

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0428/18</b> 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	18.05.2018	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	03.07.2018	Vorberatung	
Stadtrat	26.07.2018	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße";

**Satzungsbeschluss**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Der vorliegende Entwurf des Erschließungsvertrages wird genehmigt.  
Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, den entsprechenden Vertrag mit dem privaten Erschließungsträger abzuschließen
2. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
3. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 „Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße“ als

**Satzung.**

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.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 sowie vom 06.04.2018 bis 08.05.2018 durchgeführt. Das Beteiligungsverfahren ist somit abgeschlossen.

**Kurzvortrag:**

**Erschließungsvertrag**

Die vorgesehene Ringerschließung mit Anbindung an die Elisabeth-Schwarzhauptstraße und die Robert-Koch-Straße soll nach Maßgabe des Erschließungsvertrages vom Bauherrn auf seine Kosten und in enger Abstimmung mit der Stadt und den Leitungsträgern der Ver- und Entsorgungseinrichtungen hergestellt und dann nach entsprechender Abnahme der Stadt als öffentliche Erschließungsstraße unentgeltlich übertragen werden. Die weitere innere Erschließung sowie die Tiefgarage bleiben in privater Hand.

Mit dem privaten Erschließungsträger soll daher der in der Anlage beigefügte Entwurf des Erschließungsvertrages zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 „Wohnen nördlich der Ro-

bert-Koch-Straße abgeschlossen werden.

Im Wesentlichen beinhaltet der Durchführungsvertrag die Eckpunkte Übertragung der Erschließung und Kostentragung durch den Bauherren.

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Nach der Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat am 26.10.2017 fand in der Zeit vom 16.11.2017 – 18.12.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die insbesondere im Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung diskutierte Erhöhung der Dichte wurde nicht weiterverfolgt. Die städtebauliche Situation mit der vorliegenden kleinen Fläche für eine Wohnbebauung lässt nur geringen Spielraum. Die Planung fügt sich hinsichtlich der Geschossigkeit und der Kubatur gut in das Umfeld ein. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde außerdem bereits die vorgesehene Struktur als zu dicht kritisiert.

Zwischenzeitlich hat der Stadtrat in der Sitzung am 20.03.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 „Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße“ im erneuten Entwurf genehmigt.

In der vorliegenden Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Teilbereiche der bestehenden Verkehrsfläche erweitert, für die Umbaumaßnahmen vorzunehmen sind. Zusätzlich wurden in den Planunterlagen u.a. noch Korrekturen bezüglich des Denkmalschutzes, bezüglich des Schutzstreifens der bestehenden Leitungstrasse (für die aber bereits ein Abbau geplant ist), sowie eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen vorgenommen. In der Grafik ist im östlichen Bereich eine Anpassung der Tiefgaragenzufahrt sowie im westlichen Teil des Erschließungsbügels der Längsparker erfolgt. Zur Verbesserung der Fahrgeometrie wurden die öffentlichen Stellplätze im nördlichen Straßenverlauf an die Südseite verschoben.

Anschließend erfolgte in der Zeit vom 06.04.2018 bis 08.05.2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es liegen aus den beiden erfolgten Beteiligungen folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vor:

1. Private Stellungnahme vom 27.10.2017, 18.12.2017 und vom 27.04.2018 (Ortssprecher)
2. Private Stellungnahme vom 09.11.2017
3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 22.11.2017 und vom 14.04.2018
4. Bayernwerk Netz GmbH vom 27.11.2017 und vom 30.04.2018
5. Deutschland Telekom Technik GmbH vom 28.11.2017
6. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 28.11.2017 und vom 10.04.2018
7. Interessengemeinschaft Unterbrunnenreuth vom 29.11.2017 und vom 07.05.2018
8. Private Stellungnahme vom 30.11.2017
9. Bezirksausschuss X – Süd vom 07.12.2017 und vom 24.04.2018
10. Gartenamt vom 13.12.2017
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 07.12.2017 und vom 08.05.2018
12. Private Stellungnahme vom 09.12.2017
13. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 11.12.2017
14. Umweltamt vom 11.12.2017 und vom 26.04.2018
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 14.12.2017
16. COM-IN Telekommunikations GmbH vom 14.12.2017
17. Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 14.12.2017

18. Regierung von Oberbayern vom 14.12.2017 und vom 20.04.2018
19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 15.12.2017 und vom 04.04.2018
20. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 15.12.2017 und vom 26.04.2018
21. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 18.12.2017 und vom 10.04.2018
22. Tiefbauamt vom 19.12.2017 und vom 08.05.2018
23. Private Stellungnahme vom 05.03.2018
24. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.03.2018 und vom 25.04.2018
25. Rechtsamt vom 09.04.2018

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

### **1. Stellungnahme des Ortssprechers vom 27.10.2017, 18.12.2017 und vom 27.04.2018**

Der Ortssprecher von Brunnenreuth hat zunächst am 27.10.2017 Bedenken und Anregungen vorgetragen. Er weist darauf hin, dass aus dem angrenzend gelegenen Dorfstadel und der nahegelegenen Feuerwehr Lärmimmissionen durch Abluft durch den Betrieb des Kühlaggregats sowie den Übungsablauf zu befürchten sind. Er regt an, die Gebäudekörper ED1/GR150 mit dem Kinderspielplatz in der Lage zu tauschen.

Er regt zudem an, die auf Fl.Nr. 250/183 Gemarkung Brunnenreuth angedachte Altentagespflege im Bebauungsplan zu realisieren.

Er weist zudem darauf hin, dass die nordöstlich gelegene Tiefgaragenausfahrt sowohl in der Neigung zur Straße als auch im Hinblick darauf, dass die Ausfahrt direkt auf das gegenüber realisierte Wohnhaus und insbesondere das darin befindliche Schlafzimmer ausgerichtet sei und hält dies für problematisch. Es solle daher geprüft werden, ob ein Erwerb der städtischen Fläche Fl.Nr. 231/64 möglich sei und die Ausfahrt im Kreuzungsbereich der Ika-Freudenberg-Straße erfolgen könne, so wäre auch eine Ausfahrt im rechten Winkel möglich.

Er schlägt zudem eine Grenzbegradigung im Bereich nördlich des Feuerwehrgebäudes/Dorfstadels vor.

In seiner Stellungnahme vom 17.12.2018 regt er an, entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 112 R „Ringsee - Südlich Grünwaldstraße“ eine 4 m hohe Lärmschutzwand festzusetzen, um die direkten Anlieger an das Feuerwehrgelände vor Lärm zu schützen. In einer weiteren Stellungnahme vom 17.12.2018 weist er nochmals auf den Grundstückstausch (siehe oben) hin, dieser würde auch eine Lärmschutzmaßnahme ermöglichen.

Zudem hat der Ortssprecher am 27.04.2018 vorgeschlagen und nochmals auf den Erwerb der an die Feuerwehr angrenzenden Teilfläche hingewiesen. Zudem hält er es für bedenklich, dass die Bushaltestelle verlegt werden soll, das Bushäuschen aber an der alten Stelle verbleibe. Er weist auf das aus seiner Sicht bestehende erhebliche Verkehrssicherheitsrisiko insbesondere für Kinder hin.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Den vorgetragenen Bedenken im Hinblick auf die Tiefgaragenausfahrt wurde durch die Änderung der Planung Rechnung getragen.

