilt seine Bedenken im Rahmen der erneuten Flächenversiegelung mit und regt zur großflächigen Anlage von Blühflächen an.</p> <p>Es wird auf die aktuellen Rahmenbedingungen hingewiesen, die bei der Bewertung der</p>	<p>Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt sowie auf gewerblich nutzbare Flächen. Ein großer Teil der Nachfrage nach Wohnraum konnte in den letzten Jahren mit Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden, wo eine Reihe großer Baumaßnahmen mit einer hohen Wohneinheitenzahl geschaffen wurde. Weitere größere Flächen und Baumaßnahmen im Innenbereich für Wohn- und Ge-</p>

vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz fordert eindringlich zum Flächensparen auf.

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

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

Bedenken des LBV:

Derzeit werden in Bayern täglich 13 Hektar (ha) Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Die Stadt Ingolstadt nimmt in puncto Flächenversiegelung einen Spitzenplatz in Bayern ein. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ und der Änderung des Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wird erneut ein Baugebiet von einer enormen Größe, hier 10 Hektar (ha) ausgewiesen.

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

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

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat am 15.10.2009 einstimmig eine lokale Biodiversitätsstrategie erlassen. Die Kerninhalte sind: Der Erhalt der Arten- und Sortenvielfalt, der Erhalt von Lebensräumen, die Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit und die Vermittlung und Vertiefung von Umweltwissen.

werbenutzungen sind teilweise in Form von Hochhausbebauungen in der Umsetzung bzw. in Planung. Darüber hinaus werden im bestehenden Siedlungsbereich laufend weitere Wohnbaumaßnahmen auf Baulücken, durch Abriss und Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen realisiert. Unabhängig von diesen zahlreichen Baurealisierungen im Siedlungsbestand, welche die Flächeninanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlichen Nutzflächen erheblich reduzieren, müssen zusätzlich auch neue Bauflächen an den Siedlungsrändern geschaffen werden, um den gesamten Wohnraumbedarf vollständig abdecken zu können. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus § 1 a Abs. 2 BauGB hat bei dem vorliegenden Plankonzept eine besondere Berücksichtigung gefunden. So trägt unter anderem eine Überbauung der vorgesehenen Fläche für Einzelhandel mit Wohnungen bzw. Geschäfts- und Büroräumen im Sondergebiet, sowie die Festsetzungen flächensparender, verdichteter Wohnformen in den Allgemeinen Wohngebieten zusammen mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen, (Tief)-Garagen und Stellplätzen unter Nr. I.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes maßgeblich dazu bei, die Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste Maß zu beschränken.

In der Planung wurde weiterhin, wie in der Stellungnahme angeregt, großer Wert auf eine großzügige Durch- und Begrünung mit autochthonen Pflanzen gelegt. So ist in den Randbereichen des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft eine umfangreiche Ortsrandeingrünung mit öffentlichen Grünflächen, welche größtenteils als Ausgleichsflächen dauerhaft zu sichern sind, festgesetzt. Diese, das Plangebiet einfassenden Ausgleichs- bzw. Grünflächen sollen zu einer ökologisch wertvollen Streuobstwiese mit artenreichen Blühwiesen entwickelt werden. Das grüne Herz im Zentrum des Plangebietes soll mit frei arrangierten Großbäumen sowie einer flachen Rasenmulde parkähnlich gestaltet und begrünt werden.

Unter Nr. IV.6 wird zudem darauf hingewiesen, dass Grünflächen innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen als standortgerechte Blühwiesen auszubilden sind.

<p><u>Anregung des LBV:</u>                  Im vorliegenden Planungsentwurf sieht der LBV ein enormes Potential zur extensiven Freiflächengestaltung. Die Gehölzpflanzung soll überwiegend durch autochthone Pflanzen (Pflanzen mit gebietsbezogener Herkunft: Bayerischer Jura oder Tertiärhügelland und oberbayerische Schotterplatten) erfolgen. Der LBV regt weitergehend dazu an, die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünflächen, soweit möglich, als großzügige Blühflächen anzulegen (siehe „Blühpakt Bayern“ Pressemitteilung Nr. 77/18 vom 16.06.2018 des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz).</p>	
<p><b>18. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 14.09.2018</b></p>	
<p>Es wird mitgeteilt, dass durch den Planung Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK KG nicht berührt werden. Grundlage für diese Planauskunft ist der übersandte Projektplan/Übersichtsplan vom 10.09.2018. Sollte sich der Projektbereich erweitern, wird um erneute Anfrage gebeten.</p>	<p>Sollte sich der Umgriff des Bebauungs- und Gründungsplanes erweitern, wird die NGN Fiber Network KG erneut beteiligt.</p>
<p><b>19. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 25.09.2018</b></p>	
<p>Der Bedarf für die Neuausweisung ist in der Begründung grundsätzlich plausibel dargelegt.</p> <p>Der geplante Vollsortimeter fällt mit einer geplanten Verkaufsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> als Einzelhandelsgroßprojekt unter den Anwendungsbereich der Einzelhandelsziele 5.3 des LEP. Ingolstadt ist als Regionalzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (LEP 5.3.1 Z), der geplante Standort kann im Zusammenhang mit der weiteren, auf derselben Planungsebene vorgesehenen Wohnbebauung als städtebaulich integriert bewertet werden. Die geplante Verkaufsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> liegt innerhalb des landesplanerisch zulässigen Rahmens gem. LEP 5.3.3. Z. Da die Planungen explizit die Schaffung eines neuen Ortsteilzentrums vorsehen, dessen integraler Bestandteil das vorliegende Einzelhandelsprojekt sein soll, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Planungen RP 10 B IV 3.3 Z nicht entgegenstehen. Allerdings sollte für das Sondergebiet noch explizit die vorgesehene maximale Verkaufsfläche unter Bezug auf das Sortiment festgesetzt werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt zur Gänze im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Grundwasservor-</p>	<p>Unter Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes finden sich zu dem im SO „Quartierszentrum“ zulässigen großflächigen Einzelhandel Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche sowie zur Beschränkung des dort zulässigen Warensortiments. So ist die Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im geplanten Sondergebiet auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Zulässige Warensortimente sind Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment, sonstige Güter des täglichen Bedarfs sowie Non-Food-Artikel, die keine Güte des täglichen Bedarfs darstellen, als Randsortimente bis maximal 5 % der Verkaufsfläche. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass im Plangebiet lediglich ein Nahversorger für den Stadtteil „Etting“ entsteht, welcher eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet, negative Auswirkung auf die Ingolstädter Innenstadt, sowie die zentralen Versorgungsbereiche jedoch vermeidet. Unverhältnismäßig große Verkaufsflächenagglomerationen mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden durch eine festgesetzte Zonierung der Nutzung im WA ausgeschlossen.</p>

kommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden (RP 10 B I 3.1 Z). Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (LEP 7.2 (G)), Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen (LEP 7.2.2 (G)). Es ist daher sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sowie die Trinkwasserversorgung zu besorgen sind. Eine enge Abstimmung mit der Fachbehörde sollte empfohlen werden.

Hinweis:

Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 1 a Abs. 5 BauGB in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden sollen. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies sollte ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang könnte 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)).

Der Geltungsbereich der Wasserschutzgebietszone III „Am Aufragen“ (weitere Schutzzone) ist gem. Nr. III des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Plangrafik gekennzeichnet. Der nördliche Planbereich ist, entgegen den Äußerungen in der vorliegenden Stellungnahme, von der Wasserschutzgebietszone III nicht erfasst.

Infolge der Planungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sowie die Trinkwasserversorgung zu erwarten. Unter Nr. I.1 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Festsetzung, dass innerhalb der Wasserschutzgebietszone III, nur solche bauliche Anlagen zulässig sind, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung einhalten oder für die von der zuständigen Stelle im Einzelfall eine Ausnahme ggf. unter Einhaltung erforderlicher Auflagen erteilt werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind sowohl mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt als untere Wasserrechtsbehörde sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt als zuständige Fachbehörde abgestimmt. Direkte Eingriffe in das Grundwasser sind infolge des im Plangebiet vorherrschenden Grundwasserstandes nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren werden die bereits vorliegenden Bohrungen im Plangebiet durch zusätzliche, mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie dem städtischen Umweltamt abgestimmte Bohrungen ergänzt, um sicherzustellen, dass eine für die vorgesehene Bebauung ausreichende Überdeckung des vorherrschenden Malmkarstes vorliegt und somit eine Gefährdung des Grundwassers bzw. der Trinkwasserversorgung im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf den Klimaschutz bzw. Klimawandel bzw. aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist unter Nr. I.14 im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Öl im Plangebiet ausgeschlossen.

Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Sonnenenergie, sind auf allen Bauflächen im Plangebiet zulässig. Eine Verpflichtung zur Errichtung ebener dieser besteht allerdings nicht. Die Nutzung von regenerativen Energieträgern wird grundsätzlich durch finanzielle Anreize der öffentlichen

Hand unterstützt. Zwangsweise Regelungen, etwa durch das Vorschreiben gewisser Einrichtungen der Energieversorgung und Energieeinsparung, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten zur Energieeinsparung bzw. Versorgung aus regenerativen Energien zu begünstigen (z.B. durch entsprechende Zuschnitte der einzelnen Bauräume), dies bleibt aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind von den einzelnen Bauherren die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.

Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz ebenfalls gesteigert und optimiert werden. Die unter Nr. I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für alle Gebäude verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung kann ebenfalls einen positiven Beitrag im Hinblick auf den Klimaschutz sowie auf die Anpassung an den Klimawandel leisten. So kann durch die festgesetzte Dachbegrünung das Regenwasser bei Starkregenereignissen effektiv zurückgehalten werden und sodann, während ein gewisser Anteil verdunstet und somit dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird, sukzessive über die Regenwasserkanäle in das zentrale Rückhaltebecken eingeleitet werden. Die Überschwemmungsgefahr in Folge klimabedingter Starkregenereignisse wird somit gemindert. Zudem sorgen die verbindlich festgesetzten Dachbegrünungen mit ihrer dämmenden Wirkung für die Einsparung von Energiekosten sowie für die Verlängerung der Lebensdauer des darunter liegenden Daches, was wiederum der Ressourcenschonung dient. Durch ihre Funktion Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt die Bepflanzung auf den Dächern langfristig zudem zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, was insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Veränderungen von großem Nutzen ist.

Auch im öffentlichen Straßenraum soll durch die festgesetzten straßenbegleitenden Retentionsflächen (vgl. Nr. I.14 des Bebauungs- und Grünordnungspla-

	<p>nes) eine möglichst große Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden. Die am Ortsrand vorgesehene durchgängige Eingrünung, welche landschaftsgerecht als Streuobstwiese mit artenreicher Blühwiese zu gestalten ist, trägt ebenfalls zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und leistet somit einen positiven Beitrag gegen den Klimawandel.</p>
<p><b>20.Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 24.09.2018</b></p>	
<p>Laut den der Einwendungsführerin vorliegenden Unterlagen kann die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtgebiet von Ingolstadt bei weitem nicht gedeckt werden. Über Innenentwicklungsmaßnahmen allein sei der Bedarf an Bauflächen nicht abzudecken. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht (vgl. LEP 3.1 (G) und 3.2 (Z)).</p> <p>Der geplante Supermarkt mit 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist als Einzelhandelsgroßprojekt (Betriebstyp „Großer Supermarkt“) zu werten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. (LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3). Gemäß LEP (Anhang 2 „Strukturkarte“) ist die Stadt Ingolstadt als Regionalzentrum festgesetzt und somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet (vgl. LEP 5.3.1). Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Etting westlich der Hepberger Straße (St 2335). Ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteile wird durch das Vorhaben erst geschaffen; wesentliche Wohnanteile befinden sich jedoch bereits östlich der Hepberger Straße. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich innerhalb des geplanten Quartiers ist aus Sicht der Regierung von Oberbayern gegeben; auch die Wegebeziehungen zu den Wohnanteilen östlich der Staatsstraße 2335 gehen aus dem vorgelegten Bebauungsplan hervor. Laut den vorgelegten Unterlagen ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Bushaltestelle „Kipfenberger Straße“ (Linie 15) in ca. 100 m Entfernung sicher gestellt. Aus landesplanerischer Sicht kann der Standort als städtebaulich integriert bewertet werden (vgl. LEP 5.3.2). Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs stellt der Nahbereich des zentralen Ortes den Bezugsraum dar. Im Fall der Stadt Ingolstadt umfasst der Nahbereich 133.639 Einwohner (Stand 2016). Die geplante Verkaufsfläche von 2.600 m<sup>2</sup></p>	<p>Die Einschätzung der Regierung von Oberbayern hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandels wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Hinsichtlich des vorherrschenden Wasserschutzgebietes wird auf die vorliegenden Stellungnahmen der Fachbehörden sowie die diesbezüglichen Beschlussvorschläge der Verwaltung unter den Punkten 28 (Umweltamt), 34 (Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt) und 35 (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR) verwiesen.</p> <p>In Hinblick auf den Klimaschutz bzw. Klimawandel sowie aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist unter Nr. I.14 im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Öl im Plangebiet ausgeschlossen.</p> <p>Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Sonnenenergie, sind auf allen Bauflächen im Plangebiet zulässig. Eine Verpflichtung zur Errichtung eben dieser besteht allerdings nicht. Die Nutzung von regenerativen Energieträgern wird grundsätzlich durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand unterstützt. Zwangsweise Regelungen, etwa durch das Vorschreiben gewisser Einrichtungen der Energieversorgung und Energieeinsparung, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten zur Energieeinsparung bzw. Versorgung aus regenerativen Energien zu begünstigen (z.B. durch entsprechende Zuschnitte der einzelnen Bauräume), dies bleibt aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünord-</p>

<p>entspricht dem LEP-Ziel 5.3.3.</p> <p>Das Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet für die Stadtwerke Ingolstadt, der Märkte Gaimersheim und Manching und der Gemeinden Wettstetten, Bergheim, Großmehring und Lenting (Gewinnungsanlage am Au graben). Bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit dem Trinkwasserschutz kommt der Stellungnahme der Fachbehörde besonderes Gewicht zu.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Anforderungen des Klimaschutzes sollen berücksichtigt werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 (G)). Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 (G)). In den Unterlagen sollten die Möglichkeiten der Reduzierung des Energieverbrauchs, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Berücksichtigung klimabedingter Naturgefahren für und durch die Planung dargestellt werden.</p>	<p>nungsplan Nr. 509) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind von den einzelnen Bauherren die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten. Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz gesteigert und optimiert werden. Die unter Nr. I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für alle Gebäude verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung kann ebenfalls einen positiven Beitrag in Hinblick auf den Klimaschutz sowie auf die Anpassung an den Klimawandel leisten. So kann in Folge der festgesetzten Dachbegrünung das Regenwasser bei Starkregenereignissen effektiv zurückgehalten werden und sodann, während ein gewisser Anteil verdunstet und somit dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird, sukzessive über die Regenwasserkanäle in das zentrale Rückhaltebecken eingeleitet werden. Die Überschwemmungsgefahr in Folge klimabedingter Starkregenereignisse wird somit gemindert. Zudem sorgen die verbindlich festgesetzten Dachbegrünungen mit ihrer dämmenden Wirkung für die Einsparung von Energiekosten sowie für die Verlängerung der Lebensdauer des darunter liegenden Daches, was wiederum der Ressourcenschonung dient. Durch ihre Funktion Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt die Bepflanzung auf den Dächern langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, was insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Veränderungen von großem Nutzen ist.</p> <p>Auch im öffentlichen Straßenraum soll durch die festgesetzten straßenbegleitenden Retentionsflächen (vgl. Nr. I.14 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes) eine möglichst große Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden. Die am Ortsrand vorgesehene durchgängige Eingrünung, welche landschaftsgerecht als Streuobstwiese zu gestalten ist, trägt ebenfalls zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und leistet somit einen positiven Beitrag gegen den Klimawandel.</p>
---	---

**21.Private Stellungnahme mit Schreiben vom 28.09.2018**

<p>Die Angespanntheit der Bausituation ist dem Einwendungsführer durchaus bewusst, man darf dies nicht aus den Augen verlieren. Jedoch sollte bei einem neuen Baugebiet eine Verträglichkeit zum bestehenden Ort gegeben sein und auch der visuelle Aspekt nicht zu kurz kommen. Die verdichtete Bauform mit einer 3 und 4 geschossigen Mög-</p>	<p>Ein städtebaulicher Leitgedanke des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum mit einem unterschiedlichen Angebot an Wohnungstypologien. Aufgrund von Vorgaben für eine ressourcenschonende Nutzung soll ein angemessenes dichtes Quartier entstehen, welches auch die Verträglichkeit zum beste-</p>
--	---

lichkeit, muss nicht in voller Gänze umgesetzt werden. Eine 2-stöckige Bebauung würde ebenfalls ausreichen und auch einen erheblichen Teil für die Entspannung der Wohnraumknappheit beitragen. Die angedachte gewerbliche Nutzung müsste dann dementsprechend eingeschränkt werden.

