

BESCHLUSSVORLAGE V0696/15 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	22.09.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.10.2015	Vorberatung	
Stadtrat	29.10.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 B "Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens

Entwurfsgenehmigung

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 173B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße" wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.
Er umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flurnummern 737, 738* und 738/1 der Gemarkung Gerolfing.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

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

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 16.06.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 173 B "Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße" und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens beschlossen. Der Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung werden bis zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung am 13.10.2015 nachgereicht. In der Zeit vom 24.07.2015 bis 24.08.2015 fand die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt. Dabei brachten Anregungen vor:

1. **Wasserwirtschaftsamt** mit Schreiben vom 23.07.2015 und vom 10.09.2015
2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** mit Schreiben vom 24.07.2015
3. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz** mit Schreiben vom 24.07.2015
4. **Umweltamt** mit Schreiben vom 03.08.2015
5. **Ingolstädter Kommunalbetriebe** mit Schreiben vom 07.08.2015 und vom 01.09.2015
6. **Bayernwerk AG** mit Schreiben vom 19.08.2015
7. **Tiefbauamt** mit Schreiben vom 19.08.2015
8. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** mit Schreiben vom 19.08.2015

9. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH** mit Schreiben vom 20.08.2015
10. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation** mit Schreiben vom 20.08.2015
11. **Regierung von Oberbayern** mit Schreiben vom 21.08.2015
12. **Planungsverband Ingolstadt** mit Schreiben vom 07.09.2015

Im Bezirksausschuss XI Friedrichshofen – Hollerstauden wurde der Bebauungsplan in der Sitzung vom 28.07.2015 thematisiert und die Zustimmung zu den Planungen einstimmig erklärt, ohne dass Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden.

Von Seiten der folgenden Beteiligten wurde erklärt, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen:

1. Handelsverband Bayern e.V. mit Schreiben vom 14.07.2015
2. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 21.07.2015
3. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord mit Schreiben vom 24.07.2015
4. Bayernets mit Schreiben vom 24.07.2015
5. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 28.07.2015
6. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 29.07.2015
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 03.08.2015
8. Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.08.2015
9. Kabel Deutschland mit Schreiben vom 11.08.2015
10. IHK mit Schreiben vom 17.08.2015

Nachfolgend werden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen.

1. Wasserwirtschaftsamt vom 23.07.2015 und vom 10.09.2015

1. Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist vorhanden. Es sind keine Wasserschutzgebiete berührt.

Auf dem Gelände befinden sich zwei Brauchwasserbrunnen, die in Betrieb sind (ehem. Gartenbau König).

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Westlich des Planungsgebietes grenzt die Deponie „Fort Hartmann“ mit der ABuDIS Katasternummer 16100379 an. Hier sind massive Grundwasserverunreinigungen durch deponietypische Verbindungen, aber vor allem des Parameters Arsen bekannt.

Für das Plangebiet wurde daher eine Brunnenbeprobung vorgenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass eine geringe Beeinflussung durch die Deponie z.B. bei den Parametern Sauerstoffgehalt, Bor und Eisen erkennbar ist, die Werte liegen aber nach fachkundiger Meinung des Wasserwirtschaftsamtes in vertretbaren Größenordnungen. Für den Parameter Arsen liegen die analysierten Werte unterhalb der Nachweisgrenze, sodass keine Belastung vorliegt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Da von der Altlast „Fort Hartmann“ keine Beeinträchtigung für das Sondergebiet aus-

geht, ist keine weitere Veranlassung gegeben.

Das Gutachterbüro RBK Dr. Richter Berger Kasper ist durch die INKB beauftragt, das laufende Grundwasser-Monitoring und das Sanierungskonzept durchzuführen. Durch die regelmäßige Wasserbeprobung in unmittelbarer Nähe des Planungsumgriffs ist sichergestellt, dass die Überwachung der Parameter und damit auch ein frühzeitiges Erkennen möglicher Veränderungen erfolgt.

3. Abwasserbeseitigung

a. Schmutzwasserbehandlung

Das geplante Sondergebiet wurde in der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt von 2012 nicht erwähnt.

Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes ist das Areal an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Dies ist jedoch noch zu verifizieren. Sofern noch kein Anschluss vorliegt ist das Sondergebiet noch an die öffentliche Abwasseranlage (nur Schmutzwasser) anzuschließen. Dies ist an die aus Dünzlau kommende öffentliche Druckleitung möglich, welche entlang der Straße zur Kleingartensiedlung (westlich an das Fort Hartmann angrenzend) in die Ochsenmühlstraße verläuft.

Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter ist mit der Donau (Gewässer I. Ordnung) ebenfalls vorhanden.

b. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dach-, Fahr- und Park-/Stellflächen sowie sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in dem Sondergebiet möglichst über belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

c. Grund-/Schichtwasserbehandlung

Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe ist der Gartenbaubetrieb Lintl (Och-

senmühlstraße 25) bereits über eine private Druckleitung an den ca. 320 m nördlich verlaufenden öffentlichen Entwässerungskanal angeschlossen. Die private Druckleitung entwässert in den gegenüber dem Vereinsheim des Sportvereins Friedrichshofen liegenden Revisionsschacht KM 10712602 (Fl.Nr. 1284/13, Gemarkung Gerolfing).

Hinsichtlich der vorgegebenen Rahmenbedingungen zur Behandlung von Regenwasser sind die Hinweise unter Nr. III.2 in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen worden.

Unter Nr. III.1 (2. Absatz) wird auf das Verbot zum Anschluss von Hausdrainagen an den Abwasserkanal hingewiesen.

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.07.2015

Das Vorhaben befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsanlage Freising. Es ist zu beachten, dass Bauhöhen bis 30 m über Grund keine Beeinträchtigung darstellen. Höher geplante Bauwerke bedürfen einer erneuten Beteiligung und Prüfung durch die Bundeswehr.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Da im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“ eine maximale Wandhöhe von 5,50 m bei einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von II unter den Nrn. I.4 bzw. I.2 festgesetzt ist, können Bauwerke zulässigerweise die Höhe von 30 m nicht überschreiten.

3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 24.07.2015

Das Amt für Brand und Katastrophenschutz führt verschiedene feuerschutztechnische und -rechtliche Maßnahmen auf, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten sind. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die obligatorischen Anforderungen zur Löschwasserversorgung sowie zu den Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe mit 96 m³/h über die Hydranten UH 12554 und UH 12555 der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC in der Ochsenmühlstraße gewährleistet. Nach Umfang und Lage geeignete (Überflur-)Hydrantenstandorte sind, sofern noch nicht genügend vorhanden, in Absprache mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu definieren und auf privatem Grund zu realisieren.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden.

4. Umweltamt mit Schreiben vom 03.08.2015

1. Naturschutz

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Versiegelung ist nach BauGB auszugleichen. Dazu ist die Vorlage der Eingriffsbilanzierung notwendig. Notwendige Ausgleichsflächen sind möglichst im Bebauungsplangebiet einzuplanen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden von den zuständigen Fachstellen (Umweltamt und Gartenamt) ermittelt und im weiteren Verfahren eingearbeitet.

2. *Baumschutz*

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Baumschutzverordnung gilt im gesamten Stadtgebiet und ist damit auch im vorliegenden Planungsbereich zu beachten.

3. *Lärmschutz*

Bestehende Auflagen zum Lärmschutz sind auch für die geplanten Erweiterungen des Gartenbaubetriebes verbindlich. Dies ist bei künftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt ohnehin eine Beteiligung des Umweltamtes, sodass in diesem Zusammenhang noch Bestimmungen hinsichtlich des Lärmschutzes getroffen werden können.

4. *Altlasten*

Keines der sich im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 173 B befindlichen Grundstücke ist in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamt für Umwelt registriert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen. Da durch die erfolgte Brunnenbeprobung auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers im Planbereich durch die angrenzende Altlastenfläche des „Fort Hartmann“ ausgeschlossen werden konnte, ist keine weitere Veranlassung notwendig.