Feuerwehrhaus und Dorfstadel sind baurechtlich genehmigt und genießen Bestandsschutz. Es handelt sich zudem um Vorhaben, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Lärmimmissionen müssen daher von den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke hingenommen werden. Ein Tausch des Grundstückes ED1 mit der im Norden des Baugebietes vorgesehenen Fläche für einen Kinderspielplatz ist nicht sinnvoll. Der Kinderspielplatz würde sich dann unmittelbar im Be-

reich der Ausfahrt auf die Robert-Koch-Straße befinden. Die Lage am Rand des Baugebietes bietet größeren Schutz vor Verkehr und Lärm, durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Kindergarten können Synergieeffekte entstehen.

Die Altentagespflege soll an dem bisher vorhergesehenen Grundstück der Fl.Nr. 250/183, Gemarkung Brunnenreuth, südlich der Robert-Koch-Straße realisiert werden.

Der Erwerb bzw. der Tausch einer Fläche nördlich des Feuerwehrgeländes kommt aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht. Eine geeignete Tauschfläche steht nicht zur Verfügung, da die von Herrn Netter angesprochene Fläche für eine Gasregelstation benötigt wird, zudem wurde diese der Stadt im Rahmen eines Umlegungsverfahrens über den Flächenabzug zugeteilt. Die Errichtung einer Lärmschutzwand erscheint aus den oben angeführten Gründen nicht erforderlich.

Eine mögliche Verlegung des Bushäuschens wird in Abstimmung mit der INVG und dem Grundstückseigentümer geprüft.

## **2. Private Stellungnahme vom 09.11.2017**

Am 09.11.2017 sprachen zwei Bürger im Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt vor und wiesen auf ihre Bedenken und Anregungen hin. Die Dichte des Wohngebietes mit 78 Wohneinheiten füge sich nicht in die Bestandsbebauung ein, insbesondere seien auch die Gebäudegrößen der östlichen Gebäude nicht verträglich. In der Umgebung würden sich nur Einzel- und Doppelhäuser, maximal Reihenhäuser (Dreispänner) befinden. Zudem seien die vorgeschlagenen Gebäudekörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 367 der Gemarkung Unsernherrn von der Ausrichtung des Firstes abweichend zu der Umgebung.

Weiterhin sei auszuschließen, dass Erschließungskosten für die Anlieger im Bestand entstehen, etwa auch durch Veränderungen an der Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße.

Insgesamt sollte die Straßenführung überdacht werden, insbesondere im Bereich der Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße seien zusätzliche Belastungen unverträglich, da bereits jetzt kaum Pkw-Begegnungsverkehr möglich sei, ein Vorbeifahren von Pkw und Lieferwagen sei bereits jetzt nicht möglich. Eine zusätzliche Belastung würde daher auch zur Lasten der Sicherheit von Fußgängern gehen. Hier sei besonders daran zu denken, dass der Bereich als Schulweg aus dem Neubaugebiet genutzt werde. Im Bereich der Elisabeth Schwarzhaupt-Straße ergeben sich durch die Anbindung der Straße und die Tiefgaragenausfahrt auf einem Abschnitt von ca. 50 m vier Kreuzungsbereiche. Alternativ solle ein Wendehammer oder eine Anbindung an die Straße „Zur Lohe“ überdacht werden.

Die nordöstlich gelegene Ausfahrt der kleineren Tiefgarage sei aufgrund der Lage direkt gegenüber bereits bestehender Wohnhäuser und darin befindlicher Schlafzimmer problematisch. Zudem entstehe eine zusätzliche Lärmbelastung durch Motoren und den Betrieb des Garagentors. Es solle daher eine Verbindung der Tiefgaragen geprüft werden, sodass nur noch eine Ausfahrt notwendig sei. Die Tiefgarage bzw. auch die einzelnen Stellplätze sollten außerdem so dimensioniert werden, dass auch tatsächlich eine Nutzung möglich ist und erfolge. Die Anzahl der im öffentlichen Raum vorgesehenen Stellplätze reichen nicht aus, da sowohl Besucher als auch die künftigen Anwohner, die die Tiefgaragen nicht nutzen, parken müssten. Hier würden die umliegenden Baugebiete durch zusätzliche Parkplatzsuchende belastet, was auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führe. Auch müssten die für die Gewerbenutzung erforderlichen Stellplätze im Baugebiet Platz finden.

Zu prüfen sei außerdem, wie es möglich sei, dass ein Teil der Fläche bereits ein Jahr nach Erwerb als Ackerfläche und ohne Einbeziehung in das städtische Baulandmodell zu Wohnbauflächen werden kann. Es erscheinen Bedenken hinsichtlich der Spekulation auf einen steigenden Grundstückswert berechtigt. Es werde eine Erklärung für das städtische Interesse gefordert, dass die ursprüngliche Baugenehmigung zurückgegeben werde und die Wohnbebauung noch auf das bisher für gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück ausgeweitet werde.

Im rot markierten Bereich hinter der Feuerwehr sind in der Vergangenheit über Jahrzehnte Lkw gereinigt worden, sodass ein Verdacht auf das Entstehen einer Altlast nahe liegt. Der Bereich hinter der alten Werkshalle (grün markiert) war in der Vergangenheit eine unberührte, biotopähnliche Fläche, die als Rückzugsort für verschiedene Arten gedient hat. Auch wenn die Bäume zwischenzeitlich gefällt wurden, sollte geprüft werden, inwiefern eine Erhaltung sinnvoll wäre.

Aus dem angrenzend gelegenen Dorfstadel seien Lärmimmissionen zu befürchten, es dürfen sich aus der vorgesehenen Bebauung keine Einschränkungen auf die Nutzung des Stadels ergeben.



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

Die Dichte der Bebauung entspricht dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, § 1 a Abs. 2 BauGB sowie der aufgrund der hohen Grundstückspreise gestiegenen Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Eine einheitliche Firstrichtung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Die für das Baugebiet erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich des Anschlusses an die bestehenden Straßen werden durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchgeführt.

Die Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße ist ausreichend breit, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Wohngebiet aufzunehmen. Zudem werden die Stellplätze des Gesamtareals überwiegend in der größeren Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Robert-Koch-Straße untergebracht. Weder das Tiefbauamt noch das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation haben insoweit Bedenken geäußert.

Den Bedenken im Hinblick auf die Tiefgaragenausfahrt wurde durch eine Änderung des Planes Rechnung getragen.

Die Tiefgaragen sowie die oberirdischen Stellplätze sind so dimensioniert, dass sie den Vorgaben der Stellplatzverordnung gerecht wird. Dies gilt auch für die geplante Büronutzung.