Zum Gelingen der Wohnraumsituation können nur die gesamte Stadt Ingolstadt und die angrenzenden Landkreise gesamtheitlich beitragen. Die Ettinger Einwohner haben bereits einen Teil am Westerberg II mit dem Baugebiet in verdichteter Bauform beigetragen und können sich diesem auch nicht in voller Gänze entziehen. Man muss jedoch nicht um jeden Preis und auch nur in einem Ort Wohnraum schaffen. Denn die Verkehrs- und Parksituation wird dadurch bestimmt nicht besser. Fahrzeuge werden ganz selbstverständlich am Fahrbahnrand abgestellt und die Straße wird wie ein Stellplatz behandelt. Dieselbe Situation findet sich im Bereich des REWE Einkaufsmarktes. Zudem sollte es fest vorgeschrieben sein, dass ein vorhandener Tiefgaragenstellplatz oder oberirdischer Stellplatz von den Hausbewohnern genutzt werden und in ausreichender Anzahl vorhanden sein muss. Denn der jetzige Verteilschlüssel an Parkflächen der Stadt Ingolstadt kommt an seine Grenzen.

Eine Erholungsmöglichkeit als Pentagon-förmige „grüne Oase“ ist grundsätzlich schön gedacht, jedoch sollte nach wie vor die Grünfläche um den Brunnen und Maibaum der Mittelpunkt des Ortes sein. Personen sollen sich dem Ort zugehörig fühlen und nicht in ihrem eigenen kleinen Reich wohnen. Denn nur eine Gemeinsamkeit kann einen Ort schön und lebenswert machen. Dazu gehört dann auch das Engagement im Ort und den verschiedenen Vereinen.

Weiterhin sollten die Baugrundstücke für Einfamilienhäuser etwas mehr Quadratmeter zugesprochen bekommen, zumal im aktuellen Entwurf ein Kellerausbau nicht möglich ist. Hier sollte ein Mix entstehen, der EFH mit und ohne Keller vorsieht. Die Grundstücke sollen dabei mit 400-600 qm zur Verfügung stehen.

Wünschenswert wäre auch, wenn sich die umliegenden Gemeinden und Landkreise an der Wohnungsknappheit beteiligen. Dort wurden in den letzten Jahren überwiegend Baugebiete mit Ein- und Doppelhäusern angelegt. Zweifelsohne sehr schön, jedoch nehmen sich die Gemeinden zur Lösung der Situation zurück.

henden Ort berücksichtigt. Das Sondergebiet Quartierszentrum liegt als Gelenkbaustein zwischen bestehender Wohnbebauung im Osten und dem neuen Quartier im Westen. Er sichert durch unterschiedliche Festsetzungen z.B. Passage, Fugen in der Höhenentwicklung, Ausgestaltung der Fassade, Ausschluss von Einfriedungen) die Durchlässigkeit für Neu- bzw. Altbewohner von Etting. In Richtung der freien Landschaft löst sich die Baustruktur weiter auf und es entstehen Baufelder mit einer unterschiedlichen Körnung mit Gebäudetypologien von Einfamilienhaus-, Reihenhaus-, und Doppelhaushausbebauung sowie Geschosswohnungsbau. Diese bewegen sich in den Bereichen, welche für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgesehen sind, zwischen zwei bis drei Geschossen (Staffelgeschoss). Eine Verträglichkeit zum Altort mit der oben beschriebenen Durchmischung der Wohnformen bzw. Ausbildung eines Sonderbausteins wird somit gesichert.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit den Teilbereichen WA 1 bis WA 5 soll insbesondere durch Wohnnutzung geprägt sein. Gewerbliche Nutzungen sind gemäß den Festsetzungen unter Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes lediglich im Sondergebiet „Quartierszentrum“ sowie in beschränktem Umfang in den Teilbereichen des WA 5.1 im Bereich des Quartiersplatzes zulässig. Einer Beschränkung der gewerblich möglichen Nutzungen wurde insoweit entsprochen.

Für das neue Quartier gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt. Daher muss für jedes Bauvorhaben eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Ein Nutzungszwang dieser zu errichtenden Stellplätze kann im Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden. Zusätzlich zu den privat zu erstellenden Stellplätzen werden im öffentlichen Straßenraum ca. 80 neue Stellplätze, gebündelt in Parktaschen, vorgesehen. Die Bündelung der Stellplätze ermöglicht eine großzügige Freihaltung der Erschließungsflächen von Parkverkehr. So können die Straßenflächen mit gestalteten Grünbereichen aufgewertet werden.

Die Entwicklung eines neuen Quartiers mit ca. 400 Wohneinheiten erfordert die Ausbildung von attraktiven wohnungsnahen Freiflächen, welche den neuen Bewohner zu Aufenthalts- und Erholungszwecken zur Verfügung stehen. Für

	<p>das neue Quartier sieht der städtebauliche Entwurf einen zentralen Platz als grünen Mittelpunkt des Wohngebiets vor. Die Charakteristik und vielfältige Nutzbarkeit dieses Platzes schafft Identität und Orientierung in der Nachbarschaft. Die Ortsmitte von Etting, befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m zum Neubaugebiet. Eine Schwächung des bestehenden Ortszentrums von Etting ist infolge des geplanten Quartiersplatzes nicht zu erwarten. Vielmehr können sich Synergieeffekte einstellen, da die unterschiedlichen Flächen durch ihre Ausbildung bzw. Einbindung in den städtebaulichen Kontext für unterschiedliche Nutzungen geeignet sind. Durch kleinere Quartiersveranstaltungen, an welchen sich auch die örtlichen Vereine bzw. die übrigen Einwohner Ettings beteiligen können, werden zudem die Vernetzung vor Ort sowie der gegenseitige Austausch gefördert. Eine Konkurrenz zum bestehenden Ortskern wird der geplante Quartierplatz nicht einnehmen, da dieser aufgrund dessen Größe lediglich für kleinere Quartiersveranstaltungen geeignet ist.</p> <p>Die Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung im Bereich der südlichen Baubeschränkungszone B 1 sind auf die Gegebenheiten vor Ort angepasst und ausreichend groß dimensioniert. Die Grundstücksgrenzen und damit die Größe der Grundstücke sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese sind nur Hinweislich dargestellt. Für den Bereich der grenzständigen Einfamilienhäuser sind zusätzliche Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, in welchen Kellerersatzräume errichtet werden können.</p> <p>Die Planungshoheit der Baugebiete der umliegenden Gemeinden obliegt der jeweiligen Kommune. Damit können sie die bauliche Gestaltung des Gemeindegebiets in eigener Verantwortung unter Beachtung aller abwägungsrelevanten Parameter bestimmen.</p>
<p><b>22. Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 28.09.2018</b></p>	
<p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwände wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden:</p>	<p><u>Bauverbot</u>                  Gemäß E-Mail der Regierung von Oberbayern vom 11.04.2019 wird die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt (OD) künftig bis an das nördliche Ende des Plangebietes verlängert. Sowohl die bestehende als auch die künftige Ortsdurchfahrtsgrenze ist gem. Nr. IV in der Plangrafik des Bebauungs- und Grünord-</p>

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs.4 BauGB auslösen

- keine -

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der Bauleitplanung keine Ausbaubestrebungen.

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**Bauverbot:**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage zur Stellungnahme (siehe nachfolgende Abbildung) ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.

nungsplanes dargestellt. Der Antrag auf Verschiebung der OD-Grenze wird zeitnah durch das Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern gestellt.

Da, wie eben dargestellt, der Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt im Zuge der Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verschoben wird und die Straßenbaulast in diesem Zusammenhang auf die Stadt Ingolstadt wechselt, wurde vom Staatlichen Bauamt mit E-Mail vom 17.04. sowie 18.04.2019 eine Reduzierung der Anbauverbotszone für Gebäude und bauliche Anlagen auf 10 m, für Stellplätze, unterirdische Bauwerke und Baumpflanzungen auf 7,50 m vom Fahrbahnrand in Aussicht gestellt

Durch die gem. Nr. I.5 in den Bauflächen entlang der Hepberger Straße festgesetzten Bauräume, welche mehr als 10 m von dem Fahrbahnrand entfernt liegen, wird sichergestellt, dass künftig eine oberirdische Bebauung nur außerhalb der reduzierten Anbauverbotszone möglich ist. Auf eine entsprechende Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird daher verzichtet. Gem. Nr. I.13 ist in der Plangrafik die reduzierte Anbauverbotszone für Bäume, unterirdische Bauwerke und Stellplätze festgesetzt. Die im öffentlichen Straßenraum (Straßenbegleitgrün) festgesetzten Baumpflanzungen liegen innerhalb der Anbauverbotszone. Durch die geplante Baumallee soll der innerörtliche Charakter des hiervon betroffenen Abschnittes der Hepberger Straße verdeutlicht werden. Die Sicherheit des fließenden Verkehrs ist hierdurch aufgrund der Temporeduzierung innerorts nicht beeinträchtigt.

Unter Nr. II.6 finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu Werbeanlagen im Plangebiet. Demnach sind Werbeanlagen in deren Gesamtfläche begrenzt nur an Gebäuden zulässig. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass zum einen Werbeanlagen nicht innerhalb der reduzierten Anbauverbotszone angebracht werden und zum anderen die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer durch Werbeanlagen im Plangebiet nicht gestört wird.

Neuanbindung Baugebiet

Vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird die in der Stellungnahme angesprochene Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Stadt Ingolstadt abgeschlossen. Die Federführung hierfür



Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand zur Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt, mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes die Ortsdurchfahrtsgrenze zu verschieben. Die Baulast für diesen Streckenabschnitt der St2335 würde künftig bei der Stadt Ingolstadt liegen. Mit einer Reduzierung der Anbauverbotszone besteht daher von Seiten des StBA Ingolstadt Einverständnis.

Der Antrag zur Verschiebung der OD-Grenze ist zeitnah durch die Stadt Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern einzureichen.

liegt beim Tiefbauamt.

Die Hinweise bezüglich der Kostentragung durch die Stadt werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hierdurch nicht.

Die Hinweise hinsichtlich der Entwässerung der Einmündungsfläche werden im Rahmen der Straßenausbauplanung beachtet. Sollte in diesem Zusammenhang eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein, so wird diese beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt als untere Wasserbehörde rechtzeitig beantragt.

#### Sichtflächen

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden in die Plangrafik zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Zudem finden sich unter Nr. 1. 9 entsprechende Festsetzungen, um die Freihaltung der Sichtflächen dauerhaft zu gewährleisten.

#### Geh- und Radwege

Die diesbezüglichen Hinweise zur betrieblichen Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der längs der Heparger-Straße verlaufenden Geh- und Radwege sowie die Hinweise zur Tragung der Vermessungskosten werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

#### Sonstiges

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, welche unter anderem auch die Auswirkungen der Planung auf den bestehenden, nördlichen Kreisverkehr an der St 2335/IN 21 betrachtet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrsmengen bereits ohne die geplante Quartiersentwicklung aufgrund der starken Verkehrsströme West/Ost nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden können. Da infolge der vorliegenden Planung mit zusätzlichem Verkehr an diesem Knotenpunkt zu rechnen, die Entwicklung des Baugebietes allerdings nicht ursächlich für die fehlende Leistungsfähigkeit des bestehenden Kreisverkehrs ist, werden Lösungsmöglichkeiten zu einer Stärkung der Geradeaus-Fahrbeziehungen losgelöst vom vorliegenden Bauleitplanverfahrens erarbeitet.

Aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurde der zunächst geplante Kreis in der vorliegenden Planung durch eine Kreuzung mit Lichtsig-

**Neuanbindung Baugebiet:**

Mit dem Anschluss des Baugebiets an die Staatsstraße 2335 besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn die nachfolgenden Bedingungen eingehalten werden.

Über den Anschluss des Kreisverkehrs hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße 2335 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

**Sichtflächen:**

Die Sichtflächen (Sichtdreiecke) sind in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K). Tiefen und Längen sind abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfläche

nalanlage ersetzt. Hier konnte die Leistungsfähigkeit gutachterlich nachgewiesen werden. Zudem ist im Rahmen der Straßenausbauplanung die Einrichtung eines Aufstellstreifens für Linksabbieger vorgesehen, um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Hepberger Straße auszuschließen.

Hinweise zu von der Straße ausgehende, auf das Plangebiet einwirkende Emissionen

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Lärmschutzwände, erforderlich. Unter Nr. I.18 finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt abgestimmte Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, welche die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die künftige Bebauung gewährleisten.

Die finale Abwägung der in der vorliegenden Stellungnahme aufgeworfenen Belange erfolgt durch den Stadtrat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes erhält die Einwendungsführerin zum einen über die Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie zum anderen darüber Kenntnis, wie die einzelnen Belange im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Der rechtskräftige Bebauungsplan kann sodann beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt angefordert werden.

dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**Geh- und Radwege:**

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der längs der Straße verlaufenden Geh- und Radwege hat die Kommune zu übernehmen. Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (§ 6 FStrG, Art. 11 BayStrWG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

**Sonstiges:**

Mit der Ausweisung des Baugebietes ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf der Staatsstraße 2335 zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit des neuen Kreisverkehrs und eventuelle Auswirkungen auf den bestehenden Kreisverkehr an der St 2335/IN 21 zu überprüfen und die Ergebnisse bei der Erschließung des neuen Baugebietes zu berücksichtigen.