5. Ingolstädter Kommunalbetriebe vom 07.08.2015 und vom 01.09.2015

1. *Entwässerung*

a. Abwasserentsorgung

Bei der Überprüfung der Abwasserentsorgung für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde festgestellt, dass der Gartenbaubetrieb Lintl (Ochsenmühlstraße 25) bereits über eine private Druckleitung an den ca. 320 m nördlich verlaufenden öffentlichen Entwässerungskanal angeschlossen ist. Die private Druckleitung entwässert in den gegenüber dem Vereinsheim des Sportvereins Friedrichshofen liegenden Revisionsschacht KM 10712602 (Fl.Nr. 1284/13, Gemarkung Gerolfing).

b. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Stellungnahme deckt sich inhaltlich mit der des Wasserwirtschaftsamtes (unter Nr.1) Punkt 3.b.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen und im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung – soweit möglich – zu ver-

meiden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der vorgegebenen Randbedingungen zur Behandlung von Regenwasser wird auf die Beschlussempfehlungen zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt unter 1. 3. Abwasserbeseitigung verwiesen.

2. Hydrogeologie

Die Grundwasserverhältnisse werden seit 1987 durch die GW-Messstelle 203 im südöstlichen Bereich repräsentiert.

Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 375,60 m ü. N.N. bzw. rund 4,05 m unter Geländeoberkante. Die Maximalwerte liegen bei 377,20 m ü. N.N. bzw. 2,50 m unter GOK.

Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft von nordwestlicher in südöstlicher Richtung.

Das Planungsgebiet liegt im seitlichen Abstrombereich zur städtischen Altdeponie Fort Hartmann, welche seit 1985 Gegenstand altlastenspezifischer Untersuchungen ist. Das Gutachterbüro RBK Dr. Richter Berger Kasper ist durch die INKB beauftragt, das laufende Grundwasser-Monitoring und das Sanierungskonzept (MNA-Konzept) durchzuführen.

Grundwassernutzungen bzw. Bauwasserhaltungsmaßnahmen können aufgrund der Verunreinigung möglicherweise problematisch sein. Zwei Brunnen zur Bewässerung der Pflanzen sind evtl. als problematisch einzustufen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Grundwasserverhältnisse finden sich in den Hinweisen unter der Nr. III.3 des Bebauungsplanes.

Aufgrund des vorliegenden Prüfberichts einer Brunnenbeprobung durch das Labor synlab Umweltinstitut GmbH vom 03.06.2015 ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes vom 10.09.2015 eine geringe Beeinflussung des Sondergebietes durch die Deponie z.B. bei den Parametern Sauerstoffgehalt, Bor und Eisen festgestellt worden. Diese liegen nach fachkundiger Aussage des Wasserwirtschaftsamtes aber in einer vertretbaren Größenordnung, sodass für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. die Nutzung durch den Gartenbaubetrieb keine Einschränkungen entstehen. Die Arsenkonzentration hingegen ist so niedrig, dass sie unterhalb der Nachweisgrenze liegt.

Die Beurteilung hinsichtlich der (bisher) nicht genehmigten Brunnen obliegt dem Wasserwirtschaftsamt als Fachstelle und kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

3. Versickerung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen aus den Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 195 „Friedrichshofen – West“ wird im Bereich des Plangebietes eine ausreichende Versickerungsfähigkeit angenommen.

Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung sind noch Versickerungstests auszuführen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagwassers; jedoch nicht über Auffüllungen.

Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers die Fragen zur Beschaffenheit des Baugrundes

und zum Grundwasserstand, die sich aus der besonderen Situation des Grundstücks ergeben, auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zur Versickerung sind in die Nr. III.2 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

4. Wasserversorgung

Das als eine Wirtschaftseinheit zu betrachtende Plangebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen,

Der Grundsatz für die Wasserversorgung wird mit 96 m³/h über die Hydranten UH 12554 und UH 12555 der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC in der Ochsenmühlstraße gewährleistet.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss durch den jeweiligen Vorhabenträger nachgewiesen werden, dass die Planung den Anforderungen des Brandschutzes genügt.

5. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Belange der Abfallwirtschaft sind nicht betroffen.

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die Ochsenmühlstraße.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

6. Bayernwerk AG vom 19.08.2015

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 B bestehen von Seiten der Bayernwerk AG keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird weiter ausgeführt, welche Vorgaben in Bezug auf die durch das Plangebiet verlaufende 110-kV-Leitung Etting - Zuchering und den dazugehörigen Mast (Nr. 17) zu beachten sind.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Auf die Einschränkungen durch die Hochspannungsleitung wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Nr. I.11 eingegangen.

Dort ist ebenfalls geregelt, dass aufgrund der in den Baubeschränkungszone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen sind.

7. Tiefbauamt vom 19.08.2015

Aus Sicht des Tiefbauamtes bestehen zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans und zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Einwände. Jedoch ist bei zusätzlichen Zufahrten auf die Ochsenmühlstraße das Tiefbauamt unbedingt mit einzubinden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Ein- und Ausfahrten können gemäß Nr. III.9 der Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ausnahmsweise an anderer als festgesetzter Stelle nur in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes zugelassen werden. Da das Tiefbauamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt wird, ist eine Einbindung in die interne Abstimmung gewährleistet.

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 19.08.2015

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich im Planungsgebiet eine Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Inv.Nr. D-1-7234-0053) befindet.

Gem. Art. 1 DSchG sind Bodendenkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, weswegen Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken sind. Aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege empfiehlt sich daher eine Umplanung des Vorhabens.

Sollte keine Umplanung erfolgen, so ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird zudem auf rechtliche Rahmenbedingungen in Bezug auf den Denkmalschutz hingewiesen,

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Da der Firmenstandort bereits besteht und vorliegend lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden, ist eine Umplanung des Projekts bzw. die Suche nach einem alternativen Standort nicht zielführend.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind daher unter Nr. I.10 die notwendigen Festsetzungen in Hinsicht auf den Denkmalschutz getroffen worden.

9. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 20.08.2015

Von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan. Das Plangebiet ist als gemeinsame Wirtschaftseinheit bereits mit Gas, Wasser und Strom erschlossen.

Ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitungen und Baummitte ist einzuhalten.

Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. III.11 verwiesen.

10. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 20.08.2015

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße IN 3 erschlossen. Im Bereich des Planungsumgriffs gilt derzeit eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h. Grundsätzlich gilt an Kreisstraßen das Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen in einem Korridor von 15 m nach Art 23 BayStrWG. Diese Regelung ist auch hier anzuwenden.

Die bereits vorhandenen Zufahrten zu den Flurstücken 737 und 738/1 liegen im Bereich einer Kurve. Um in diesem Bereich eine Verkehrsgefährdung zu vermeiden und die notwendigen Sichtdreiecke zu gewährleisten, ist entlang der genannten Grundstücke zum Straßenrand zusätzlich ein 8,00 m breiter Streifen frei von sichtbehindernden Elementen zu halten (z.B. Büsche, Hecken, Mauern etc.).

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wird empfohlen, die nördliche Zufahrt vom Geländeniveau etwas anzuheben und auf ca. 4,5 m zu verbreitern.

Für den Bereich der Parkplatzzufahrten wird empfohlen, eine Hinweisbeschilderung auf den kreuzenden Radverkehr anzubringen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Einschränkungen entlang der Kreisstraße IN 3 sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.11 mit den Baubeschränkungszonen BS₃ und BS₄ festgesetzt.

Die Empfehlungen hinsichtlich der Änderung an der nördlichen Grundstückszufahrt sowie zur Beschilderung im Bereich der Parkplatzzufahrten sind dem Eigentümer des Gartenbaubetriebs bzw. dem beauftragten Planungsbüro bekannt und können so ggf. berücksichtigt werden.