Die Einwendung zu der Frage nach der Anwendbarkeit des städtischen Baulandmodells ist nicht städtebaulicher Natur. Das Baulandmodell war schon deswegen nicht einschlägig, da die Flächen nach § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen waren.

Altlasten müssen von dem Bauherren bei der Bebauung des Grundstückes berücksichtigt werden. Einer Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet stehen sie nicht entgegen. Eine naturschutzrechtlich geschützte Fläche liegt auf dem Grundstück nicht vor.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen aus dem Dorfstadel wird auf die Abwägung unter 1. verwiesen.

### **3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 22.11.2017 und vom 14.04.2018**

Es wird zu feuerwehr- und brandschutztechnischen Themen wie folgt Stellung genommen:

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagrechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.
3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.
4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehru- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.
5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Ein Speiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
6. Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass herzustellen.
7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.
8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jederzeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepflaster bzw. Wendehammer.
9. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
10. Generell sind Feuerwehruzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
11. Erforderliche Feuerwehruzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
12. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären. (Aus den Planunterlagen, die dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme vorlagen, war die Erreichbarkeit der Gebäude nicht eindeutig zu erkennen.) Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit aufzunehmen.
13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.
14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie feuerwehrtechnischen

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich insgesamt vier Unterflurhydranten. Diese liegen im Bereich der Robert-Koch-Straße, der Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße und auf dem Grundstück der Feuerwehr. Regelungen zur Löschwasserversorgung sowie der Errichtung von Hydranten finden sich außerdem im Bebauungsplan unter Nr. I.10 bzw. III.11.

Die Anregungen aus den Punkten 4, 6, 7 und 14 wurden unter Nr. III.11 in den Hinweisen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt.

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

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

### **4. Bayernwerk Netz GmbH vom 27.11.2017 und vom 30.04.2018**

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Es ist geplant, die vorhandene 20-kV-Leitung im Laufe des Jahres 2018 abzubauen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung und das hinführende 20kV-Kabel bis zu einem möglichen Rückbau Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für Vorübergehende Maßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse beträgt und darum gebeten, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich ggf. größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) 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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bestand an 20-kV-Freileitung, Maststandort sowie unterirdischer Kabeltrasse wurden in die Plangrafik mit entsprechender Erläuterung unter Nr. I.10 des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die jeweiligen Schutzstreifen sind bis zum tatsächlichen Rückbau (voraussichtlich Ende 2018) zu beachten.

### **5. Deutschland Telekom Technik GmbH vom 28.11.2017**

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



durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Es wird um rechtzeitige Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen (ca. 6 Monate) vor Baubeginn gebeten.

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 sicherzustellen:

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

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

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 ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

Die Verlegung der Leitungstrassen erfolgt nach Abstimmung der Sparten Träger im öffentlichen Raum. Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger. Auf das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sowie das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau wird unter Nr. I.11 der Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen, damit ist ein ausreichender Schutz für Leitungen und Baumstandorte sichergestellt.

### **6. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 28.11.2017 und vom 10.04.2018**

#### ***Wasserversorgung***

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 „Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße“ nicht berührt.

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

Dies wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

#### ***Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten***

Es sind im Umgriff des Planungsbereiches nach Aktenlage und den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABUDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt der Stadt Ingolstadt und das Wasserwirt-

schaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten: Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (im Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammenzufassen, 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 zwischenzulagern, zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

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

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

Zu der beschriebenen Spreng- und Kampfmittelproblematik liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine konkreten Informationen vor. Weitere Auskünfte kann das Umweltamt der Stadt Ingolstadt erteilen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Zur Vorgehensweise beim Aufdecken kontaminierten Bodenbereichs wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplan die Nr. III.9 aufgenommen. Unter III.2 findet sich außerdem der Hinweis, dass eine Versickerung über belastete Böden und belastete Auffüllungen nicht zulässig ist. Die Ausführungen zu Spreng- und Kampfmittelproblematik sind durch das Umweltamt als städtische Fachstelle bestätigt.

### ***Abwasserbeseitigung***

#### *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 leistungsstarker Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung 2012 der Stadt Ingolstadt 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.

#### *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. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist und der Grundwasserflurabstand ausreichend ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind ggf. noch die ATV Arbeitsblätter A 117, A 118 und A166 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.

#### *Grund-/Schichtwasserableitung*

Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Anregungen hinsichtlich Regenwasserbehandlung und zur Grund-/Schichtwasserableitung finden sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter den Nrn. III.1 und 2 wieder.

#### **7. Interessengemeinschaft Unterbrunnenreuth vom 29.11.2017 und vom 07.05.2018**

Bei der Interessengemeinschaft Unterbrunnenreuth handelt es sich nach Angabe um über 100 Anwohner, die sich den niedergeschriebenen Einwendungen anschließen. Bezug genommen wird dabei auf die Stellungnahme vom 09.11.2017 (vorstehend 2.) sowie auf die Stellungnahmen des Ortschaftspräsidenten (vorstehend 1.). Vorgetragen wird, dass die Dichte des Wohngebietes sich nicht in die Bestandsbebauung einfüge, insbesondere seien die Gebäudegrößen der östlichen Gebäude nicht verträglich. Es befänden sich in der Umgebung Einzel- und Doppelhäuser, auch würde der Bauherr keine Gebäude mit zehn Wohneinheiten planen. Die Dimensionen der Gebäude seien an die Bestandsbebauung anzupassen.

Der vorgesehene Anschluss der Straßenführung aus dem Neubaugebiet in die Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße solle für eine zusätzliche und unverträgliche Belastung zu Lasten der Sicherheit von Fußgängern, der Weg werde als Schulweg aus dem Wohngebiet genutzt.

Aufgrund der neuen Straße und der Tiefgaragenausfahrt würden auf einem Abschnitt von ca. 50 m vier Kreuzungsbereiche entstehen, was zu einem erhöhten Unfallrisiko führe, angeregt werde ein Wendehammer im geplanten Neubaugebiet.

Die Tiefgarage sowie die Stellplätze sollten so dimensioniert werden, dass auch tatsächlich eine Nutzung möglich sei und nicht oberirdisch geparkt werden müsse, die ausgewiesenen Stellplätze seien nicht ausreichend, es werde daher eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten gefordert.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze reiche nicht aus, die umliegenden Baugebiete werden durch zusätzliche Parkplatzsuchende belastet.

Auch weiterhin müsse der Dorfstadel uneingeschränkt betrieben werden können, es werde befürchtet, dass neue Anwohner sich über Lärm aus und um den Dorfstadel beschwerten und der Betrieb dieser etablierten Institution nachfolgend eingeschränkt werde.

Es sei zu prüfen, wie sich die Dimensionen der Tiefgaragen in Form der Wasserverdrängung auf den Grundwasserstand auswirken, befürchtet werde ein Anstieg des bereits jetzt erhöhten Grundwasserstandes und entsprechende Folgeschäden, hier sei sicherzustellen, dass diese entschädigt werden.