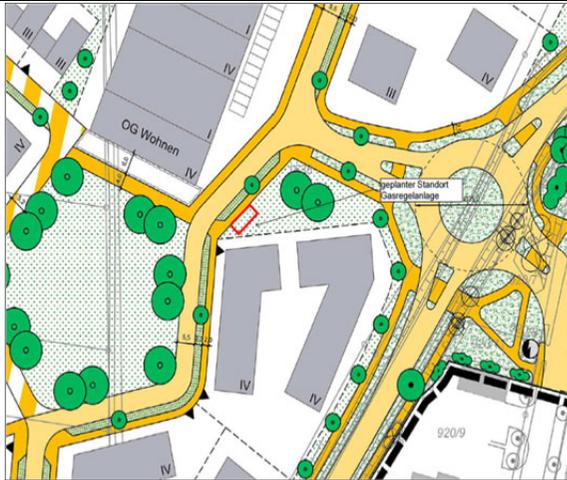
**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem vorliegenden Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Es wird um die Übersendung des Stadtratsbeschlusses gebeten, wenn die Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan und die Änderung im Flächennutzungsplan (ein-

<p>schließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt zu übersenden.</p>	
<p><b>23. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 15.10.2018</b></p>	
<p>Die bestehenden Gasversorgungsleitungen müssen wegen der zukünftigen Überbauung umverlegt werden. Hier findet § 4 Folgepflicht und Folgekosten des ‚Vertrages über die Durchführung der Versorgung mit Elektrizität und Gas‘ Anwendung.</p> <div data-bbox="416 443 846 906" style="text-align: center;"> </div> <p>Eine wirtschaftliche Erschließung hängt von der Trasse und den erzielbaren Tiefbaukosten ab. Wenn das übliche Zweikanalsystem und zusätzlich Betriebswasser verbaut wird, muss geprüft werden, ob noch ausreichend Platz für den Einbau der Gasleitung nach Regelwerk vorhanden ist. Grundstücke bis 1.000 m<sup>2</sup> werden auf Kosten der SWI mit einem Blindanschluss erschlossen. Bei größeren Grundstücken, RH-Erschließungen und weiteren Anschlüssen im Grundstück kann der Grundstückseigentümer einen Gasanschluss vorab beauftragen. Um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten bittet die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH die Stadt Ingolstadt die betroffenen Grundstückseigentümer rechtzeitig an N-TV weiterzuleiten.</p> <p>Ein möglicher Standort für eine Gasregelanlage ist vorzusehen (redaktionelle Anmerkung: ein entsprechender Plan mit Standortvorschlag lag der Stellungnahme bei).</p>	<p>Die Ausführungen bezüglich der Umverlegung der bestehenden Gasversorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Da eine Erschließung des Plangebietes mit Gas vorgesehen ist, wurden die Straßenbreiten im vorliegenden Planentwurf so angepasst, dass im Straßenraum neben den übrigen Sparten auch ausreichend Platz für den Einbau einer Gasleitung vorhanden ist. Bei den vorliegenden Straßenbreiten sind zudem auch die erforderlichen Flächen für die übrigen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH (Wasser, Strom etc.) berücksichtigt. Die Straßenquerschnitte wurden vorab im Rahmen einer frühzeitigen Spartenkoordination mit allen von der Planung betroffenen Spartenträgern abgestimmt.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ist südlich des Sondergebietes ein mit der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH abgestimmter Standort für die erforderliche Gasregelanlage vorgesehen. Gleiches gilt für die erforderliche Trafostation.</p> <p>Unter Nr. I.15. wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen. Vor Beginn der Ausbaurbeiten wird durch das Tiefbauamt eine zusätzliche Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern sowie dem städtischen Gartenamt vorgenommen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Abstimmung hinsichtlich ggf. erforderlicher Wurzelschutzmaßnahmen.</p> <p>Die erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Da im Anschluss des Verfahrens eine Neuordnung der Grundstücke (vgl. im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahrens) erforderlich ist, stehen die Eigentümer der künftigen Baugrundstücke derzeit noch nicht fest. Ungeachtet dessen wäre eine Weitergabe von personenbezogenen Daten auch aus datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten.</p>



Für die Stromversorgung ist ein Standort für eine Trafostation vorzusehen (redaktionelle Anmerkung: ein entsprechender Plan samt Standortvorschlag lag der Stellungnahme bei).



<p>Zur Sicherung der geplanten Stromnetzkaabel und Versorgungsleitungen sind innerhalb der geplanten Straßen und Wege Versorgungsflächen für diese Trassen freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach den jeweiligen Regelwerken. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordinierung vor endgültiger Festlegung der Straßenbreiten empfohlen.</p> <p>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.</p> <p>Den Stadtwerken ist frühzeitig der entscheidungsbefugte Vertreter des Bauherrn zu nennen. Mit diesem Vertreter sind erschließungsbezogene Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt zu klären: z.B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, Entscheidungen, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.</p>	
<p><b>24.Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 11.10.2018</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.d. § 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 Stellungnahmen abzugeben. Zu der vorliegenden Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Entlang der Hepberger Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p>	<p>Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Wie die Einwendungsführerin selbst anführt, wird die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Versorgungsflächen für die Trassen der Telekommunikation vorgesehen. Vor Ausbau der Erschließungsanlagen findet eine Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern durch das Tiefbauamt statt. Sollte ein Ausbau durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen, kann in diesem Zusammenhang eine rechtzeitige Abstimmung hinsichtlich der konkreten Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie hinsichtlich der einzelnen durchzuführenden Tiefbaumaßnahmen vorgenommen werden.</p> <p>Gleiches gilt hinsichtlich dem in der Stellungnahme angesprochenen Schutz bzw. der teilweisen Umverlegung von bereits bestehenden Telekommunikationslinien der Einwendungsführerin entlang der Hepberger Straße. Auch diesbezüglich wird die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig durch das städ-</p>



Im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrs müssen die Telekommunikationslinien der Telekom verlegt werden. Es wird gebeten die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit der Fertigungssteuerung der Einwendungsführerin (E-Mail: [Ti-NI-Sued-Pti-21-Fs@telekom.de](mailto:Ti-NI-Sued-Pti-21-Fs@telekom.de)) abzustimmen.

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

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

tische Tiefbauamt im Rahmen der Koordination der Erschließungsarbeiten eingebunden, sodass die Bestandsleitungen berücksichtigt, geschützt sowie - soweit erforderlich- umverlegt werden können. Die entsprechenden in der Stellungnahme angesprochenen Kontaktdaten wurden an das städtische Tiefbauamt weitergeleitet.

Unter Nr. I.15 wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Berücksichtigung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen, welches im Rahmen der künftigen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet zu beachten ist.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</li> <li>• Es wird gebeten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Einwendungsführerin unter Berücksichtigung der Belange der Telekom 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.</li> <li>• In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</li> </ul> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
<p><b>25. Tiefbaumt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 15.10.2018</b></p>	
<p><u>1. Straßenplanung:</u>                  Der südlichste verkehrsberuhigte Bereich sollte in Richtung Osten bis zur Kreuzung verlängert werden. Falls nicht, sind in diesem Bereich Gehwege anzuordnen.</p> <p>Der südöstlichste Gehweg sollte im Knick ausgerundet werden. Das gleiche gilt auch in der Verlängerung in Richtung Norden. Hier müssen die 90°-Knicke, vor allem im Innenbereich, ausgerundet werden (Sichtbeziehungen). Ferner sollte auch der Anschluss des westlichen Wohnweges der an den nordöstlichen Straßenring anschließt ebenfalls beidseitig abgerundet werden.</p> <p>Die Sichtbeziehungen am südlichen Eck des grünen Pentagons sollten verbessert werden, d.h. die Ecke des Gehweges zum Beginn des verkehrsberuhigten Bereiches absträgen.</p>	<p><u>Straßenplanung</u>                  Der verkehrsberuhigte Bereich der Planstraße E 3 wurde bis zur Kreuzung mit der Planstraße A hin verlängert.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochenen Fußwege mit 90°-Knick sind im vorliegenden Plankonzept nicht mehr enthalten. Im der vorliegenden Planung wurde auf eine abgerundete Wegeführung geachtet.</p> <p>Die Straßenführung um das grüne Pentagon wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss überarbeitet, wobei ein besonderes Augenmerk auf eine möglichst verkehrssichere Planung mit guten Sichtbeziehungen gelegt wurde.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochene Gehwegbeziehung wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss auf Grund der Umplanung im Bereich der</p>

Die Gehwegbeziehungen südlich vom Kreisverkehr („Gehweg-Dreieck“) werden sich aufgrund eines Einwandes des Gartenamtes voraussichtlich ändern.

Das Flurstück 920/1 das nordöstlich des KV's liegt (Baumbestand) müsste für die Erschließung (Geh- und Radweg) erworben werden.

Die Wohnwege mit einer Breite von 4,50 m sind für senkrechte Einfahrten zu den Privatparkplätzen recht knapp bemessen. Um ein Rangieren im verkehrsberuhigten Bereich zu vermeiden, müssen die privaten Zufahrten breiter gestaltet werden. Auf diese Umstände sollte im BPL hingewiesen werden. Ferner ist die Breite von 4,50 m für die Spartenverlegung knapp bemessen. Hierzu sind die Spartenträger zu beteiligen. Vorschlag TBA: 5,20 m.

Die Wendeanlage im Bereich des Gewerbegebietes sollte auf einen Durchmesser von mindestens 25 m vergrößert werden, damit diese auch von Sattelzügen/Lastzügen genutzt werden kann.

Die Ausrundung vom östlichen Kreisverkehrsast in Richtung Norden zum Gewerbegebiet scheint für Lastzüge zu knapp bemessen zu sein. Dies sollte mittels Schleppkurven geprüft werden.

Flächen für den zweiten Rettungsweg (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sollen wo möglich auf Privatflächen nachgewiesen werden.

#### 2. Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht:

Die Flächen der Wohnwege im BPlangebiet sind als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen, auch wenn die „Wohnwege“ schmaler sind als die übrigen verkehrsberuhigten Straßen. Eine Zusammenfassung der öffentlichen, befahrbaren Straßen in BPlangebiet wird dadurch erleichtert. Ansonsten müssen die Wohnwege getrennt von den Straßen abgerechnet werden. Dies verursacht mehr Aufwand und eine Mehrbelastung der Grundstücke am Wohnweg (beitragspflichtig für Straße und Wohnweg). Zu beachten ist auch die Schwierigkeit bei der Widmung dieser Flächen.

Zu klären ist die Erschließung des Grundstücks FINr. 923/0. Die bisherige Zufahrt verlief über die Parallelstraße zur Hepberger Straße. Ist die Zufahrt über den Geh- und Radweg geplant (als Bestandteil der Straße) oder über einen „eigenständigen Geh- und Radweg“? Es wird gebeten den Zufahrtspfeil zu ergänzen.

Kreuzung Hepberger Straße / Kipfenberger Straße / Planstraße A geändert.

Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist eine Neuordnung der einzelnen, von der Planung betroffenen Grundstücke erforderlich. Dies erfolgt voraussichtlich im Rahmen eines gesetzlich geregelten Umlegungsverfahrens. In diesem Zusammenhang werden den Erschließungsträgern die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen örtlichen Verkehrsflächen gem. § 55 BauGB zugeteilt. Die bisherigen Eigentümer werden entsprechend ihres errechneten Zuteilungsanspruches abgefunden. Ein Erwerb des Grundstücks der FINr. 920/1, Gemarkung Etting, ist somit nicht erforderlich.

Die Straßenbreiten im vorliegenden Planentwurf wurden vorab mit den betroffenen Spartenträgern sowie dem städtischen Tiefbauamt abgestimmt, sodass diese nun ausreichend breit bemessen sind.

Eine Wendeanlage ist im vorliegenden Planentwurf nicht mehr vorgesehen. Gleiches gilt für den bisher geplanten Kreisverkehr an der Hepberger Straße im Norden des Plangebietes. Ausführungen zu den diesbezüglichen Einwendungen erübrigen sich somit.

Inwieweit die erforderlichen Aufstellflächen der Feuerwehr auf Privatgrund nachgewiesen werden können, ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Brandschutzkonzept) zu prüfen. Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind keine Wohnwege mehr vorgesehen.

Die Zufahrt zu dem Grundstück der FINr. 923, Gemarkung Etting wird durch die vorliegende Planung nicht berührt, da das besagte Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt. Auch wird die Parallelstraße, über welche die derzeitige Zufahrt zu dem eben genannten Grundstück erfolgt, im Zuge der Planung nicht verändert. Künftig soll an eben diese Parallelstraße ein Geh- und Radweg anschließen.

Auf die explizite Festsetzung von Zufahrten von der Hepberger Straße aus in das Plangebiet wurde verzichtet. Um dennoch einen Bereich zu definieren, in-

Aus der Planung ist ersichtlich, dass an der Nordwestseite der Hepberger Straße sowohl ein Straßenbegleitgrün als auch eine öffentliche Grünfläche eingezeichnet sind. Öffentliche Grünflächen, welche nicht gewidmet sind, also nicht als Bestandteil der Straße gelten, haben in der Regel eine trennende Funktion. Damit wären die Grundstücke auf der Nordwestseite nicht von der Hepberger Straße erschlossen (außer die mittleren drei Flächen mit Zufahrtspfeilen).

Grundsätzlich ist zu klären, ob die Hepberger Straße im BPlangebiet als Erschließungsanlage und damit als abrechenbare Anlage geplant ist. Die südlich angrenzenden Grundstücke (außer 923/0) liegen alle an anderen, bereits abgerechneten Straßen an.

Das Straßenbegleitgrün (vor allem die große Fläche nordöstlich vom Kreisverkehr) sollte eine öffentliche Grünfläche werden. Die Hepberger Straße vom Kreisverkehr in Richtung Nordosten ist eine Erschließungsanlage. Der Aufwand kann abgerechnet werden.

Umbaukosten des Anschlusses an die Kipfenberger Straße können nicht umgelegt werden, da die Kipfenberger Straße als erstmalig hergestellt im Sinne des Beitragsrechts gilt.

Im Baugebiet laufen gewidmete Feldwege. Zur Einziehung dieser muss die Jagdgenossenschaft gehört werden.

### 3. Fahrradbeauftragter:

Zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze sowie deren Beschaffenheit und Abmessung soll die aktuelle Fahrradabstellplatzsatzung vom 23.11.2015 herangezogen werden.

Wo Radfahrer im künftigen Baugebiet oder an der St 2235 fahren dürfen, geht aufgrund der Legende (Pkt. 9 öffentlicher Fuß- und/oder Radweg) nicht eindeutig hervor. Es sollte wie bei allen anderen Bebauungsplänen eine Eintragung „F“ für Fußwege und „F+R“ für gemeinsame Fuß- und Radwege in dem geplanten Wegesystem eingetragen werden. Danach kann erst beurteilt werden, ob die vorgesehenen Breitenmaße ausreichen und das Wegekonzept schlüssig ist.

Eine Weiterführung des Radweges an der Südseite St 2235 in Richtung des bestehenden Radweges wäre sinnvoll.

nerhalb dessen künftig Zufahrten zum Sondergebiet „Quartierszentrum“ von der Hepberger Straße aus errichtet werden können, wurde an der entsprechenden Stelle in der Plangrafik die Festsetzung nach Nr. I.12 (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) unterbrochen.

Ob es sich bei der Hepberger Straße im Plangebiet um eine Erschließungsanlage handelt, ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und somit vom Tiefbauamt in eigener Zuständigkeit zu klären.

Bei dem in der Plangrafik dargestellten Straßenbegleitgrün handelt es sich lediglich um eine hinweisliche Darstellung. Die gesamte Fläche ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. Nr. I.9 festgesetzt. Dies soll dem Erschließungsträger im Rahmen der Straßenausbauplanung eine gewisse Flexibilität ermöglichen.

Die Ausführungen zu den Umbaukosten für den künftigen Anschluss der Hepberger Straße an die Kipfenberger Straße werden zur Kenntnis genommen.

Auf die erforderliche Entwidmung der betroffenen Feldwege wird unter Ziffer 16 in der Planbegründung eingegangen. Weiterhin sind die betroffenen Wegstücke im der Plangrafik gem. Nr. V des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gekennzeichnet. Die Jagdgenossenschaft wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gehört und hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Das Entwidmungsverfahren wird in einem eigenständigen Verwaltungsverfahren, welches im Zuständigkeitsbereich des Tiefbauamtes liegt, durchgeführt.

### Fahrradbeauftragter:

Die Einhaltung der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung ist für das gesamte Stadtgebiet obligatorisch, sodass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht erforderlich ist.

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind die Fuß- und Radwege entsprechend ihrer künftigen Nutzung gekennzeichnet.