11. Regierung von Oberbayern vom 21.08.2015

Das geplante Sondergebiet ist nicht an eine Siedlungseinheit angebunden. Im Westen wird es von der Ochsenmühlstraße begrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. im Süden das kartierte Biotop Nr. IN-0061 (älterer Laubwald) an. Die Ausweisung dieser neuen nicht angebundenen Siedlungsfläche steht dem LEP-Ziel 3.3 entgegen. Die Stadt Ingolstadt wählt die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet, um die Zweckbestimmung des Vorhabens konkretisieren zu können. Da die Planung in diesem Umfang dem LEP-Ziel 3.3 entgegensteht, sollte zunächst geprüft werden, ob die geplanten (evtl. reduzierten) Erweiterungen nicht wie bisher lt. § 35 BauGB im Außenbereich möglich sind. Sollte an einer Darstellung im Flächennutzungsplan festgehalten werden, wird eine Reduzierung der Darstellung im Flächennutzungsplan auf den genehmigten Bestand und eine am genehmigten Bestand orientierte Erweiterung sowie das Integrieren des geplanten Betriebsleiterhauses in den so erweiterten Gebäudebestand empfohlen. LEP-Ziel 3.3 dient der Vermeidung von Zersiedelung. Bei einer entsprechenden Umplanung kann u.U. davon ausgegangen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Erhöhung der Gefahr der Zersiedelung ausgeht und das LEP-Ziel 3.3 nicht entgegensteht. Der genehmigte Bestand und die geplante Erweiterung sollten in den Unterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.

Die Planung steht nur bei Beachtung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Insbesondere wird gegen das Ziel in Ziffer 3.3 des LEP nicht verstoßen.

Neue Siedlungsflächen werden nicht ausgewiesen. Siedlungsflächen sind Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (LEP zu 3.3 (B)). Die gesamte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Fläche ist bereits heute zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt, da dort bereits jetzt der Gartenbaubetrieb angesiedelt ist.

Die vorhandene Bebauung ist baurechtlich genehmigt. Beabsichtigt ist eine maßvolle Erweiterung, die sich auf den Bereich der heute bereits betrieblich genutzten Fläche beschränkt.

Zudem ist der umliegende Bereich durch Siedlungseinheiten genutzt. Westlich des Plangebiets, getrennt durch die Ochsenmühlstraße, befindet sich die Bauschuttdeponie Fort Hartmann sowie im Norden hieran anschließend Sportanlagen. Östlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt unter Berücksichtigung des Schutzabstandes zu der dort verlaufenden Hochspannungsleitung Wohnbauflächen dargestellt, die derzeit von der Stadt Ingolstadt weiterentwickelt werden. Für einen ersten Teilbereich dieser Flächen liegt der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen - West“ vor. Nach wie vor besteht erheblicher Bedarf an Wohnraum in der Stadt Ingolstadt, sodass eine weitere Entwicklung der im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten Wohnbauflächen zu erwarten ist.

Die Funktionsfähigkeit von Freiräumen wird durch das geplante Sondergebiet nicht eingeschränkt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den bereits heute betrieblich genutzten Bereich.

Das Anbindegebot steht daher der Planung nicht entgegen.

Städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt ist es, die Entwicklung im Bereich der betrieblich genutzten Fläche zu ordnen und zu steuern sowie im Interesse der wirtschaftlichen Belange Planungssicherheit zu schaffen. Dies kann nur durch den Bebauungsplan, nicht jedoch über die Regelungen des § 35 BauGB erreicht werden.

Die Erweiterungsmöglichkeiten sind am Bestand des Betriebes und dessen zukünftiger Entwicklung orientiert. Damit wird die Stadt Ingolstadt dem Grundsatz Ziffer 5.1 LEP gerecht.

Die Lage des Betriebsleiterhauses nimmt Rücksicht auf die heute bereits für die betriebliche Nutzung hergestellten Nutz- und Freiflächen. Es ist umrahmt von betrieblich genutzten Flächen.

Der genehmigte Bestand und die geplante Erweiterung sind in den Unterlagen nachvollziehbar dargestellt. Eine entsprechende (farbliche) Kennzeichnung erfolgte im Plan.

Einzelhandelsgroßprojekte sind durch die Beschränkung der (gewichteten) Verkaufsfläche auf 790 m² ausgeschlossen.