Die Anwohner möchten zudem wissen, wie eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll. Eine Grundwasserabsenkung der über 3.300 m<sup>2</sup> großen Tiefgaragen und Keller könne ebenfalls zu Schäden der Grundstruktur umliegender Gebäude führen. Es müsse sichergestellt sein, dass die Grundwasserabsenkung zu keinen Nachteilen der Bestandsanwohner führe.

Der Weitergabe der Namen im Zuge des Prüfungsverfahrens der Einwendungen an den Stadtrat wird zugestimmt. Es wird zu allen Punkten eine Stellungnahme gewünscht.

In der weiteren Stellungnahme vom 07.05.2018 wird wiederholt, dass sich die Dichte des Wohngebietes nicht in die Bestandsbebauung einfüge und der Bebauungsplan anzupassen sei, da von Seiten der Bauherren keine Gebäude mit zehn Wohneinheiten geplant seien. Weiter wird wiederum darauf hingewiesen, dass der Betrieb des Dorfstadels sowie der freiwilligen Feuerwehr sichergestellt sein müsse.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Dichte der Bebauung entspricht dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, § 1 a Abs. 2 BauGB, sowie der aufgrund der hohen Grundstückspreise gestiegenen Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Eine einheitliche Firstrichtung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Die für das Baugebiet erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich des Anschlusses an die bestehenden Straßen werden durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchgeführt. Die Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße ist ausreichend breit, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Wohngebiet aufzunehmen. Zudem werden die Stellplätze des Gesamtareals überwiegend in der größeren Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Robert-Koch-Straße untergebracht. Weder das Tiefbauamt noch das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation haben insoweit Bedenken geäußert. Den Bedenken im Hinblick auf die Tiefgaragenausfahrt wurde durch eine Änderung des Planes Rechnung getragen.

Die Tiefgaragen sowie die oberirdischen Stellplätze sind so dimensioniert, dass sie den Vorgaben der Stellplatzverordnung gerecht wird. Dies gilt auch für die geplante Büronutzung.

Feuerwehrhaus und Dorfstadel sind baurechtlich genehmigt und genießen Bestandsschutz. Es handelt sich zudem um Vorhaben, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Lärmimmissionen müssen daher von den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke hingenommen werden.

Die geplante Bebauung wird künftig nur geringfügig in grundwasserführende Schichten eingreifen. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und -fließrichtung sind nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten von rund 4 - 6 m nicht zu befürchten.

Im Hinblick auf die angesprochene Wasserverdrängung und deren Auswirkung auf den Grundwasserstand wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 09.12.2017 unter Nr. 12 sowie der Ingolstädter Kommunalbetriebe (Nr. 20) verwiesen.

Mögliche Schäden durch eine Grundwasserhaltung betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Stadt Ingolstadt kann die zivilrechtlichen Folgen nicht im Bebauungsplan regeln.

Mit vorliegender Vorlage ist der Stadtrat hinreichend informiert, sodass er im Rahmen der Abwägung entscheiden kann, wie mit den Bedenken und Anregungen umgegangen wird. Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird das Ergebnis im Anschluss mitgeteilt.

## **8. Private Stellungnahme vom 30.11.2017**

Es wird die Befürchtung geäußert, dass bei Starkregen Überschwemmungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 368 (Gemarkung Unsernherrn) entstehen, aufgrund der Böschung, welche sich direkt an der Grenze zum Grundstück befindet. Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann das Wasser der Sandrach nicht abfließen und läuft auf das Grundstück und die Wiese. Das Biotop und die Lohe sind ebenfalls von Überschwemmungen betroffen.

Ebenfalls besteht die Befürchtung von Verschattung des Grundstückes.

Die Bebauung sollte maximal auf Doppelhäuser beschränkt werden, da sich die derzeit geplanten Baukörper nicht in die Landschaft einfügen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Da der in der Stellungnahme beschriebene, natürliche Abfluss von Regenwasser auf das tiefer liegende Nachbargrundstück bereits vorher erfolgen konnte, stellt dies keinen Nachteil für das Nachbargrundstück aus dem Bebauungsplan dar.

Wild abfließendes Wasser, das auf ein tiefer liegendes Grundstück des Nachbarn fließt, stellt keinen Nachteil für das Nachbargrundstück aus dem Bebauungsplan dar, da dieser natürliche Abfluss bereits vorher erfolgen konnte. Im Bebauungsplan findet sich zur Regenwasserbehandlung außerdem die Nr. I.12 der Festsetzungen, wonach Niederschlagswasser aus privaten Flächen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern ist und der Oberflächenabfluss nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden darf. Zusätzliche Hinweise zur Behandlung des Regenwassers finden sich unter Nr. III.2, wonach beispielsweise das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird durch einen vier Meter breiten Grünstreifen zu dem angrenzenden Außenbereich umgrenzt (vgl. Begründung unter Nr. I.5.2). Der Bebauungsplan sieht unter Nr. I.11 sowie III.13 für Bepflanzungen an der Grenze zur Landwirtschaftsfläche einen Abstand von 4,00 m von vor. Insgesamt ist daher eine Verschattung des Grundstücks Fl.Nr. 368 (Gemarkung Unsernherrn) nur in unerheblichem Ausmaß wahrscheinlich.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Schaffung von Wohnraum für Familien, Alleinstehende und Paare in Doppelhäusern, Reiheneckhäusern und Wohnungen. Die Dichte der Bebauung entspricht dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der aufgrund der hohen Grundstückspreise gestiegenen Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

## **9. Bezirksausschuss X – Süd vom 07.12.2017 und vom 24.04.2018**

Das Vorhaben wurde durch das Stadtplanungsamt und den von dem Grundstückseigentümer beauftragten Architekten im Bezirksausschuss X-Süd am 07.12.2017 vorgestellt. Es wurde die Frage gestellt, ob es möglich sei, die Einfahrt an der Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße als Kreuzung mit der gegenüberliegenden Ika-Freudenberg-Straße auszuführen. Zudem wurde die Frage gestellt, ob die Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße die entsprechende Breite habe, um den zusätzlichen Verkehr bzw. Begegnungsverkehr aufzunehmen. Es wird außerdem um Prüfung gebeten, ob wegen der zu erwartenden Lärmemissionen der Feuerwehr und des Dorfstadels das erste Haus an der südwestlichen Grenze mit dem geplanten Spielplatz getauscht werden könne. Eine weitere Behandlung erfolgte in der Sitzung vom 24.04.2018. Die Änderungen bei den Tiefgaragenausfahrten werden sehr positiv gesehen. Hingewiesen wurde durch den Ortssprecher auf die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Feuerwehrhauses und des Dorfstadels, die er für dringend erforderlich halte. Dieser Antrag wird durch den Bezirksausschuss unterstützt, gefordert wird die

Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen und den dafür notwendigen Grunderwerb.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Eine Ausführung der Einfahrt in die Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße als Kreuzung mit der gegenüberliegenden Ika-Freudenberg-Straße ist aufgrund des in diesem Bereich liegenden städtischen Grundstückes und der darauf befindlichen Trafostation nicht möglich. Die Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße ist ausreichend breit, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Wohngebiet aufzunehmen.