Der Fuß- und Radweg wird an der östlichen Seite der Hepberger Straße in Richtung Süden weitergeführt. Eine Fortführung des geplanten Radweges bis zum bereits bestehenden Nahversorgungsstandort Manfred-Hochstatter-Straße

	2 soll forciert werden. Hierfür wäre allerdings Grunderwerb notwendig.
<b>26.Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 16.10.2018</b>	
<p>Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die Planung keine Einwände geltend macht.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben. Der Stellungnahme war ein Link zu den Kabelschutzanweisungen von Vodafone und Vodafone Kabel Deutschland sowie entsprechende Zeichenerklärungen beigelegt.</p>	<p>Im Laufe des Verfahrens wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 27.11.2018 ein Plan vorgelegt, aus welchem sich die Lage der in der Stellungnahme angesprochenen Telekommunikationsanlagen ergibt. Der Leitungsverlauf wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Da sich die Telekommunikationsanlagen in der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche befinden sind diese voraussichtlich von den Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum betroffen. Die Koordination der erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt durch das städtische Tiefbauamt, welches in diesem Zusammenhang regelmäßig alle Spartenträger einbindet, sodass die bestehenden Telekommunikationsanlagen sowie die diesbezüglichen Vorgaben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigt werden.</p> <p>Bei derzeitiger Planung ist der Mindestabstand von 2,50 m zwischen den vorgesehenen Baumstandorten im westlichen Grünstreifen entlang der Hepberger Straße und den bestehenden Telekommunikationsanlagen nicht gewährleistet. Auf die Baumallee entlang der Hepberger Straße sollte aus städtebaulicher Sicht trotzdem nicht verzichtet werden, da diese den innerörtlichen Charakter der Staatsstraße verdeutlichen soll. Im weiteren Verfahren ist daher zu klären, ob im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im dortigen Bereich eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich bzw. möglich ist oder ob im Rahmen der Baumpflanzungen Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen sind.</p> <p>Unter Nr.I.15. ist die Berücksichtigung der DVGW-Richtlinie GW 125 sowie des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt“. Sollte von den im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Baumstandorten zum Leitungsschutz abgewichen werden müssen, so findet sich diesbezüglich ebenfalls unter Nr. I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine entsprechende Festsetzung</p> <p>Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Auch wenn durch die Voda-</p>

	fone Kabel Deutschland GmbH keine Erschließung des Gebietes erfolgen sollte, wird die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt (vgl. Stellungnahm der Deutschen Telekom unter Punkt 24)
<b>27. Wasserverband Leerfeld – Osterfeld mit Schreiben vom 12.10.2018</b>	
Die durch das Baugebiet unterbrochenen Drainagen müssen so an das Drainagesystem angeschlossen werden, dass sie weiterhin uneingeschränkte Entwässerungsfunktion haben.	Die im Zuge des Baugebietes unterbrochenen Drainagen werden über Drainagesammelrohre in den vorgesehenen Flurwegen im Norden und Westen des Plangebietes an das Drainagesystem angeschlossen. Somit wird weiterhin eine uneingeschränkte Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen über das bestehende Drainagesystem gewährleistet.
<b>28. Umweltamt</b>	
<p>1. <u>mit Schreiben vom 30.10.2018</u></p> <p><b><u>Naturschutz:</u></b>                  (Stellungnahme wird nachgereicht)</p> <p><b><u>Baumschutz:</u></b>                  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.</p> <p><b><u>Lärmschutz:</u></b>                  Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen, die durch den Verkehr auf der Hepberger Straße im Osten und auf der Kreisstraße KrIN 21 im Norden hervorgerufen werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ggf. entsprechende Festsetzungen getroffen (z.B. Ausrichtung der Baukörper oder Festsetzung von Schallschutzfenstern).</p> <p><b><u>Altlasten:</u></b>                  Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenver-</p>	<p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung sowie darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Um die Erfüllung der Verbotstatbestände aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Bauvollzug zu vermeiden, wurden im vorliegenden Planentwurf unter Nr. I.17 zum einen geeignete Vermeidungsmaßnahmen, sowie zum anderen erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen), welche vor Baubeginn umzusetzen sind, verbindlich festgesetzt. Durch dieses fachlich abgestimmte Kompensationskonzept, welches unter Ziffer 11 der Begründung sowie unter Nr. 2.1.2 des Umweltberichts näher beschrieben wird, sind in Folge der Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen für geschützte Vogel-, Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.</p> <p>Zudem wurde großer Wert auf eine hohe Durch- und Begrünung des Plangebietes gelegt. So ist unter Nr. I.15 eine Begrünung der Dachflächen verbindlich festgesetzt. Durch die umfangreiche Eingrünung des Plangebietes hin zur freien Landschaft in Form von Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen, welche landschaftsgerecht zu gestalten sind, wird zusammen mit dem grünen Anger im Zentrum des Plangebietes eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.</p>

dachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Die direkt anliegende Fläche des ehemaligen Steinbruches südlich des Gelungsbereiches wurde aufgrund eines Altlastenverdachts gutachterliche untersucht. Es liegen jedoch keine Hinweise auf bodenschutzrechtlich relevante Verunreinigungen in der Auffüllung vor und die Altablagerungsfläche wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen.

**Wasserrecht:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der größte Teil des Bebauungsplanes in der weiteren Zone (Zone III) des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Am Au Graben“ befindet. Wegen seiner Lage im WSG sind die unter § 3 genannten verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen der Schutzgebietsverordnung „Am Au Graben“ der Stadt Ingolstadt über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und im Markt Gaimersheim (Lkrs. Eichstätt) für die öffentliche Wasserversorgung vom 21. Dezember 2009 zu beachten und einzuhalten. Falls Ausnahmegenehmigungen von dieser Verordnung erforderlich sein sollten, müssen diese beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt beantragt werden.

Von der **Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft** wurden keine Einwände gegen die vorliegende Planung vorgebracht.

2. mit Schreiben vom 19.11.2018

**Aero-Club Ingolstadt**

Die Schallabstrahlung des Landeplatzes Etting war bereits mehrfach Gegenstand gutachterlicher Betrachtungen. Mit Gutachten vom 28.11.2007 kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die 55 db(A) Isophone in den sechs verkehrsreichsten Monaten des Jahres de facto den Rand der Startbahn umschließt. Die für Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 werden im Bereich der geplanten Bebauung keinesfalls erreicht.

Trotz der klaren Verhältnisse seien Gedanken hierzu erlaubt. Man stelle sich vor, man genießt am Sonntagmorgen auf seinem Balkon an der Ostseite der Bebauung sein Frühstück. Beim Blick in die aufgehende Sonne sieht man ein Motorflugzeug, ein Segelflugzeug im Schlepptau, mit steigender Geschwindigkeit auf sich zurasen, 500m vor sich abheben und wenige Sekunden später sein Haus um wenige Meter überfliegen. Wegen

Unter Nr. I.16 ist im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan der im Zuge der Planung erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen, sowie die Art und der Ort der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Mit 13.212 m<sup>2</sup> wird ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die externen Ausgleichsflächen werden auf dem 500 m entfernten Grundstück der FINr. 853, Gemarkung Etting, angelegt, auf welchem sich bereits eine biotopkartierte Hangquelle mit Schilfbestand befindet. Dem Gedanken der Biotopvernetzung sowie den Anforderungen an einen räumlichen und funktionellen Zusammenhang wird somit durch die Planung Rechnung getragen.

**Baumschutz**

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist obligatorisch, sodass auf eine entsprechende Festsetzung im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet werden kann.

**Lärmschutz**

Eine mit dem Umweltamt abgestimmte Festsetzung zum Thema Lärm- bzw. Immissionsschutz, welche den in den Stellungnahmen angeführten immissionsschutzrechtlichen Belangen (insbesondere Verkehrs- und Anlagenlärm) gerecht wird, findet sich unter Nr. I.18 der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Da demgemäß die gültigen Immissionswerte der TA Lärm zur Nachtzeit nicht überschritten werden dürfen und die baulich mit dem Supermarkt verbundenen Wohnungen von gewerblichen Nutzungen schalltechnisch zu entkoppeln sind, ist ein Verbot der Wohnnutzung im Bereich der Laderampe nicht erforderlich.

Ein gesetzliches Verbot zur Ausweisung eines Baugebietes im An- und Abflugkorridor eines Segelflugplatzes mit Motorschleppern besteht nicht. So ist, laut Aussage der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern- insbesondere die Sicherheit der künftigen Bewohner durch direkte Überflüge objektiv nicht beeinträchtigt. Zudem befindet sich das Ende der Startbahn in mehr als 650 m Entfernung zur ersten Bebauung im Osten des Plangebietes.

Die Ausführungen hinsichtlich des Standortübungsplatzes Hepberg werden zur

der auftretenden Beklemmungsgefühle wird man vermutlich fortan seinen Balkon nur noch zum Wäscheaufhängen betreten. Dieser Aspekt sollte in die Abwägung eingestellt werden. Die Errichtung eines Wohnhauses in der Flugspur sollte kritisch hinterfragt werden.

#### **Straßenverkehrslärm**

Das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr äußert sich mit dem Schreiben „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 dahingehend, dass Straßenverkehrslärm durch architektonische Selbsthilfe bewältigt werden kann. Hierzu zählen z.B. Schallschutzfenster der Klasse IV mit mechanischen Zwangsbelüftungen oder außen an den Fassaden angebrachte Prallplatten. Alle straßenzugewandten Fassaden von Wohngebäuden sind mit passivem Schallschutz auszustatten

#### **Anlagenlärm**

Die Laderampe für den Lebensmittelmarkt sollte auf der straßenzugewandten Seite errichtet werden. Die Ladetätigkeit sollte in einer Einhausung oder direkt im Gebäude stattfinden. Sofern im Obergeschoss über dem Lebensmittelmarkt Wohnnutzung geplant sein sollte, ist gutachterlich nachzuweisen, dass die beim Be- und Entladen der Lkw's entstehenden Geräusche in den darüber liegenden Wohnungen die nach TA Lärm gültigen Immissionsschutzrichtwerte von 35 db(A) zur Tag- und 25 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreiten. Da es dennoch zu Störungen kommen kann, empfiehlt das Umweltamt, im Obergeschoss nur Büronutzung (z.B. Büros und Sozialräume für den Lebensmittelhandel) unterzubringen.

#### **Militärischer Lärm**

Der Abstand zwischen dem Umgriff des Bebauungsplanes und dem Standortübungsplatz Hepberg ist so groß, dass erhebliche Belästigungen durch Schießlärm nicht auftreten können.

c) mit Schreiben vom 15.04.2019

#### **Schallschutz:**

Die der Staatsstraße 2335 zugewandten Fassaden der innerhalb der Baugrenze „WA VI“ geplanten Wohngebäude sowie alle im Bereich „SO II“ geplanten Wohnungen sind mit Schallschutzfenstern der Klasse IV und mechanischen Zwangsbelüftungen, alternativ mit Prallplatten, auszustatten.

Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.

#### **Wasserrecht**

Der Geltungsbereich der Wasserschutzgebietszone III „Am Au graben“ (weitere Schutzzone) ist gem. Nr. III des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Plangrafik gekennzeichnet.

Unter Nr. I.1 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Festsetzung, dass innerhalb der Wasserschutzgebietszone III, nur solche bauliche Anlagen zulässig sind, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung einhalten oder für die von der zuständigen Stelle im Einzelfall eine Ausnahme ggf. unter Einhaltung erforderlicher Auflagen erteilt werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind sowohl mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt als untere Wasserrechtsbehörde sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt als zuständige Fachbehörde abgestimmt.

Die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen bzw. die Inaussichtstellung eben dieser für das im Wasserschutzgebiet geplante Sondergebiet sowie ggf. hinsichtlich der Karstüberdeckung in einzelnen Planbereichen werden bis zum Satzungsbeschluss beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt eingeholt. Im weiteren Verfahren werden die bereits vorliegenden Bohrungen im Plangebiet durch zusätzliche, mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie dem städtischen Umweltamt abgestimmte Bohrungen ergänzt, um sicherzustellen, dass eine für die vorgesehene Bebauung ausreichende Überdeckung des vorherrschenden Malmkarstes vorliegt und somit eine Gefährdung des Grundwassers bzw. der Trinkwasserversorgung im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

#### **Altlasten / Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft**

Die Ausführungen zum Thema „Altlasten“ werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Gleiches gilt für die Ausführungen der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft.

<p>Die baulich mit dem Supermarkt verbundenen Wohnungen sind von gewerblichen Nutzungen schalltechnisch zu entkoppeln, sodass die nach TA Lärm für Körperschallübertragung gültigen Immissionsrichtwerte von 35 db(A) zur Tag- und 25 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden.</p> <p>Die Laderampe für den Lebensmittelmarkt ist auf der straßenzugewandten Seite zu errichten. Ladetätigkeit darf nur innerhalb einer Einhausung oder direkt im Gebäude stattfinden. Da eine Einhaltung des für Wohnnutzung nach TA Lärm für die lauteste Stunde der Nachtzeit gültigen Immissionsrichtwertes sowie des für Körperschallübertragung gültigen Immissionsrichtwertes kaum realistisch erscheint, empfiehlt das Umweltamt im Bereich um die Laderampe keine Wohnnutzung zuzulassen.</p> <p>Hinweis: Die Ausstattung der Wohnungen im SO II mit passivem Schallschutz ist notwendig, weil der Bebauungsplan keine konkreten Festlegungen im Hinblick auf die Art der gewerblichen Nutzungen beinhaltet.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b> Für den gesamten Gebietsumgriff ist eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchzuführen. Es ist eine maximal mögliche Durch- und Begrünung (Fassaden-/Dachbegrünung) vorzusehen. Der mit der Flächenversiegelung insgesamt verbundene Eingriff ist auszugleichen. Die Ausgleichsflächen sollen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und dem Gedanken der Biotopvernetzung entsprechen.</p>	
<b>29. Katholische Kirchenstiftung St. Michael mit Schreiben vom 25.10.2018</b>	
<p>Es ist schön, dass im neuen Baugebiet ein Platz für eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Es ist nochmals zu prüfen, ob im Ortsteil Etting Bedarf besteht oder mehr Plätze als Bedarf geschaffen werden. Der Einwendungsführerin ist bewusst, dass in der Stadt Betreuungsplätze für Kinder gebraucht werden. Etting liegt aber am nördlichen Rand und hat morgens und abends viel Verkehr. Das ist keine attraktive Lage, außer für Arbeiter, die von außerhalb kommen und zur Arbeit fahren. Wenn die Sonderförderungen in den Kindergärten der Stadt nur noch für Kinder der Stadt gezahlt werden, dann wäre dies eine gezielte Förderung für Familien außerhalb der Stadt. Die Einwendungsführerin stellt fest, dass die Taufzahlen eher abnehmen. In den bisherigen Baugebieten sind viele Familien mit Kindern hergezogen. Das kann man im Ort spüren. Gleichzeitig hat die Einwendungsführerin den Eindruck, dass bei immer mehr Familien die Familienpla-</p>	<p>Die Stadt Ingolstadt hat im gesamten Stadtgebiet ausreichend Kinderbetreuungsplätze bereitzustellen. Grundlage hierfür ist insbesondere eine vorausschauende Planung für die kommenden Jahre. In Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist in Etting mit einem Einwohnerzuwachs von über 1.000 Personen zu rechnen. Hinzukommen weitere Maßnahmen der Innenentwicklung im Bestand Ettings, welche regelmäßig ebenfalls zu einer Steigerung der Einwohnerzahlen führen. Um für den Statteil Etting daher auch in Zukunft ausreichend Kinderbetreuungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen zu können, ist zusätzlich zu den bestehenden Betreuungseinrichtungen eine weitere Einrichtung erforderlich. Diese ist in der vorliegenden Planung direkt an der Hepberger Straße lokalisiert, um eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Bewohner</p>