12. Planungsverband Ingolstadt vom 07.09.2015

Die geplante Sondergebietsausweisung liegt deutlich abgesetzt (>700 m) vom bestehenden Siedlungsrand.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen jedoch vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst an geeigneten Siedlungsflächen auszuweisen (LEP 3.3(Z), vgl. auch RP 10 B III 1.3 Z). Unter

diesem Aspekt sind die Planungen grundsätzlich kritisch zu sehen.

Allerdings besteht im südlichen Teil des Plangebiets bereits ein umfangreicher baulicher Bestand, der im Außenbereich genehmigt sein dürfte. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass bei der vorgesehenen Nutzung die Art der bislang genehmigten Nutzung gewahrt bleibt. Bei der Ausweisung dieses Bestandes handelt es sich somit nicht um eine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP.

Grundsätzlich sind Maßnahmen, die der Zukunftssicherung eines bestehenden Betriebes dienen, zu begrüßen (vgl. LEP 5.1 (G), RP 10 B III 3.1 G).

Allerdings überschreitet die geplante Ausweisung mit dem nördlichen Anteil den baulichen Bestand deutlich, wodurch insbesondere durch das dort in Alleinlage verortete Betriebsleiterwohnhaus die Gefahr einer ungegliederten Entwicklung sowie der Zersiedelung gegeben ist.

Es sind daher Konflikte mit dem genannten Ziel zu erwarten. Damit diese nicht unüberwindlich werden, sollte für das Plangebiet zunächst festgestellt werden, ob für die vorliegenden Planungen mit Darstellung einer Siedlungsfläche ein entsprechendes Erfordernis gegeben ist und andere Möglichkeiten einer Genehmigung geprüft werden.

Sollte das Erfordernis der Ausweisung einer Sondergebietsfläche gegeben sein, sollte diese auf die Darstellung des baulichen Bestandes inklusive einer am genehmigten Bestand orientierten Erweiterung reduziert werden. Das Betriebsleiterwohnhaus, sollte auch dieses generell erforderlich sein, sollte eng an den baulichen Bestand angegliedert werden und in seinem Umfang an den gegebenen Bedarf angepasst sein.

Für eine entsprechende Beurteilung sollte eine Flächenbilanz mit Darstellung des genehmigten baulichen Bestandes sowie der geplanten baulichen Erweiterung Bestandteil der Planunterlagen sein.

Aufgrund der exponierten Lage ist gem. RP 10 B II 1.5 Z auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der baulichen Anlagen zu achten. Dies sollte durch die Eigenart des Betriebes keine Schwierigkeiten bereiten.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass explizit das Entstehen eines Einzelhandelsgroßprojekts ausgeschlossen werden sollte. Würde ein solches zukünftig geplant werden, müsste dieses zunächst gem. der geltenden Normen (v.a. LEP 5.3) entsprechend landesplanerisch überprüft werden.

Den Planungen kann nur bei Beachtung der genannten Punkte aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass gem. BauGB-Novelle 30.07.2011 in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies sollte ergänzt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Stadt Ingolstadt teilt die Einschätzung, dass es sich nicht um eine neue Siedlungsfläche handelt.

Zur Wahl des Standortes für das Betriebsleiterwohnhaus wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen der Regierung von Oberbayern vom 21.08.2015 unter Punkt 11 verwiesen. Im Weiteren soll mit dem Bebauungsplan gerade der Gefahr einer ungeordneten Entwicklung und Zersiedelung entgegengewirkt werden. Die in der Stellungnahme angesprochene Möglichkeit zur Genehmigung nach § 35 BauGB sind nicht geeignet, hinreichende

Planungssicherheit für den Betrieb einerseits und die von der Stadt Ingolstadt angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen.

Eine Flächenbilanz wird Bestandteil der Planunterlagen. Die ausreichende Durchgrünung ist bereits jetzt gewährleistet. Die Verkaufsflächen werden auf 790 m² (gewichtet) beschränkt.

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht geprüft und dargestellt.