Feuerwehrhaus und Dorfstadel sind baurechtlich genehmigt und genießen Bestandsschutz. Es handelt sich zudem um Vorhaben, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Lärmimmissionen müssen daher von den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke hingenommen werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand erscheint aus den oben angeführten Gründen nicht erforderlich. Ein Tausch des Grundstückes ED1 mit der im Norden des Baugebietes vorgesehenen Fläche für einen Kinderspielplatz ist nicht sinnvoll. Der Kinderspielplatz würde sich dann unmittelbar im Bereich der Ausfahrt auf die Robert-Koch-Straße befinden. Die Lage am Rand des Baugebietes bietet größeren Schutz vor Verkehr und Lärm, durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Kindergarten können Synergieeffekte entstehen.

**10. Gartenamt vom 13.12.2017**

Das Gartenamt trägt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2017 vor, dass die Begründung des Bebauungsplanes zu dem Punkt I. 5.2) Grünordnung falsch sei, da nach den Festsetzungen ein Streifen von vier Meter von Bepflanzung freizuhalten sei, in der Begründung aber darauf verwiesen wird, dass der künftige Ortsrand hinreichend eingegrünt wird. Auch sei festzusetzen, dass der Rand zu bestehenden Baugebieten begrünt werden müsse.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Den Bedenken des Gartenamtes wurde durch eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Begründung Rechnung getragen.

**11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 07.12.2017 und vom 08.05.2018**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Bei Interesse kann eine Kostenanfrage gestellt werden, der ein Erschließungsplan beizulegen ist.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Erschließung des Gebietes wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt und dem privaten Eigentümer geregelt. Durch welchen Anbieter die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dabei gewählt wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

**12. Private Stellungnahme vom 09.12.2017**

Im Rahmen des neuen Baugebietes sollen zwei Tiefgaragen entstehen. Durch diese Größe (insgesamt 125 Stellplätze) wird eine deutliche Grundwasserverdrängung befürchtet. Jedoch ist der Grundwasserspiegel in Unterbrunnenreuth bereits sehr hoch. Da das Grundstück Hennenbühl 1 deutlich tiefer liegt als das angrenzende Neubaugebiet, ist mit einer erhöhten Überschwemmungsgefahr zu rechnen. Bei Starkregen oder der Schneeschmelze kann das Wasser nicht mehr abfließen und eine Versickerung ist aufgrund der Grundwasserproblematik nicht mehr möglich. Fotos des letzten Hochwassers sind der Stellungnahme beigelegt.

Durch die neu entstehenden Tiefgaragen ist mit einer weiteren Erhöhung des Grundwasserspiegels zu rechnen. Ebenfalls wird sich eine Verdichtung des Bodens ergeben. Die Überschwemmungsgefahr für das Grundstück Hennebühl 1 wird dadurch deutlich steigen.

Unklar ist ebenfalls, ob die durch das Grundstück Fl.Nr. 368 verlaufende oberirdische Stromleitung verändert wird. Eine Verlegung unter die Erde ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen nicht sinnvoll. Fraglich ist außerdem, ob der größere Strommast bestehen bleibt.

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

Die geplante Bebauung wird künftig nur geringfügig in grundwasserführende Schichten eingreifen. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und -fließrichtung sind nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten von rund 4 - 6 m nicht zu befürchten.

Der Bestand an 20-kV-Freileitung, Maststandort sowie unterirdischer Kabeltrasse wurden in die Plangrafik mit entsprechender Erläuterung unter Nr. I.10 des Bebauungsplanes aufgenommen.

Vorgesehen ist durch die Bayernwerk Netz GmbH ein Rückbau bis voraussichtlich Ende 2018. Dabei erfolgt keine Erdverkabelung im bisherigen Freileitungsbereich, sondern es wird bereits jetzt an anderer Stelle eine Leitung verlegt.

### **13. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 11.12.2017**

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

Den Stadtwerken ist frühzeitig der entscheidungsbefugte Vertreter des Bauherrn zu nennen. Mit diesem Vertreter sind erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt zu klären: z. B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, zusätzliche Blindanschlüsse, Entscheidungen, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.

Oberhalb der Tiefgaragen werden keine Gasleitungen verlegt.

Da auf diesem Privatgelände der Konzessionsvertrag keine Anwendung findet, muss vom Grundstückseigentümer eine unterzeichnete Eintragungsbewilligung vorliegen, um die dingliche Sicherung der Leitungen zu gewährleisten.

Auf dem Gelände könnte nach Informationen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH noch ein Kabel der Bayernwerke liegen. Dies sollte geprüft werden, falls nicht schon gemacht.

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

Auf die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau verweist der Bebauungsplan unter Nr. I.11 der Festsetzungen.

Nachdem die Erschließung des Neubaugebietes durch den privaten Erschließungsträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt wird, hat dieser auch die Abstimmung mit den Leitungsträgern vorzunehmen.

Auf Rückfrage bei den Bayernwerken wurde mitgeteilt, dass neben dem im Plan aufgeführten Bestand kein weiteres Kabel im Geltungsbereich vorhanden ist.

### **14. Umweltamt vom 11.12.2017 und vom 26.04.2018**

#### **Baumschutz**

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.

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

Auf die Einhaltung der Baumschutzverordnung sowie die zeitlichen Beschränkungen des Bun-

des Naturschutzgesetzes wird unter Nr. III.14 des Bebauungsplanes ausdrücklich hingewiesen.

### **Immissionsschutz**

Im Bebauungsplan Nr. 808 Ä II wird auf den Immissionsschutzeinwirkungsbereich des benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens (Radius 140 m) hingewiesen.

Die lufthygienische Untersuchung des Ingenieurbüros UTP, Nr. A/1507/2000 – AK, ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Es ist zu beachten, dass sich der nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 810 ebenfalls in dem entsprechenden Einwirkungsbereich befindet.

Im Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.03.2018 wird darauf hingewiesen, dass derzeit für die Hofstelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Privilegierungsvoraussetzungen bestehen. Es wird empfohlen, die Aussage und die Auswirkungen auf den Bestandsschutz rechtlich (Bauordnungsamt, Rechtsamt) prüfen zu lassen. Der Wunsch der Eigentümer künftig evtl. Pferde oder Hühner zu halten, hängt immissionsschutzfachlich in erster Linie von deren Anzahl ab.

Der Textvorschlag des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinsichtlich bestehender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht übernommen werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Im Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.03.2018 wird darauf hingewiesen, dass derzeit für die Hofstelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Privilegierungsvoraussetzungen bestehen.

Bei der Bauleitplanung abwägungsbeachtlich ist zwar das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung, nicht jedoch eine unklare oder unverbindliche Absichtserklärung hinsichtlich der Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebs. (vgl. Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 05.09.2000 (Az. 4 B 56/00))

Eine Einschätzung möglicher Auswirkungen von Hühner- oder Pferdehaltung sind daher nicht zu prüfen. Dies wäre schon deswegen nicht möglich, da konkrete Absichten der Eigentümer nicht bekannt sind.