<p>nung abgeschlossen ist. Die Kinder sind bereits im Kindergarten oder in der Schule. Wenn das neue Baugebiet bezogen wird, müssen die drei bestehenden Einrichtungen den Bedarf decken können.</p> <p>Für das neue Baugebiet ist ein Zentrum geplant. Das klingt interessant. Was die Einwendungsführerin wahrnimmt ist, dass das alte Zentrum durch die bestehenden Baugebiete und den REWE-Supermarkt an Bedeutung verloren hat. In Etting leben bereits viele Zugezogene, die sich aber kaum für Vereine oder das Leben des Ortsteil interessieren. Die Einwendungsführerin erlebt es, dass neue Familien erst durch Schule, Kindertagesstätten, Mutter-Kind-Gruppen und Sportvereine lokal vernetzt und eingebunden werden. Von daher stellt sich der Einwendungsführerin eher die Frage, ob nicht bestehende Zentren gestärkt werden sollen, als neue geschaffen. Es ist wichtig im Blick auf das neue Baugebiet den gesamten Ortsteil nicht aus dem Auge zu verlieren.</p>	<p>des Plangebietes als auch für die der anliegenden Quartiere sicherzustellen. Zudem hält der gewählte Standort die Auswirkungen, insbesondere durch den entstehenden Hol- und Bringverkehr, auf die angrenzende Bebauung möglichst gering.</p> <p>Eine Schwächung des bestehenden Ortszentrums von Etting ist infolge des geplanten Quartiersplatzes nicht zu erwarten. Allerdings fördern Baugebiete der vorliegenden Größe und Dichte stets auch die Anonymität unter den einzelnen Bewohnern. Mit dem vorgesehenen grünen Anger soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden. Durch seine Lage im Zentrum des neuen Wohnquartiers sowie durch die umliegend geplanten gewerblichen Nutzungen, entsteht für die künftigen Bewohner des Plangebietes ein ansprechend gestalteter Platz, welcher wohnortnah als Treffpunkt und Kommunikationsfläche genutzt werden kann. Durch kleinere Quartiersveranstaltungen, an welchen sich auch die örtlichen Vereine bzw. die übrigen Einwohner Ettings beteiligen können, werden zudem die Vernetzung vor Ort sowie der gegenseitige Austausch gefördert. Eine Konkurrenz zum bestehenden Ortskern wird der geplante Quartierplatz nicht einnehmen, da dieser aufgrund dessen Größe lediglich für Quartiersveranstaltungen geeignet ist.</p>
<p><b>30. Naturschutzbeirat in seiner Sitzung am 06.11.2018</b></p>	
<p>Der Naturschutzbeirat plädiert dafür bei künftigen Planungen dem enormen Flächenverbrauch entgegen zu wirken.</p>	<p>Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt sowie auf gewerblich nutzbare Flächen. Ein großer Teil der Nachfrage nach Wohnraum konnte in den letzten Jahren mit Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden, wo eine Reihe großer Baumaßnahmen mit einer hohen Wohneinheitenzahl geschaffen wurde. Weitere größere Flächen und Baumaßnahmen im Innenbereich für Wohn- und Gewerbenutzung sind teilweise in Form von Hochhausbebauungen in Planung bzw. in der Umsetzung. Darüber hinaus werden im bestehenden Siedlungsbereich laufend weitere Wohnbaumaßnahmen auf Baulücken, durch Abriss und Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen realisiert. Unabhängig von diesen zahlreichen Baurealisierungen im Siedlungsbestand, welche die Flächeninanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlichen Nutzflächen erheblich reduzieren, müssen zusätzlich auch neue Bauflächen an den Siedlungsrändern geschaffen</p>

	<p>werden, um den gesamten Wohnraumbedarf vollständig abdecken zu können. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus § 1 a Abs. 2 BauGB hat bei dem vorliegenden Plankonzept eine besondere Berücksichtigung gefunden. So trägt unter anderem eine Überbauung der vorgesehenen Fläche für Einzelhandel mit Wohnungen bzw. Geschäfts- und Büroräumen im Sondergebiet, sowie die Festsetzungen flächensparender, verdichteter Bauformen in den Allgemeinen Wohngebieten zusammen mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen, (Tief)-Garagen und Stellplätzen unter Nr. I.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes maßgeblich dazu bei, die Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste Maß zu beschränken.</p>
<p><b>31. Gartenamt mit Schreiben vom 10.10.2018</b></p>	
<p>Das Gartenamt begrüßt ausdrücklich die gute Eingrünung des geplanten Baugebietes zur freien Feldflur hin und die Planung eines baumüberstandenen grünen Angers im Herzen des neuen Wohnquartiers. Allerdings ist nach Informationen des Gartenamtes vorgesehen, den Anger unterirdisch als Regenrückhaltebecken zu nutzen. Das bedeutet, dass die Fläche nur noch sehr eingeschränkt als Grünfläche gestaltet werden kann (z.B. keine Pflanzung von Großbäumen) und auch die Pflege der Fläche mit Hindernissen verbunden ist (z.B. eingeschränkte Befahrbarkeit). Für das Gartenamt ist daher der Bereich des Regenrückhaltebeckens keine öffentliche Grünfläche sondern eine Fläche, die wasserwirtschaftlichen Belangen dient und im Unterhalt von Tiefbauamt oder den Ingolstädter Kommunalbetrieben zu verorten ist.</p> <p>Für die angedachte multifunktionale Nutzung der Fläche (z.B. Quartiersfest, Flohmarkt, etc.) werden von Seiten des Gartenamtes an Stelle von Rasen zudem befestigte Bodenbeläge, wie z.B. Pflaster, für besser geeignet gehalten.</p> <p>Die Auflockerung mit kleinen Quartiersplätzen belegt und strukturiert die jeweils angrenzenden Wohnquartiere, allerdings sind durch die inselartige Lage sehr viele direkte Nachbarschaften gegeben. Deshalb kann nur in sehr extensiver Ausführung eine Bestückung mit Spielgeräten für Kleinkinder und eine Befestigung als Aufenthaltsbereich erfolgen. Bei intensiv nutzbaren Spielgeräten, v.a. für Jugendliche, wären sonst permanente Beschwerden die unausweichliche Folge. Alternativ bietet sich die Ausweisung als privater Quartiersplatz an, v.a. wenn die umgebende Bebauung durch Bauträger</p>	<p>Wie unter Nr. I.14 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt, soll lediglich in einem Teilbereich des zentralen Platzes ein unterirdisches Regenrückhaltebecken für das Plangebiet entstehen.</p> <p>Entgegen der Auffassung des Gartenamtes steht diese teilweise, unterirdische Nutzung des Angers für Entwässerungszwecke der Festsetzung der gesamten Fläche als öffentliche Grünfläche (vgl. Nr.I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes) nicht entgegen. Entscheidend für die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist, dass laut Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan die gesamte Oberfläche des Angers als begrünte Aufenthaltsfläche für die künftigen Bewohner des Plangebietes zu gestalten ist. Dass ein Teil der Fläche zusätzlich als Fläche zur unterirdischen Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist hierbei unschädlich. Wer den späteren Unterhalt der Fläche übernimmt, ist stadintern außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan sind Baumpflanzungen im Bereich des unterirdischen Entwässerungsbauwerkes nicht vorgesehen. Die Fläche soll gemäß Nr. I.15 parkartig gestaltet werden, wobei die Fläche oberhalb des Entwässerungsbauwerkes als flache Rasenmulde angelegt werden soll. Eine Befestigung der Fläche oberhalb des Retentionsbauwerkes soll nicht bzw. nur in sehr begrenztem Maße erfolgen, da der zentrale Anger den grünen Mittelpunkt des Plangebietes darstellen soll und für die grün-</p>

<p>errichtet wird.</p> <p>Es ist durchaus möglich, dass auf öffentlichen Spielplätzen einzelne Obstbäume stehen. Allerdings schließt sich eine Streuobstwiese und ein öffentlicher Gerätespielplatz auf der gleichen Fläche, wie in dem vorliegenden Plan dargestellt, weitgehend aus</p>	<p>planerische Gestaltung eine zentrale Rolle spielt.</p> <p>Einschränkungen für die Pflege der besagten Fläche ergeben sich durch das unterirdische Entwässerungsbauwerk nicht, da dieses von Fahrzeugen mit bis zu 40 Tonnen befahrbar werden kann.</p> <p>Entgegen der ursprünglichen Planungen, sind in dem vorliegenden Entwurf keine kleinen Quartiersplätze zwischen den einzelnen Baugrundstücken mehr vorgesehen, sodass die diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme keinen Abwägungsbedarf mehr auslösen.</p> <p>Durch die Integration zweier Spielplätze in den Bereich der öffentlichen Grünfläche, welche landschaftsgerecht zu gestalten und in diesem Zusammenhang als Streuobstwiese auszubilden ist, soll naturnaher Spielraum eingebettet in die freie Landschaft geschaffen werden. Die entsprechenden Festsetzungen wurden vorab mit dem städtischen Gartenamt abgestimmt.</p>
<p><b>32.Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 16.10.2018</b></p>	
<p>Aktuell wird durch ein Ingenieurbüro eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, weshalb eine detaillierte Stellungnahme erst nach deren Vorliegen erfolgen wird.</p> <p>Es ist grundsätzlich zu begrüßen, stark verkehrsberuhigte öffentliche Bereiche zu schaffen. Es wird jedoch angeregt, den Querschnitt in diesen Wohnwegbereichen zu überdenken. Bei der Planung von Wohnwegen sind unter anderem folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Befahrbarkeit (der privaten Stellplätze)</li> <li>– widerrechtliches Parken (Feuerwehrezufahrt)</li> <li>– erhöhter Parkdruck in den umliegenden Straßenbereichen des Plangebietes aufgrund nicht vorhandener öffentlicher Stellplätze.</li> </ul>	<p>Die vorliegende Straßenplanung basiert auf den Ergebnissen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung. Die vorliegenden Straßenquerschnitte wurden im Rahmen einer frühzeitigen Spartenkoordination auch mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation abgestimmt, sodass die Belange der Verkehrssicherheit in dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan insbesondere hinsichtlich der Bemessung der Straßenbreiten, der zur Verfügung stehenden Parkflächen im öffentlichen Raum sowie der Gewährleistung von Sichtbeziehungen in Einmündungsbereichen berücksichtigt sind.</p>
<p><b>33.Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern mit E-Mail vom 24.09.2018</b></p>	
<p>Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Etting-Steinbuckl“ liegt direkt unterhalb der An- und Abflugfläche des Segelfluggeländes Ingolstadt-Etting. Zur Ansicht liegt der Stel-</p>	<p>Der An- und Abflugkorridor des Segelflugplatzes wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan als Fläche für den Luftverkehr gekennzeichnet. Weiterhin wird unter Nr. III des Bebauungsplanes im dortigen Bereich auf die Einhaltung</p>

lungnahme ein Ausschnitt des genehmigten Lageplanes bei (s. Abbildung).



Hieraus ergeben sich zum einen Höhenbeschränkungen für die Bebauung, aber vielmehr auch Belästigungen durch Lärmimmissionen von Luftfahrzeugen. Am Segelfluggelände Ingolstadt-Etting werden insbesondere Segelflugbetrieb im Flugzeugschlepp als auch Flugbetrieb mit Ultraleichtflugzeugen und Motorseglern durchgeführt. Mit den An- und Abflugweg im Westen innerhalb des bereits engen Korridors zwischen den Wohnlagen käme es dann zu direkten Überflügen. Der Flugplatzhalter regt daher an, die im Anhang bezeichneten Flächen (Schraffur) nicht zu bebauen. Diesem schließt sich die Einwendungsführerin an.



des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie auf die der NFL I 129/69 „Richtlinie für die Genehmigung und den Betrieb von Segelfluggeländen“ verwiesen.

Ein gesetzliches Verbot zur Ausweisung eines Baugebietes im An- und Abflugkorridor eines Segelfluggeländes mit Motorschleppern besteht nicht. Wie die Einwendungsführerin auch anführt, ist die Sicherheit der künftigen Bewohner im Plangebiet durch direkte Überflüge objektiv nicht beeinträchtigt.

Aus diesem Grund wurde nicht gänzlich auf eine Bebauung in dem betroffenen nördlichen Plangebiet verzichtet. War zum Aufstellungsbeschluss noch eine dichte, drei- bis viergeschossige Bauweise mit Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, so ist im Bereich des An- und Abflugkorridors nunmehr eine großflächige öffentliche Grünfläche sowie eine deutlich reduzierte Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,50 Meter geplant (vgl. Nrn. I.3 sowie I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Zudem ist unter Nr. I.15. festgesetzt, dass in dem Bereich der An- und Abflugfläche nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von weniger als 25 m zulässig sind. Diese im Bebauungs- und Grünordnungsplan verankerten Höhenbeschränkungen entsprechen den Vorgaben der angesprochenen NFL I 129/69, sodass trotz künftiger Bebauung im Plangebiet der Fortbestand des Segelfluggeländes gewährleistet wird.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht steht der bestehende Segelfluggelände der beabsichtigten Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting - Steinbuckl“ nicht entgegen, da die für Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der geplanten Bebauung bei Überflug durch Segel- oder Motorflugzeuge nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die Grenzwerte der TA (Lärm) in Bezug auf die Nähe zum bestehenden Flugplatzgelände. Aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Segelfluggelände bzw. den Überflug durch von dort startende Motor- und Segelflugzeuge sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Unter Ziffer 9 findet sich jedoch in der Planbegründung ein entsprechender Lärmhinweis.

<p>In jedem Fall wäre im Bebauungsplan der Lärmhinweis zu verankern, dass durch den Flugbetrieb am Segelfluggelände Ingolstadt-Etting Lärmimmissionen entstehen, denen nicht abgeholfen werden kann. Die Sicherheit bei direkten Überflügen ist objektiv nicht beeinträchtigt, wird aber subjektiv immer in Frage gestellt. Aus ähnlich gelagerten Fällen ist der Einwendungsführerin bekannt, dass Kaufentscheidungen für derartige Wohnobjekte revidiert wurden bzw. im Nachhinein zu langjährigen und unlösbaren Konflikten geführt haben. Es wird gebeten dies zu berücksichtigen.</p> <p>Zusammenfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter Beachtung der NFL I 129/69 zur Errichtung von Segelfluggeländen, kommt man zu folgender Rechnung:</li> <li>• Der Abstand des Baugebietes beträgt etwa 700 m zum Aufsetzpunkt 10.</li> <li>• Die NFL fordert eine An- Abflugfläche von 1:20, die Hindernisfrei ist.</li> <li>• Das ergibt eine Höhe von etwa 35 m.</li> <li>• Ein An- und Abflug wäre nur noch über die Häuser möglich</li> <li>• Darum sollte der nördliche Teil (in der Abbildung grün dargestellt) freigehalten werden, damit neben der Bebauung in gekrümmter Linie vorbeigeflogen werden kann.</li> </ul> <p>Dies würde im Eventualfall (Seilriss, Motorausfall) die Sicherheit erheblich vergrößern.</p>	
<p><b>34. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 25.09.2018</b></p>	
<p><b><u>1. Wasserversorgung:</u></b></p> <p>Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 509 liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Am Au Graben“ der Wasserversorgung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, die Etting auch mit Trink- und Brauchwasser versorgen. In der Schutzzone III ist laut § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der geltenden Schutzgebietsverordnung die Ausweisung neuer Baugebiete nur bei Reinen und Allgemeinen Wohngebieten nach den §§ 3 und 4 der BauNVO zulässig. Verboten sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Bauvorhaben. Das Bauvorhaben liegt außerhalb der 5-Jahresfließzeitlinie, sodass bei der Bebauung weiterhin u.a. die Punkte Nr. 1.2, 3.7, 3.8, 4.1 und 5.1 der genannten Verordnung zu beachten sind. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.</p>	<p><b><u>1. Wasserversorgung</u></b></p> <p>Der Geltungsbereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Am Au Graben“ wurde gem. Nr. III des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Plangrafik gekennzeichnet.</p> <p>Unter Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist- wie in der Stellungnahme gefordert- festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind. Zudem findet sich unter diesem Punkt auch die Festsetzung, dass innerhalb der gekennzeichneten Wasserschutzgebietszone III, nur solche bauliche Anlagen zulässig sind, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung</p>

## 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage „Am Au graben“ sind neben den üblichen Anforderungen des Schutzgebietskatalogs im Bauleitplanverfahren zusätzliche Anforderungen zu stellen. Der wichtigste Punkt ist der Erhalt von schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter. Diesem Punkt wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Bebauung nur bei einer Mindestmächtigkeit der schützenden Deckschichten von 5 mm unter der Bauwerkssohle möglich ist. Wegen der sich ändernden Mächtigkeit sind Bereiche ohne Kellerbebauung (> 5m Überdeckungsmächtigkeit) und Bereiche mit Kellerbebauung (> 8 m Überdeckungsmächtigkeit) auszuweisen. Bei weniger als 5 m Überdeckungsmächtigkeit ist eine Bebauung unzulässig. Die entsprechenden Bereiche (keine Bebauung, ohne Kellerbebauung mit Kellerbebauung) sind zu ermitteln und im Bebauungsplan deutlich darzustellen.