Mögliche Entwicklungen im Sinne einer Wiederaufnahme der (bauordnungsrechtlich) genehmigten Rinderhaltung können unbeschadet des geplanten Baugebietes erfolgen.

Der Hinweis auf den Immissionsschutzeinwirkungsbereich des benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens (Radius 140 m) aus dem Bebauungsplan Nr. 808 Ä II ist im vorliegenden Verfahren unbeachtlich, da diesem Radius eine Entwicklung der Hofstelle zum Schweinemastbetrieb zu Grunde lag. Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des aufgeführten Gutachtens im Jahr 2000 wurden auf der landwirtschaftlichen Hoffläche keine lufthygienisch relevanten Tierarten gehalten, sondern ausschließlich Ackerbau betrieben. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde die landwirtschaftliche Tätigkeit vollständig aufgegeben, weswegen im Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.03.2018 darauf hingewiesen wird, dass derzeit für die Hofstelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Privilegierungsvoraussetzungen bestehen. Die Erweiterungsabsicht auf einen Schweinemastbetrieb wurde im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens nicht wiederholt oder gar konkretisiert, sondern stattdessen vage Absichten hinsichtlich einer Pferde- bzw. Hühnerhaltung geäußert (s.o.).

Der Textvorschlag des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, mit welchem auf ggf. im Plangebiet auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen infolge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen wird, wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. I.8 übernommen.

### **Lärmschutz**

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 1.8 angeführten Erläuterungen zur



Schallschutzsituation sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

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

Die angrenzenden Nutzungen (Feuerwehr und Dorfstadel) bergen zwar ein gewisses Konfliktpotential, vorbeugende Maßnahmen sind aber nicht erforderlich. Ggf. besteht nordöstlich der Nutzungen die Möglichkeit auch nachträglich noch Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

#### **Altlasten**

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 1.9 angeführten Erläuterungen zum Thema Altlasten sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

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

Zusätzlich zu den Ausführungen in der Begründung findet sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan die Nr. III.9, wonach bei Aufdecken von kontaminiertem Bodenbereich umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu informieren sind. Die weitere Vorgehensweise wird in diesem Fall vom zuständigen Fachamt festgelegt.

### **15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 14.12.2017**

In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet befinden sich die folgenden Bodendenkmäler:

D-1-7234-0008: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

D-1-7234-0009: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsbegünstigten Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die beiden oben genannten vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen. Mit einer Erstreckung beider in das Plangebiet muss mit hoher Wahrscheinlichkeit gerechnet werden. Es wird um angemessene Berücksichtigung in Begründung, ggf. Umweltbericht und zugehörigem Planwerk gem. § 9 Abs. 6 BauGB gebeten.

Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDschG, worauf ein Hinweis erbeten wird. Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht ist nicht ausreichend.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmälern zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird deshalb gebeten den folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 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 ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zu Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden sich 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 Bodendenkmales notwendig sein, sind hierbei auch die Vor- und Nachbearbeitung 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 Anmerkungen W. K. Göhner]; BayVG München Urteil vom 14. September 2000, Az.: M 29 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 des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu Überplanung von (Boden-)Denkmälern können der Homepage entnommen werden:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

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 Bundesverfassungsgerichtes vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

Eine Aufnahme der Denkmäler in die Plangrafik ist nicht erfolgt, nachdem diese ohnehin nur an das Plangebiet angrenzen. Die Berücksichtigung wurde aber dadurch vorgenommen, dass sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. I.11 auf zu erwartende Funde hingewiesen wird, als auch die Pflicht zur Beantragung einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DschG in den Bebauungsplan unter Nr. III.10 aufgenommen wurde.

Eine archäologisch qualifizierte Untersuchung der Gesamtfläche wird nicht vorab von Seiten der Stadt veranlasst. Die Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut, außerdem sind alle Grundstücke im Privatbesitz und auch die Erschließung wird auf Grundlage eines Erschließungsvertrages nicht durch die Stadt Ingolstadt erfolgen. Die Verantwortung für die erforderliche Untersuchung liegt daher bei den Grundstückseigentümern.

Da die Bodendenkmäler nur außerhalb des Geltungsbereiches bekannt sind, kommen konkrete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 BauGB für den Bebauungsplan nicht in Betracht.

#### **16. COM-IN Telekommunikations GmbH vom 14.12.2017**

Die COM-IN Telekommunikations GmbH wird in diesem Bereich eine Nachverdichtung des bereits bestehenden Glasfasernetzes durchführen und möchte daher auch weiterhin in Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen mit einbezogen werden.

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

Für das Baugebiet wird ein Erschließungsvertrag mit dem privaten Erschließungsträger abgeschlossen, die Koordination der Spartenträger übernimmt in diesem Rahmen ebenfalls der private Erschließungsträger.

#### **17. Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 14.12.2017**

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedenken/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Künftige Um- und Ausbaumaßnahmen 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.

Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.

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 ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU). Die Verrechnung mit dem Kunden erfolgt durch die Organisationseinheit, ein Ansprechpartner wird mitgeteilt.

Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren und Übersendung des Beschlusses zur gegebenen Zeit gebeten.

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

Nach Auskunft des städtischen Umweltamtes ist hinsichtlich der ca. 1,5 km entfernten Bahnlinie weder mit Einschränkungen für das geplante Baugebiet noch für die Bahn zu rechnen. Auf einen entsprechenden Hinweis kann daher verzichtet werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren erfolgt ebenso wie die Mitteilung über die Entscheidung des Stadtrates, wie die Anregungen im Rahmen der Abwägung behandelt werden.

#### **18. Regierung von Oberbayern vom 14.12.2017 und vom 20.04.2018**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)). Es sollte Dargelegt werden, inwiefern die Planung, bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert ist bzw. werden kann (z.B. Gebäudeausrichtung bzgl. Nutzung solarer Energie, Kompaktheit der Gebäude und Vermeidung von Verschattung).

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

Durch die freie Wahl der Firstrichtung und entsprechende Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung und damit zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung.

Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz weiter gesteigert und optimiert werden. Dazu findet sich auch der Hinweis III.6 im Bebauungsplan.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Verschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810) eine nicht

akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.

#### **19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 15.12.2017 und vom 04.04.2018**

Das ausgewiesene Baugebiet liegt ca. 3.000 m nordöstlich des Standortübungsplatzes Zuchering. Aufgrund der Lage kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen im ausgewiesenen Baugebiet kommen.

Bebauungen oder andere Flächennutzungen dürfen im Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.

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

Aufgrund des großen Abstands zwischen der geplanten Bebauung und dem Fort X sowie der Tatsache, dass die Ortsteile Oberbrunnenreuth und Unterbrunnenreuth sowie das Naherholungsgebiet Zucheringer Forst zwischen beiden Nutzungen liegen, ist sichergestellt, dass keine einschränkenden Einflüsse auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausgeübt wird.