An den südlichen Rand des Planungsbereiches grenzt auf der Fl.Nr. 1554, Gem. Etting, ein verfüllter ehemaliger Steinbruch an, der unter der Kataster-Nr. 16100374 im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem ABuDIS geführt war. Durch das Ing.-Büro Gibs Geologen + Ingenieure GmbH & Co.KG aus Nürnberg wurde dieser Bereich vertiefend erkundet. Details sind dem Bericht vom 21.03.2017 zu entnehmen.

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind für die weitere Vorgehensweise die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt der Stadt 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

einhalten oder für die von der zuständigen Stelle im Einzelfall eine Ausnahme ggf. unter Einhaltung erforderlicher Auflagen erteilt werden kann.

Hinsichtlich ggf. im Plangebiet erforderlicher Auffüllungen findet sich unter Nr. II.1 eine entsprechende, mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung übereinstimmende Festsetzung. Zudem wurden auch die übrigen Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Lage im Wasserschutzgebiet angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie mit dem städtischen Umweltamt abgestimmt.

Für die Ausweisung des Sondergebietes wird gem. § 4 der Verordnung der Stadt Ingolstadt über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und im Markt Gaimersheim (Landkreis Eichstätt) für die öffentliche Wasserversorgung (Wassergewinnungsanlage „Am Au graben“) vom 21.12.2009 bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt eingeholt.

Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung hinsichtlich dem Bau von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind im Bauvollzug von dem jeweiligen Erschließungsträger zu beachten. Gleiches gilt für den Bau von Abwasserleitungen und zugehörigen Anlagen. Die Erlaubnisfähigkeit von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist im Rahmen eines eigenständigen Erlaubnisverfahrens nach § 2 Abs. 1 WHG i.V.m. § 1 NWFreiV zu prüfen.

## 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden im Plangebiet Bohrungen zur Ermittlung der Mächtigkeit von schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter vorgenommen. Auf deren Basis ist für den südlichen Planbereich gem. Nr. I.13 im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Baubeschränkung festgesetzt, wonach in den entsprechend gekennzeichneten Flächen weder Keller noch Tiefgaragenbebauungen zulässig sind. Unter Nr. II.1 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan zudem die Festsetzung, dass das Gelände innerhalb des Bereichs der Baubeschränkung B1 verpflichtend auf eine mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmte Höhe ü.N.N. aufzufüllen ist. Da die verbleibende Mächtigkeit schützender Deckschichten im besagten südlichen

Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

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

### **3. Abwasserbeseitigung:**

#### **3.1 Schmutzwasserbehandlung**

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des Baugebiets kann grundsätzlich über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung). Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung des Ortsteils Etting (Ing.-Büro Lichtenecker & Spagl, Oktober 2008) zum großen Teil nicht berücksichtigt. Vor der Erschließung des Baugebietes ist daher eine entsprechende Entwässerungsplanung (Trennsystem gem. WHG, Stand 01.03.2010), in der auch die Sanierung bzw. Optimierung (Dichtheit, Fehlschlüsse, hydraulische Leistungsfähigkeit) des nachfolgenden Kanalsystems mit berücksichtigt wird, vorzulegen.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

#### **3.2 Regenwasserbehandlung**

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche 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. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Boden-

Plangebiet vereinzelt trotzdem unter den gemäß Wasserschutzgebietsverordnung erforderlichen 5 m liegt, ist diesbezüglich eine Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bzw. deren Inaussichtstellung wird bis zum Satzungsbeschluss beim städtischen Umweltamt unter Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes eingeholt. Um sicherzustellen, dass eine für die vorgesehene Bebauung (mit zum Teil Tiefgaragenbebauung) ausreichende Überdeckung des Malmkarstes als Grundwasserleiter vorliegt und somit eine Gefährdung des Grundwassers bzw. der Trinkwasserversorgung im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, werden im weiteren Verfahren die bereits vorliegenden Bohrungen durch zusätzliche, teils tiefere und mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden abgestimmte Bohrungen ergänzt.

Das Grundstück der FINr. 1554, welches direkt an das Plangebiet anschließt wurde aufgrund des in der Stellungnahme zitierten Gutachtens aus dem Altlastenverdacht entlassen. Hinsichtlich der Vorgehensweise beim Auffinden von Altlastenverdachtsflächen oder schädlicher Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurde unter Nr. IV. 4 ein entsprechender Hinweis in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Unter Nr. IV.1 findet sich zudem ein Hinweis zum Versickerungsverbot bei belasteten Böden oder Auffüllungen. Unter Nr. II.1 ist bestimmt, dass als Auffüllmaterial nur ursprünglicher Erdaushub oder unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden darf.

### **3. Schmutzwasserbehandlung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR im Trennsystem. Das im Plangebiet künftig anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Kanäle mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 200 STZ in der Kipfenberger Straße bzw. an den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 GGG in der Lorenz-Schmidt-Straße abgeleitet. Die erforderliche Entwässerungsplanung wird dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vor Erschließung des Baugebietes durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vorgelegt. Die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt stetig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist gem. § 5 der städtischen Entwässerungssatzung obligatorisch.

<p>zonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.</p> <p>Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.</p> <p>Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.</p> <p>Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.</p> <p><u>3.3 Grund-/Schichtwasserableitung</u>          Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.</p>	<p><b><u>4 Regenwasserbehandlung</u></b></p> <p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie der überwiegend wasserstauenden Bodeneigenschaften nicht möglich. Das Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten ist daher gem. den Festsetzungen unter Nr. I.14 über die geplanten Rigolen in das zentrale Regenrückhaltebecken abzuleiten. In diesem wird das Niederschlagswasser gesammelt und sodann gepuffert in den Gießgraben eingeleitet.</p> <p>Gem. Nr. I.14 ist das Niederschlagswasser im Sondergebiet „Quartierszentrum“ auf Privatgrund zurückzuhalten und über ein eigenes, nach den Regeln der Technik zu erstellenden Regenrückhaltebecken zu sammeln und abzuleiten.</p> <p>Unter Nr. IV.2 finden sich zudem weitere Hinweise zur Regenwasserbehandlung. Zudem wird unter Nr. 6.2 sowie Nr. 8 der Planbegründung näher auf die Entwässerung des Plangebietes eingegangen. Hier findet sich u.a. ein Hinweis zum Überflutungsschutz.</p> <p><b><u>5. Grund- und Schichtwasserableitung</u></b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis für die künftigen Bauherren wurde unter Nr. IV.2 in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>35.Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 23.10.2018</b></p>	
<p><b><u>1. Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung</u></b></p> <p>Mit Ausnahme des nordwestlichen Teils des Plangebietes (FINr. 1553/2 Tfl., 1633, 1633/1 Tfl., 1637 Tfl. und 1639, jeweils Gemarkung Etting) liegt das Baugebiet in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Au graben“.</p> <p>Die Festlegungen der „Verordnung der Stadt Ingolstadt über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und im Markt Gaimersheim (Landkreis Eichstätt) für die öffentliche Wasserversorgung (Wassergewinnungsanlage „Am Au graben“)“ vom 21.12.2009 sind einzuhalten.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1.1, 1.2, 2.3, 3.7, 3.8, 4.1 und 4.4 sowie 5.1 und 5.2 der Wasserschutzgebietsverordnung „Am Au graben“ sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung Wohngebiete nur außerhalb der 5 Jahresfließzeitlinie zu-</p>	<p><b><u>1. Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung</u></b></p> <p>Der Geltungsbereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Am Au graben“ wurde gem. Nr. III des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Plangrafik gekennzeichnet. Gleichzeitig wird auf die Geltung der „Verordnung der Stadt Ingolstadt über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und im Markt Gaimersheim für die öffentliche Wasserversorgung (Wassergewinnungsanlage „Am Au graben“)“ in diesem Bereich hingewiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der 5-Jahresfließzeitlinie zudem wird der Mindestabstand zum Grundwasser erfüllt.</p> <p>Aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlagen können nicht alle in der Stellungnahme aufgezählten Vorgaben aus der Wasserschutzgebietsverordnung im</p>

<p>lässig und</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 3.8;</li><li>– wenn die Gründungssohle mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt;</li><li>– wenn bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. Unterkellerung, Tiefgaragen) mehr als 5 m Restmächtigkeit der wirksamen Deckschichten über dem Malmkarst verbleiben. Die Deckschicht muss aus tonig-schluffigen Schichten bestehen;</li><li>– für die frostsichere Fundamentierung und den frostsicheren Einbau von Wasser- und Gasleitungen ;</li><li>– wenn eine Geländeauffüllung mit dem ursprünglichen Erdaushub oder mit unbelastetem Material im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt;</li><li>– wenn die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers breitflächig über den bewachsenen Oberboden erfolgt – verboten sind Kupfer, Zink oder Blei gedeckte Dachflächen sowie die Versickerung von gewerblichen Anlagen;</li><li>– wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe überprüft wird;</li><li>– wenn bei der Errichtung von Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag)“ beachtet werden und die Dichtheitsprüfung von Rohrleitungen zum Ableiten von Straßenwasser entsprechend Nr. 3.8 erfolgt.</li><li>– wenn bei der Errichtung von Verkehrswegen die Baustelleneinrichtung bzw. das Baustofflager außerhalb des Wasserschutzgebietes aneignet werden (Nr. 2.2 und 2.3 sind zu beachten). Baumaschinen und Fahrzeuge dürfen nur außerhalb des Wasserschutzgebietes betankt werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffen, Öle für Baumaschinen etc.) ist besondere Sorgfalt anzuwenden, sodass keinerlei Untergrundverunreinigungen entstehen.</li><li>– wenn im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen unverzüglich der Stadt Ingolstadt (Umweltamt) und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt gemeldet werden.</li></ul>	<p>Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt werden. Unter Nr.I.1 ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan daher bestimmt, dass innerhalb der gekennzeichneten Wasserschutzgebietszone III, nur solche bauliche Anlagen zulässig sind, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung einhalten oder für die von der zuständigen Stelle im Einzelfall eine Ausnahme ggf. unter Einhaltung erforderlicher Auflagen erteilt werden kann.</p> <p>Das im Plangebiet künftig anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende, den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung entsprechende Kanäle mit Anschluss an den bestehende Schmutzwasserkanäle in der Kipfenberger Straße sowie in der Lorenz-Schmidt-Straße abgeleitet. Gem. den Vorgaben der städtischen Entwässerungssatzung sind alle Bauvorhaben an die Abwasseranlagen anzuschließen.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden im Plangebiet Bohrungen zur Ermittlung der Mächtigkeit von schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter vorgenommen. Auf deren Basis ist für den südlichen Planbereich gem. Nr. I.13 im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Baubeschränkung festgesetzt, wonach in den entsprechend gekennzeichneten Flächen weder Keller noch Tiefgaragenbebauungen zulässig sind. Zudem ist unter Nr. II.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt, dass das Gelände innerhalb der Baubeschränkungszone B1 auf eine mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmte Höhe ü.N.N. aufzufüllen ist. Da die verbleibende Mächtigkeit schützender Deckschichten im besagten südlichen Plangebiet vereinzelt trotzdem unter den gemäß Wasserschutzgebietsverordnung erforderlichen 5 m liegt, ist diesbezüglich eine Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bzw. deren Inaussichtstellung wird bis zum Satzungsbeschluss beim städtischen Umweltamt unter Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes eingeholt.</p> <p>Um sicherzustellen, dass eine für die vorgesehene Bebauung (mit zum Teil Tiefgaragenbebauung) ausreichende Überdeckung des Malmkarstes als Grundwasserleiter vorliegt und somit eine Gefährdung des Grundwassers bzw. der Trinkwasserversorgung im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, werden im</p>
--	--

Die Grenze des Wasserschutzgebietes wurde nur in den Flächennutzungsplan, jedoch nicht im Bebauungsplan grafisch dargestellt.

In der Begründung zum B-Plan wurde unter Nr. 2. „Planungsrechtliche Voraussetzungen“ und in der Begründung zum F-Plan unter Nr. 2.1 „Lage und bisherige Darstellung des Plangebietes“ auf das Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung „Wasserschutzgebiet Am Au Graben“ hingewiesen.

## **2. Entwässerung**

### **Entwässerungskonzept**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und gepuffert (Zwischenspeicherung in abgeschlossene Rigolenpackungen) in den Güßgraben eingeleitet.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt nicht berücksichtigt. Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über neu zu errichtende Kanäle mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 200 STZ in der Kipfenberger Straße bzw. an den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 GGG in der Lorenz-Schmidt-Straße.

Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen ist innerhalb der geplanten bzw. bestehenden Straßen eine Versorgungsfläche freizuhalten. Zur Anbindung an den Mischwasserkanal DN 300 in der Lorenz-Schmidt-Straße ist das Grundstück FINr. 1550/1, Gem. Etting, der Stadt Ingolstadt zu queren. Im Bereich der Querung der vorgenannten Grünfläche ist eine dingliche Sicherung des Entwässerungskanals erforderlich.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Die künftige Ableitung des Niederschlagswassers des Plangebietes erfolgt über neu zu errichtende Regenwasserkanäle. Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen ist innerhalb der geplanten bzw. bestehenden Straßen eine Versorgungsfläche freizuhalten.

Das Niederschlagswasser wird gesammelt und in abgeschlossenen Rigolenpackungen, die im mittig gelegenen, pentagonförmigen grünen Anger errichtet werden, zwischenge-

weiteren Verfahren die bereits vorliegenden Bohrungen durch zusätzliche, teils tiefere und mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden abgestimmte Bohrungen ergänzt.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorzunehmenden Auffüllungen findet sich unter Nr. II.1 eine entsprechende, mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Festsetzung. Zudem wurden auch die übrigen Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Lage im Wasserschutzgebiet angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie mit dem städtischen Umweltamt abgestimmt. Unter Nr. IV.4 wurde in den Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Altlastenverdachtsflächen oder schädlicher Bodenverunreinigungen aufgenommen.

Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung hinsichtlich dem Bau von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind im Bauvollzug von dem jeweiligen Erschließungsträger zu beachten. Gleiches gilt für den Bau sowie die regelmäßige Kontrolle von Abwasserleitungen und zugehörigen Anlagen. Die Erlaubnisfähigkeit von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist im Rahmen eines eigenständigen Erlaubnisverfahrens nach § 2 Abs. 1 WHG i.V.m. § 1 NWFreiV zu prüfen.

## **2. Entwässerung**

Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen und sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Für die öffentlichen Entwässerungsleitungen sind innerhalb der Erschließungsstraßen ausreichend dimensionierte Versorgungsflächen vorgesehen.

Das Grundstück der FINr. 1550/1, Gemarkung Etting, steht im Eigentum der Stadt Ingolstadt. Eine dingliche Sicherung für den künftig auf diesem Grundstück verlaufenden Schmutzwasserkanal ist daher nicht erforderlich. Unabhängig hiervon sind ggf. erforderliche dingliche Sicherungen zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern und den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln.

speichert und nach einer Vorbehandlung gedrosselt dem Güßgraben zugeführt.

Eine Abstimmung mit dem Umweltamt (Untere Wasserrechtsbehörde) und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist erfolgt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist noch zu erteilen. Weiter ist noch mit dem Eigentümer des Güßgrabens, dem Wasserverband Mösel-feld-Zellfeld, eine vertragliche Regelung zu treffen.

In der Begründung zum B-Plan (S. I/8) ist unter Nr. 7 „Entwässerung“ bereits vermerkt, dass das Regenwasser in den Güßgraben eingeleitet wird. Weiter ist angegeben, dass für die Rückhaltung und die Vorbehandlung des Niederschlagswassers der zentrale Quartiersanger genutzt werden soll. Der Flächenbedarf für die zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu errichtenden abgeschlossenen Rigolenpackung im pentagon-förmigen Anger (in der Mitte des Plangebietes gelegen) beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden noch ca. 100 m<sup>2</sup> für die Vorbehandlung und Drosselung benötigt. Die Bauwerke sind unterirdisch und überfahrbar.

Neben den geplanten baulichen Anlagen im zentralen Quartiersanger ist noch zusätzlich ein Rückhalteraum – außerhalb des Plangebietes – erforderlich. Dieser Rückhalteteich ist voraussichtlich auf den städtischen Flächen FINr. 857 und 858, Gem. Etting, die un-mittelbar an den Güßgraben angrenzen, zu errichten. Der Rückhalteraum (offenes Becken) hat nach ersten Berechnungen eine Größe von ca. 800 m<sup>2</sup>. Der gesamte Flächenbedarf für den Rückhalteteich dürfte mindestens doppelt so groß sein. Die INKB AöR müssen die zur Errichtung des Rückhalteteiches erforderliche Fläche von der Stadt Ingolstadt erwerben. Der Rückhalteteich ist für die Niederschlagsentwässerung des geplanten Baugebietes „Etting – Steinbuckl“ unverzichtbar, um eine Überlappung von Einleitungsspitzen in den Güßgraben zu vermeiden.

Die Errichtung des vorgenannten Rückhalteteichs steht im Zusammenhang mit der Er-tüchtigung (Drosselung) bestehender Rückhaltebecken um Umfeld des Güßgrabens (Einleitung vom Baugebiet „Adlmannsberg“) und des Retzgrabens bzw. Mühlbachs (Ein-leitung im Bereich von Ober- und Unterhaunstadt), die im Zuge der Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnisse auszuführen sind.

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. Damit wird die Neubil-

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ausführungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtig-t. Zudem finden sich hierzu unter Nr. 5.3, 6.2. und 8 Ausführungen in der Planbegründung.

Für die erforderlichen Regenwasserkanäle sind innerhalb der Erschließungsstraßen ausreichend dimensionierte Versorgungsflächen vorgesehen.

Für die Rückhaltung und Zwischenspeicherung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde nach Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrie-ben AöR gem. Nr. I.14 eine ausreichend dimensionierte Fläche zur Errichtung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens im Bereich des grünen Angers fest-gesetzt. Im Sondergebiet „Quartierszentrum“ ist das Niederschlagswasser auf Privatgrund zurückzuhalten. Ebenfalls unter Nr. I.14 ist daher die Zulässigkeit entsprechender baulicher Anlagen im Sondergebiet „Quartierszentrum“ inner-halb der Bauräume sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanalgen außer-halb der Baubeschränkungszone festgesetzt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Regenwassers in den Güßgraben wird bis zum Satzungsbeschluss beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt eingeholt. Gleiches gilt für die noch abzuschließende vertragliche Regelung mit dem Eigentümer des Güßgrabens. Auch diese wird bis zum Sat-zungsbeschluss abgeschlossen.

Die Ausführungen hinsichtlich der zusätzlich erforderlichen Rückhalteräume außerhalb des Plangebietes, entlang des Güßgrabens werden zur Kenntnis genommen. Die hierfür erforderlichen Grundstücksgeschäfte sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen städtischen Liegenschaftsamt und der Einwendungsführerin durchzuführen.

Neben einem Hinweis zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung findet sich unter Nr. IV.2 im Bebauungsplan auch ein Hinweis, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und Auffüllungen nicht zulässig ist.

Dass von Versickerungsanlagen keine Schäden an Gebäuden und an benach-barten Grundstücken Dritter ausgehen dürfen sowie dass der Oberflächenab-

<p>derung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss gebremst.</p> <p>Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.</p> <p>Die Errichtung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist bei Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers auszuschließen.</p> <p>Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.</p> <p>Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z.B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen.</p> <p>Hausdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p><u>Drainagen</u></p> <p>Innerhalb der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes (im mittleren und nördlichen Bereich) befinden sich Drainageleitungen des Dränverbandes „Osterfeld- Leerfeld“ mit Sitz in Gaimersheim.</p> <p>Eine Abstimmung zur Umverlegung ist erforderlich. Die Zuständigkeit ist nach Wissen der INKB noch ungeklärt.</p> <p><u>Überflutungsvorsorge</u></p> <p>Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.</p> <p>Im Zuge der Bauleitplanung sind im Hinblick auf die Starkregenvorsorge folgende Aspekte zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ermittlung der Fließwege innerhalb des Plangebietes mit Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an Topographie und Überflutungsrisiko</li><li>• Überflutungsgefährdung und Risikobereiche des Plangebietes</li><li>• Möglichkeiten zur Festlegung multifunktionaler Flächennutzung (z.B. als Retentionsflächen)</li><li>• Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsflächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (eine Flutung des zentralen Quartiersangers ist ggf. nicht auszu-</li></ul>	<p>fluss nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden darf, ergibt sich aus den geltenden privatrechtlichen Bestimmungen, sodass eine Regelung im Bauleitplanverfahren entfällt.</p> <p>Ein Verbot der Versickerung des von Dachflächen kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer im Bebauungs- und Grünordnungsplan erübrigt sich, da unter Nr. I.15 im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Begrünung aller Dachflächen im Plangebiet festgesetzt ist.</p> <p>Auch in Bezug auf das Anschlussverbot von Hausdrainagen an die öffentliche Kanalisation ergibt sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Handlungsbedarf, da dies bereits in der geltenden Entwässerungssatzung verbindlich festgesetzt ist.</p> <p><u>Drainagen</u></p> <p>Die im Zuge des Baugebietes unterbrochenen Drainagen werden über Drainagesammelrohre in den vorgesehenen Flurwegen im Norden und Westen des Plangebietes an das Drainagesystem angeschlossen. Somit wird weiterhin eine uneingeschränkte Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen über das bestehende Drainagesystem gewährleistet. Die diesbezüglich erforderlichen Arbeiten werden nachzeitigem Sachstand von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR im Rahmen der Erschließungsarbeiten übernommen bzw. beauftragt.</p> <p><u>Überflutungsvorsorge</u></p> <p>Die Zuständigkeit für die fachliche Prüfung ob bzw. inwieweit im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen im Hinblick auf die Starkregenvorsorge erforderlich sind, liegt bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR. Besondere Risikobereiche bzw. besondere Überflutungsgefährdungen sind bisher nicht bekannt. Neben der Erstellung eines auf das Gebiet angepassten Entwässerungskonzeptes im Rahmen der Straßenausbauplanung wurden im vorliegenden Bebauungsplan mehrere Festsetzungen getroffen, welche den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen fördern. So ist unter Nr. II.1 im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig sind. Weiterhin sind Auffüllungen im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der</p>
--	---

schließen)

- Festlegung von Grundstücks-, Straßen-, und Gebäudehöhen
- Ausführung von Gründächern (siehe auch „Hinweise zur Bebauung“, Seite 7 der Stellungnahme)
- bei Tiefgaragenabfahrten: der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) muss mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegen.

### **3. Hydrogeologie**

#### **Grundwasserverhältnisse / Bodenverhältnisse / Versickerungsfähigkeit**

Im Plangebiet ist keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind bereits in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Teil I Planbegründung unter Nr. 4.6 „Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser“ beschrieben. Der letzten Satz im ersten Absatz (Seite I/4) unter Nr. 4.6 „Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser“ ist jedoch zu streichen. Zudem kann gerade in niederschlagsreichen Perioden das Grundwasser bis ca. 1 m unter Gelände ansteigen.

Weitergehende Erläuterungen zum letzten Absatz (Seite I/4 unten und I/5 oben der Begründung) unter Nr. 4.6 „Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser“ wurden im folgenden Kapitel „Hinweise zur Bebaubarkeit“ (Seite 5 bis 7 der Stellungnahme) aufgezeigt.

Eine Baugrunderkundung für die geplanten Erschließungsmaßnahmen (Bodenaufschlüsse zur Erkundung des Untergrundaufbaus mit 5 Bohrstellen) ist beauftragt und wird gegen Ende Oktober 2018 ausgeführt. Die Ergebnisse der Baugrunderkundung sind voraussichtlich bis Ende November 2018 zu erwarten.

#### **Hinweise zur Bebaubarkeit**

Auf Basis von Erkundungsbohrungen, die Aufschluss über die vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnisse geben, haben das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, das Umweltamt, das Stadtplanungsamt und die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR bereits am 03.03.2015 mögliche bebaubare Flächen im Süden des Plangebietes im Hinblick auf etwaige Altlasten und der Auflagen der Schutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage „Am Augraben“ überprüft.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1,1, 5.1 und 5.2 der Schutzgebietsverordnung sind bauliche An-

jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum auch bei Starkregenereignissen nicht auf die einzelnen Baugrundstücke fließt. Die Straßenhöhe wird erst im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt. Unter Nr. I.3 finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen. Weiterhin ist unter Nr. I.15 im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen im Plangebiet zu begrünen sind. Unter Nr. VI.1 findet sich im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie unter Ziffer 6.2 der Planbegründung ein Hinweis hinsichtlich der Tiefgaragenabfahrten.

### **3. Hydrogeologie**

#### **Grundwasserverhältnisse / Bodenverhältnisse / Versickerungsfähigkeit**

Die diesbezüglichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie in der Planbegründung unter Nr. 4.6 berücksichtigt.

#### **Hinweise zur Bebaubarkeit**

Auf Basis der Ergebnisse der bis dato durchgeführten Bohrungen ist für den südlichen Planbereich gem. Nr. I.13 im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Baubeschränkung festgesetzt, wonach in den entsprechend gekennzeichneten Flächen, welche mit den in der Stellungnahme aufgeführten Grundstücken übereinstimmen, weder Keller noch Tiefgaragenbebauungen zulässig sind. Da die verbleibende Mächtigkeit schützender Deckschichten im besagten südlichen Plangebiet trotz der Verpflichtung zur Auffüllung unter Nr. II.1 des Bebauungsplanes vereinzelt unter den gemäß Wasserschutzgebietsverordnung erforderlichen 5 m liegt, ist diesbezüglich, wie in der Stellungnahme ausgeführt, eine Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bzw. deren Inaussichtstellung wird bis zum Satzungsbeschluss beim städtischen Umweltamt unter Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes eingeholt.

Um sicherzustellen, dass eine für die vorgesehene Bebauung (mit zum Teil Tiefgaragenbebauung) ausreichende Überdeckung des Malkarstes als Grundwasserleiter vorliegt und somit eine Gefährdung des Grundwassers bzw. der

lagen bzw. die Ausweisung neuer Baugebiete in der weiteren Schutzzone nur zulässig, wenn die Restmächtigkeit der wirksamen Deckschichten über dem Malmkarst unterhalb der zu errichtenden baulichen Anlagen mind. 5 m beträgt und die Deckschicht aus tonig-schluffigen Schichten besteht. Weiter muss das Plangebiet außerhalb der 5 Jahresfließzeitlinie und die Gründungssohle mind. 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Die Auflagen zur 5-Jahresfließzeitlinie und zum Mindestabstand zum Grundwasser werden erfüllt; nicht jedoch die geforderte Restmächtigkeit über dem Malmkarst. Nachweise zur Überdeckung des Malmkarsts wurden mit den Bodengutachten der IFUWA vom 31.12.1998 und der Baugrunderkundung der IFUWA vom 06.11.2012 sowie vom 29.01.2015 erbracht.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Südspitze der geplanten Kindertagesstätte (FINr. 1557 Tfl., 1555 Tfl., 1556 Tfl. der Gemarkung Etting / Gartenfläche der Kita) nicht bebaubar ist.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei – FINr. 1555 Tfl. (Nord), 1557 Tfl. (Nord), 1559, 1560, 1561 und 1562 der Gemarkung Etting) bis zum derzeitigen Wirtschaftsweg FINr. 1558 – ist nur eine Bebauung ohne Keller (eingeschränkte Bebaubarkeit) möglich, um eine Mindestüberdeckung von 3,5 m mit wirksamen Deckschichten über dem Malmkarst zu erreichen.

Für eine Bebauung im vorgenannten Bereich ist eine Ausnahmegenehmigung beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt (Untere Wasserrechtsbehörde) einzuholen, da gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der Schutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage „Am Aufgraben“ bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. Unterkellerung, Teifgaragen) in der weiteren Schutzzone mehr als 5 m Restmächtigkeit der Deckschichten gefordert sind. Das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt haben bereits bei der Abstimmung am 03.03.2015 eine Zustimmung in Aussicht gestellt, da natürlich anstehende Bodenschichten vorherrschen.

Die nördlich des Wirtschaftsweges FINr. 1558 gelegenen Flächen des Plangebietes können uneingeschränkt bebaut werden; die geforderte Karst-Mindestüberdeckung mit wirksamen Deckschichten ist ausreichend.

Der nachfolgende Plan zeigt das Ergebnis der Überprüfung vom 03.03.2015 zur Bebau-

Trinkwasserversorgung im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, werden im weiteren Verfahren die bereits vorliegenden Bohrungen durch zusätzliche, teils tiefere und mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden abgestimmte Bohrungen ergänzt.

Infolge der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports gem. Nr. I.5 und I.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist gewährleistet, dass die laut Stellungnahme nicht bebaubare südliche Spitze des Plangebietes von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

#### Hinweise zur Bebauung

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgten unter Beachtung der vorliegenden hydrogeologischen Gegebenheiten. Ausführungen hinsichtlich der im Plangebiet vorherrschenden Grundwasserstände finden sich unter Nr.4.6 der Planbegründung.

Unter Nr. I.15. ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Begrünung aller Dachflächen im Plangebiet festgesetzt.

#### Bauwasserhaltung

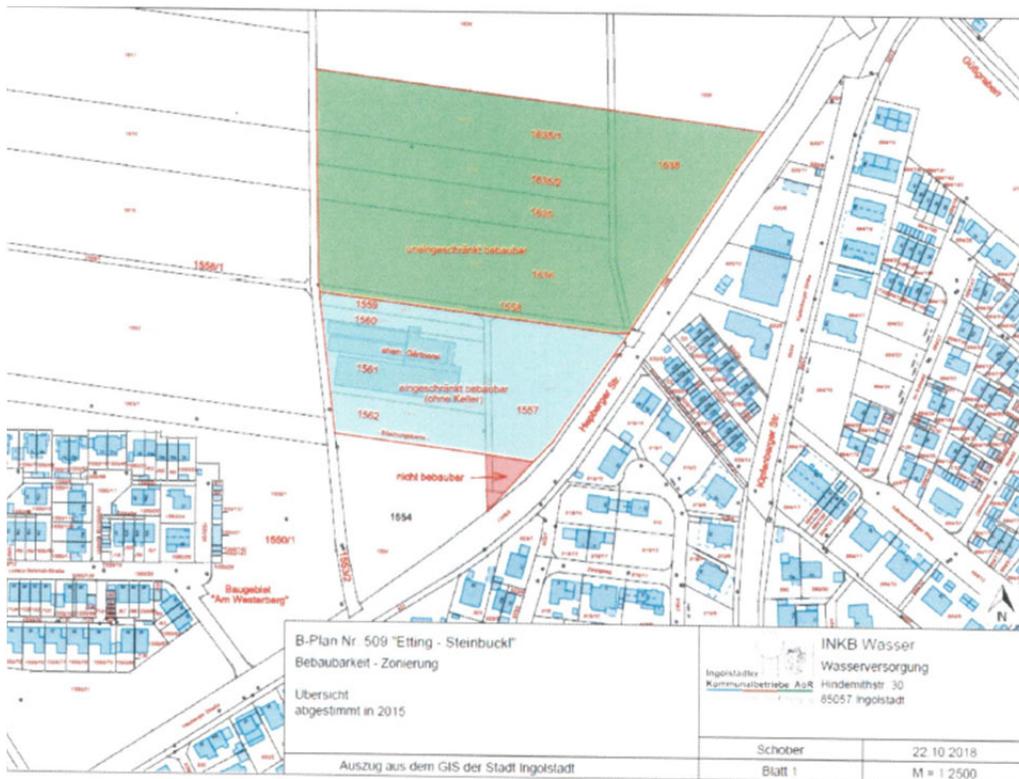
Die vom Bauherrn zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich der Bauwasserhaltung wurden unter Nr. IV.3. in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

#### 4. Wasserversorgung

Innerhalb der Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensionierte Versorgungsflächen für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitung vorgesehen.