#### **20. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 15.12.2017 und vom 26.04.2018**

##### ***Entwässerung***

##### *Schmutzwasserbeseitigung*

Da sich die Tiefgarage TG 1 auch über eine Teilfläche (Mittelteil) der Ringstraße erstreckt und die Überdeckung der Tiefgarage nicht ausreichend ist (inkl. Sicherheitsabstand wären ca. 2,0 m erforderlich), kann im Verschneidungsbereich der Tiefgarage TG 1 mit der geplanten Ringstraße kein öffentlicher Entwässerungskanal verlegt werden.

Somit erfolgt die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes über zwei, in der Ringstraße jeweils als Stichleitung neu zu errichtende Entwässerungskanäle mit Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Robert-Koch-Straße (DN 250 - STZ) bzw. der Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße (DN 300 - STZ).

Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen ist innerhalb der geplanten Ringstraße eine Versorgungsfläche freizuhalten.

In Unterbrunnenreuth ist ein Trennsystem vorhanden. Das häusliche Abwasser des Baugebietes kann grundsätzlich über die bestehende Schmutzwasserkanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden.

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt (bestehende Gewerbefläche der Firma RIB Rohrleitungs- und Industriebau GmbH).

Für sämtliche Grundstückanschlüsse – auch für die hinterliegenden Grundstücke, die mittels privater Zuwegungen erschlossen werden – werden die Kontrollschächte (Übergabeschächte) unmittelbar hinter der Grenze der geplanten Ringstraße erstellt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt sieben Flurstücke, die jedoch hinsichtlich der künftigen Bebauung bedeutungslos werden; eine Neuparzellierung ist nicht aufgezeigt.

Deshalb sind die Anzahl und Lage der Grundstückanschlüsse sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließung noch abzustimmen. Gegebenenfalls ist dies in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

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

Auch über die Herstellung von zwei Stichleitungen ist die Erschließung des Gebietes gesichert. Die Freihaltung der Versorgungsflächen innerhalb der geplanten Ringstraße ist durch die Koordination der Sparten Träger durch den privaten Erschließungsträger sicherzustellen.

Die Stellungnahme wurde an Vertreter der Grundstückseigentümer weitergeleitet, die geplante Erschließung ist daher bekannt, ebenso wie der Abstimmungsbedarf hinsichtlich Anzahl und Lage der Hausanschlüsse.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist sowie ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen.

Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“ zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln TRENGW zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit) hingewiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Wo es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z. B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden.

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

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.

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.

Ergänzung vom 26.04.2018:

Der nachfolgende, bereits in der Stellungnahme vom 15.12.2017 aufgezeigte Hinweis ist im BPlan mit aufzunehmen:

*Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung (als auch bei der Straßenentwässerung) ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.*

*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.*

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Ausführungen finden Berücksichtigung in den Nummern I.12, III.1, III.2, III.7 des Bebauungs-

planes sowie in der Begründung unter Nr. I.7.

Zusätzlich wurde die Stellungnahme auch an Vertreter der Eigentümer weitergeleitet, sodass insbesondere der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen und auch die Anforderungen an die Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt bekannt sind.

## **Hydrogeologie**

### *Grundwasserverhältnisse*

Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf langjährige Grundwasserbeobachtungen (Pegel 1957), dem Ingolstädter Grundwassermodell, sowie auf historische Aufzeichnungen zurückgegriffen.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet zwischen 364,45 m ü.N.N. (im Osten) und 364,60 m ü.N.N. (im Westen). Bei den derzeitigen Geländehöhen ergibt sich hieraus ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 2,0 m.

Bei einem ca. 15-jährigen Grundwasserhöchststand verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 1 m auf Flurabstände von bis zu ca. 1,2 m. Der im Beobachtungszeitraum März 2000 bis Dezember 2017 gemessene höchste Grundwasserstand wurde mit einer Höhenkote von 365,64 m ü.N.N. dokumentiert (Messpunkt 1957 beim Feuerwehrgerätehaus an der Robert-Koch-Str.).

Für die Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser (DWA Arbeitsblatt A 138) ist von einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 365,0 m ü.N.N. auszugehen.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	<b>mittlerer Grundwasserstand (MW)</b>	<b>höchster gemessener Grundwasserstand (HGW)</b>	<b>Hochwasser (HQ<sub>100</sub>)</b>
<b>Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)</b>	364,45 östl. 364,60 westl.	365,50 östl. 365,64 westl.	ca. 365,6 – 366,3
<b>Grundwasserflurabstände<sup>(1)</sup> (m)</b>	ca. 2,0	ca. 1,2	

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

Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in östliche Richtung.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und z.T. als Information unter Nr. III.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Hochwasser*

Zu beachten ist, dass sich bei einem Hochwasser der Sandrach mit zeitgleich auftretenden Starkniederschlägen Grundwasserstände ergeben können, welche grundsätzlich höher liegen als der in 2011 gemessene Maximalwert von 365,64 m ü.N.N.

Das historische Hochwasserereignis der Sandrach vom Jahre 1958 mit einem Wasserspiegel von 365,6 m ü.N.N. kann veranschaulicht werden. Bildaufzeichnungen nach dem Hochwasser vom Januar 2011 (365,64 m ü.N.N.) verdeutlichen den hochwasserbedingten Grundwasseranstieg im Bereich der nördlich angrenzenden Lohe.

Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren sogar einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf ein Höhenniveau von 366,3 m ü.N.N.

Ergänzung vom 26.04.2018:

Die nachfolgenden, bereits in der Stellungnahme vom 15.12.2017 aufgezeigten Hinweise sind im BPlan mit aufzunehmen:

*Zu beachten ist, dass sich bei einem Hochwasser der Sandrach mit zeitgleich auftretenden Starkniederschlägen Grundwasserstände ergeben können, welche grundsätzlich höher liegen als der in 2011 gemessene Maximalwert von 365,64 m ü.N.N.*

*Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren sogar einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf ein Höhenniveau von 366,3 m ü.N.N.*

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

Das geplante Baugebiet liegt ca. 1,55 m über dem seit März 2000 gemessenen höchsten Grundwasserstand und damit auch über einem hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf ein Höhenniveau von 366,3 m ü.N.N. aus Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case).

In die Begründung wurden unter Nr. I.4.5 die Ausführungen zu einem simulierten Worst Case Szenario mit aufgenommen.

#### *Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit*

Gemäß der Geologischen Karten und benachbarter Bohrerergebnisse ist von einer guten Versickerungsfähigkeit der Böden sowie von einem gut tragfähigen Untergrund auszugehen.

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

Unter Nr. III.4 findet sich die Aussage der Ingolstädter Kommunalbetriebe zu sickerfähigem Baugrund wieder.

#### *Hinweise zur Bebauung*

Aufgrund der Gefährdungslage (Grundwasserhöchststände und Hochwasser) ist eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bauweise anzustreben.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen. Alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen), die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, sind wasserdicht umschlossen auszubilden.

In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern.

Die geplante Bebauung wird künftig nur geringfügig in grundwasserführende Schichten eingreifen. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und -fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten von rund 4 - 6 m nicht zu befürchten.

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

Die Ausführungen zur Bauweise sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. III.3 zu finden.