Die Aussage hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge wird zur Kenntnis genommen. Überflurhydranten sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen allgemein zulässig, sodass eine explizite Festsetzung von Hydrantenstandorten im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht erforderlich ist. Die abschließende Lagebestimmung der für die Löschwasserversorgung des Plangebietes erforderlichen Überflurhydranten erfolgt in Absprache aller hiervon betroffenen Fachstellen im Wege der Straßenausbaupla-

barkeit auf:



Grün: **Bebauung mit Unterkellerung zulässig**  
 blau: **Bebauung ohne Unterkellerung zulässig**  
 rot: **keine Bebauung zulässig**

Die Zonierung (in 3 Zonen) bezüglich der unterschiedlichen Mächtigkeiten der Deckschichten über dem Malmkarst und der daraus folgenden Art der Bebauung – keine Bebauung sowie Bebauung mit bzw. ohne Unterkellerung – ist in der Begründung zum B-Plan unter Nr. 4.6 „Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser“, letzter Absatz (S. 1/5

nung.

Die Ausführungen hinsichtlich der im Zuge der Planung erforderlichen Umverlegung der bestehenden Betriebswasserleitung BW 110 werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Bei derzeitiger Planung ist der Mindestabstand von 2,50 m zwischen den vorgesehenen Baumstandorten im westlichen Grünstreifen entlang der Hepberger Straße und der bestehenden Betriebswasserleitung nicht gewährleistet. Auf die Baumallee entlang der Hepberger Straße sollte aus städtebaulicher Sicht trotzdem nicht verzichtet werden, da diese den innerörtlichen Charakter der Staatsstraße verdeutlichen soll. Im weiteren Verfahren ist daher zu klären, ob im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen auch im dortigen Bereich eine Umverlegung der Betriebswasserleitung erfolgt oder ob im Rahmen der Baumpflanzungen Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen sind.

Nachzeitigem Sachstand ist eine Umverlegung der Betriebswasserleitung im Kreuzungsbereich Hepberger Straße / Kipfenberger Straße nicht erforderlich.

Die für die Errichtung der Wasserversorgungsanlagen anfallenden Kosten werden bis zum Satzungsbeschluss in die Begründung eingearbeitet.

### 5. Grundsätzliches

#### Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

#### Straßenquerschnitt und geplante Baumstandorte

Die Straßenbreiten im vorliegenden Planentwurf wurden vorab mit den betroffenen Spartenträgern sowie dem städtischen Tiefbauamt abgestimmt, sodass diese nun ausreichend breit bemessen sind. Die zum Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Wohnwege sind in der vorliegenden Planung nicht mehr enthalten. Ebenfalls wurde im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan auf eine versetzte Anordnung des Straßenbegleitgrüns verzichtet.

Unter Nr. I.15 wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Berücksichti-

oben) angegeben. Nicht dargestellt ist dieser Sachverhalt jedoch im B-Plan.

Eine parzellenscharfe, grafische Abgrenzung der 3 Zonen bezüglich einer zulässigen Bebauung ist im B-Plan unverzichtbar.

Die Auswirkung „mit bzw. ohne Unterkellerung“ insbesondere im Hinblick auf Tiefgaragen ist in der Begründung zum B-Plan unter der Nr. 5.1 „Bauliche Ordnung“, letzter Absatz (S.I/6 oben) bereits gewürdigt.

#### Hinweise zur Bebauung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen.

Die Bemessungsgrundwasserstände sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln. Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Da Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet wird, ist aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen – zur Dämpfung von Ablaufspitzen – die Errichtung von Gründächern zu empfehlen. Besonders bei Starkregenereignissen kann dies zu einer erheblichen Entlastung des Entwässerungskanals beitragen.

#### Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

#### 4. Wasserversorgung

Mit der Verlegung von neuen Wasserversorgungsleitungen in allen Erschließungsstraßen des Plangebietes (Hepberger Straße, ringförmige Quartierstraße, nördliche Haupterschließungsstraße mit Wendepalte, verkehrsberuhigte Bereiche inkl. Wohnwege) mit Anbindung an die Wasserversorgungsleitung VW 200 PVC in der Kipfenberger Straße ist ein ausreichender Grundschatz für die Löschwasserversorgung des Plangebietes

gung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ hingewiesen. Ebenfalls ist unter Nr. I.15 festgesetzt, dass unter gewissen Voraussetzungen von der festgesetzten Lage der Bäume abgewichen werden kann. Bis auf den bereits oben ausführlich angesprochenen Bereich entlang der Hepberger Straße dürfte es zu keinen Beeinträchtigungen von vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsanlagen durch vorgesehene Baumpflanzungen kommen.

#### Dienstbarkeiten

Die Bestellung von ggf. erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für den Verlauf von Ver- oder Entsorgungsleitungen auf Privatgrund ist von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR außerhalb des Bauleitplanverfahrens in eigener Zuständigkeit zu veranlassen. Eine dingliche Sicherung des Entwässerungsbauwerks innerhalb des grünen Angers ist nicht erforderlich, da es sich bei der Fläche um eine öffentliche Grünfläche handelt.

Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass von den Bereichen Stadtreinigung und Abfallwirtschaft keine Einwände vorgebracht werden. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

sichergestellt.

Für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen ist innerhalb der bestehenden bzw. geplanten Straßen eine Versorgungsfläche freizuhalten.

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

Die Straßenplanung hat zur Folge, dass die im Wirtschaftsweg nördlich der ehemaligen Gärtnerei verlaufende Betriebswasserleitung BW 110 (Füllleitung vom Quellgebiet beim Grüßgraben kommend) auf einer Länge von ca. 200 m umzuverlegen ist, da der derzeitige Weg einer Wohnbebauung zugeführt wird. Die neue Länge der umzuverlegenden Betriebswasserleitung beträgt ca. 280 m.

Bei der geplanten Pflanzung neuer Bäume entlang der Westseite der Hepberger Straße ist die bestehende Betriebswasserleitung BW 110 zu beachten und ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Die bestehende Betriebswasserleitung BW 110 kreuzt den im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen Kreisel (Kreuzung der Hepberger Str. mit der Kipfenberger Str.). Es ist noch abzustimmen, ob in diesem Abschnitt eine Umverlegung der Betriebswasserleitung auszuführen ist; bei dieser Abwägung ist auch die künftige Überdeckung der Betriebswasserleitung zu beachten.

Bei Nr. 13 „Kosten“ der Begründung zum B-Plan (S. I/9) sollte nicht unerwähnt bleiben, dass für die Errichtung der Anlagen für die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) – wie bei Nr. 6.2 „Ver- und Entsorgung / Wasserversorgung“ aufgezeigt – ebenfalls Kosten anfallen.

#### **5. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft**

Es bestehen keine Einwände.

#### **6. Grundsätzliches**

##### Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Betriebswasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseiti-

gungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingestädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

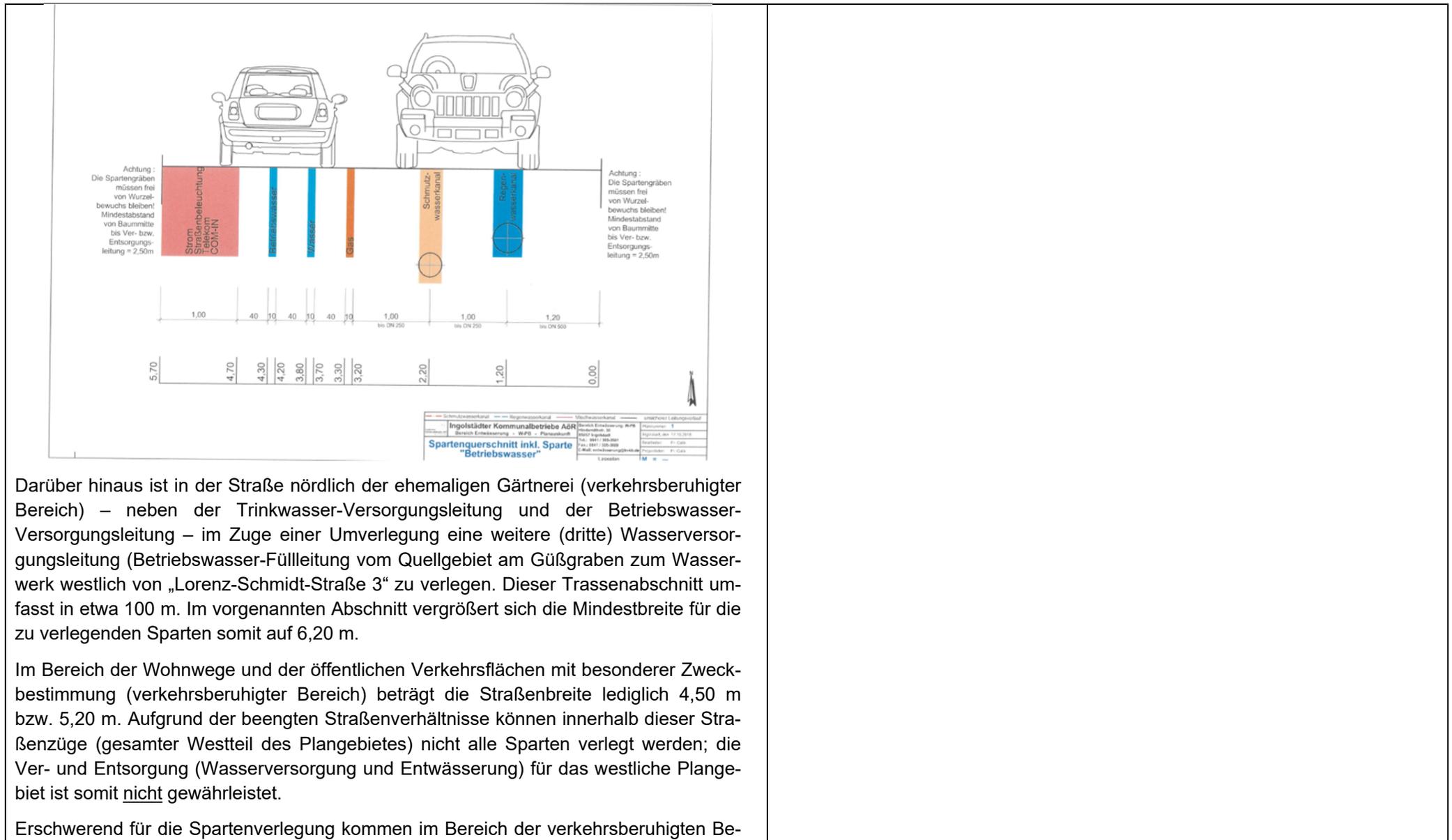
Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden.

Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) an gerechnet von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

*Straßenquerschnitt und geplante Baumstandorte*

Für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen – es sind u.a. zwei Entwässerungskanäle (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal) sowie zwei Wasserleitungen (Trinkwasser- und Brauchwasserleitung) geplant – ist eine Mindestbreite für die Verlegungstrasse aller Sparten von 5,70 m erforderlich. (s. Abbildung „Sparten – Querschnitt“)



Darüber hinaus ist in der Straße nördlich der ehemaligen Gärtnerei (verkehrsberuhigter Bereich) – neben der Trinkwasser-Versorgungsleitung und der Betriebswasser-Versorgungsleitung – im Zuge einer Umverlegung eine weitere (dritte) Wasserversorgungsleitung (Betriebswasser-Füllleitung vom Quellgebiet am Güßgraben zum Wasserwerk westlich von „Lorenz-Schmidt-Straße 3“ zu verlegen. Dieser Trassenabschnitt umfasst in etwa 100 m. Im vorgenannten Abschnitt vergrößert sich die Mindestbreite für die zu verlegenden Sparten somit auf 6,20 m.

Im Bereich der Wohnwege und der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) beträgt die Straßenbreite lediglich 4,50 m bzw. 5,20 m. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse können innerhalb dieser Straßenzüge (gesamter Westteil des Plangebietes) nicht alle Sparten verlegt werden; die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung und Entwässerung) für das westliche Plangebiet ist somit nicht gewährleistet.

Erschwerend für die Spartenverlegung kommen im Bereich der verkehrsberuhigten Be-

reiche die versetzt angeordneten Flächen des Straßenbegleitgrüns mit den zu pflanzenden Bäumen hinzu.

Grundsätzlich ist bei der Bepflanzung 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. 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Um einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Trassen sicherzustellen und somit die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle sowie die Sparten der Stadtwerke zu gewährleisten, sind die Straßenbreiten und die geplanten Baumstandorte mit den Spartenträgern (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH) abzustimmen.

#### Dienstbarkeiten

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.

Zur Anbindung an den Mischwasserkanal DN 300 in der Lorenz-Schmidt-Straße ist das Grundstück FINr. 1550/1, Gem. Etting der Stadt Ingolstadt zu queren. Im Bereich der Querung der vorgenannten Grünfläche ist eine dingliche Sicherung des Entwässerungskanals erforderlich.

Noch abzuwägen ist, ob die geplante Betriebswasser-Versorgungsleitung vom Wasserwerk westlich von „Lorenz-Schmidt-Straße 3“ zum Plangebiet über die städt. Wirtschaftswege FINr. 1513/4 (nach Norden) und 1558/1 (nach Osten), Gem. Etting, geführt wird (parallel zur bestehenden Betriebswasser-Füllleitung BW 110 mit einer Trassenlän-

<p>ge von ca. 440 m) oder eine Anbindung an die bestehende Betriebswasser-Versorgungsleitung in der Lorenz-Schmidt- Straße (bei HsNr. 54) erfolgt und von dort eine neue Betriebswasser-Versorgungsleitung über die städt. Grünfläche FINr. 1550/1 und den städt. Wirtschaftsweg FINr. 1553/2, Gem. Etting, (Trassenlänge ca. 200 m) zur Südwestecke des Plangebietes verlegt wird.</p> <p>Falls die Trasse der Betriebswasser-Versorgungsleitung über die städt. Grünfläche FINr. 1550/1 geführt wird, ist auch für die Querung der Wasserleitung eine dingliche Sicherung erforderlich.</p> <p>Für die in der Mitte des Plangebietes, im pentagonförmigen Anger zur Vorbehandlung und Drosselung des Niederschlagswassers zu errichtenden, abgeschlossenen Rigolenpackungen ist ebenfalls eine dingliche Sicherung erforderlich.</p>	
<p><b>36.Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 25.09.2018</b></p>	
<p>Durch das Aufstellen des Bebauungsplanes 509 „Etting – Steinbuckl“ sind keine Grundstücke, Rechte oder Interessen des von der Einwendungsführerin verwalteten Einzelplanes 13 berührt.</p> <p>Von Seiten der Immobilien Freistaat Bayern bestehen daher keine Einwendungen.</p> <p>Es wird aber gebeten, das Staatliche Bauamt Ingolstadt zu beteiligen, da sich das Freistaat Bayern Grundstück mit der Flst. Nr. 1399/5 der Gem. Etting in deren Verwaltung befindet.</p>	<p>Das Staatliche Bauamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.09.2018 eine Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 22.</p> <p>Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus ihnen ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>