#### *Bauwasserhaltung*

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

Bei unterkellerten Ausführungen der geplanten Neubauten bzw. bei Spartenverlegungen werden aller Voraussicht nach Wasserhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Baugruben erforderlich.

Grundsätzlich ist eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation nicht zulässig.

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

Durch eine vorausschauende Planung können individuelle wirtschaftliche Lösungen gefunden werden.

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

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

Ergänzung vom 26.04.2018:

In den Festsetzungen zum BPlan ist der zweite und dritte Absatz unter Nr. III.5 „Bauwasserhaltung“, entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme vom 15.12.2017 unter 2. Hydrogeologie/ Bauwasserhaltung (Seite 5) abzugleichen und wie nachfolgend aufgezeigt zu übernehmen:

*Grundsätzlich ist eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation nicht zulässig.*

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.

Zu streichen: *„Eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“*

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

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

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

In den Hinweisen bleibt der Grundsatz inhaltsgleich bestehen. Ergänzende Ausführungen wie von den Kommunalbetrieben ausgeführt, wurden aber in die Begründung unter Nr. I.7 übernommen und sind auch den Eigentümern aus den Stellungnahmen bekannt.

### **Wasserversorgung**

Im Plangebiet können für den Grundschutz 96 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Da sich die Tiefgarage TG 1 auch über eine Teilfläche (Mittelteil) der Ringstraße erstreckt und die Überdeckung der Tiefgarage nicht ausreichend ist (inkl. Sicherheitsabstand wären ca. 2,0 m erforderlich), kann im Verschneidungsbereich der Tiefgarage TG 1 mit der geplanten Ringstraße keine öffentliche Wasserversorgungsleitung verlegt werden.

Folglich wird das Plangebiet über zwei geplante, in der Ringstraße (geplante öffentliche Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird) jeweils als Stichleitung neu zu



errichtende Wasserversorgungsleitungen mit Anbindung an die bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsleitungen in der Robert-Koch-Straße (VW 150 PVC) bzw. der Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße (VW 150 PVC) erschlossen.

Für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen ist innerhalb der geplanten Ringstraße eine Versorgungsfläche freizuhalten.

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

Für die hinterliegenden Grundstücke / Gebäude, die mittels privater Zuwegungen erschlossen werden und bei denen überlange Grundstücksanschlüsse vorherrschen, ist gemäß § 20 Abs. 1 Wasserabgabebesatzung (WAS) an der Grundstücksgrenze der öffentlich gewidmeten Straße ein geeigneter Wasserzählschacht zu erstellen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt sieben Flurstücke, die jedoch hinsichtlich der künftigen Bebauung bedeutungslos werden; eine Neuparzellierung ist nicht aufgezeigt.

Deshalb sind die Anzahl und Lage der Grundstücksanschlüsse sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließung noch abzustimmen. Gegebenenfalls ist dies in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Ergänzung vom 26.04.2018:

Auf folgenden Sachverhalt wird erneut hingewiesen:

Für die hinterliegenden Grundstücke / Gebäude, die mittels privater Zuwegungen erschlossen werden und bei denen überlange Grundstücksanschlüsse vorherrschen, ist gemäß § 20 Abs. 1 Wasserabgabebesatzung (WAS) an der Grundstücksgrenze der öffentlich gewidmeten Straße ein geeigneter Wasserzählschacht zu erstellen.

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

Auch über die Herstellung von zwei Stichleitungen ist die Erschließung des Gebietes gesichert. Die Freihaltung der Versorgungsflächen innerhalb der geplanten Ringstraße ist durch die Koordination der Spartenträger durch den privaten Erschließungsträger sicherzustellen.

Die Stellungnahme wurde an Vertreter der Grundstückseigentümer weitergeleitet, die geplante Erschließung ist daher bekannt, ebenso wie der Bedarf bei überlangen Grundstücksanschlüssen an der Grundstücksgrenze einen geeigneten Wasserzählschacht zu erstellen.

#### **Stadtreinigung und Abfallwirtschaft**

Da die Aufstellflächen für die Müllcontainer dezentral den jeweiligen Gebäuden zugeordnet werden, haben die Bewohner der hinterliegenden Grundstücke / Gebäude die Abfallbehältnisse zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitzustellen.

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

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt allerdings keine Aufnahme in Bebauungsplan oder Begründung, da es den Grundstückseigentümern bzw. den jeweiligen Bewohnern im Rahmen der Selbstverantwortung zumutbar ist, sich selbstständig um die Organisation bzw. die reibungslose Abwicklung ihrer Abfalltonnentleerung zu kümmern.

Hinweise dazu finden sich außerdem im Internet unter [www.inkb.de/Abfall/Abfalltonnen](http://www.inkb.de/Abfall/Abfalltonnen).

#### **Grundsätzliches**

*Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung*

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an

die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

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

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

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

Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m 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.

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

Der Anschlusszwang an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage sowie das Anschlussverbot von Drainagen Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen findet sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. III.1.

Die geforderte Rückstausicherung unter Berücksichtigung der maßgebenden Rückstauenebene und die Notwendigkeit eines Dichtheitsnachweis' wurde ebenfalls in Nr. III.1 berücksichtigt.

In den Hinweisen finden sich unter der Nr. III.1 die Anforderungen zu den Schutzstreifen der Grundstückanschlüsse sowie zur nicht zulässigen Überdeckung der Kontrollschächte.

#### *Baumstandorte und Straßenquerschnitt*

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

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

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

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

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

zulegen.

In der Ringstraße von der Robert-Koch-Straße zur Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Straßenbreite von ca. 6,0 m geplant ist, herrschen bei der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den westlichen Teil der Ringstraße (Teilstück mit der Zufahrt zur Robert-Koch-Straße) wegen der versetzt angeordneten öffentlichen Park- und Grünstreifen (mit einer Breite von ca. 2,3 m) beengte Straßenverhältnisse vor.

Um für diesen Abschnitt einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Trassen sicherzustellen und somit die Verlegung der Wasserversorgungsleitung und des Entwässerungskanals sowie die Sparten der Stadtwerke zu gewährleisten, sind die Straßenbreite und die geplante Anordnung der öffentlichen Park- und Grünstreifen mit den Spartenträgern (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH) abzustimmen.

Mit dem Verzicht auf die beiden Grünstreifen im westlichen Abschnitt der Ringstraße oder mit einem Verzicht auf die Forderung, dass die Grünstreifen von Leitungen freizuhalten sind (gemäß I. 10 „Flächen für Versorgungsanlagen“) – an dieser Stelle sind keine Bäume geplant – könnte hier Abhilfe geschaffen werden.

Ergänzung vom 26.04.2018:

Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Leitungen“ sind insbesondere bei der geplanten Neuanpflanzung von Bäumen in der Robert-Koch-Straße (4 Bäume) und beim östlichen Ast der Ringstraße (7 Bäume) anzuwenden.

Bezüglich des Straßenquerschnittes in der Ringstraße wird auf die Ausführungen unter Nr. 6. „Grundsätzliches / Baumstandorte und Straßenquerschnitt“ (Seite 9) in der Stellungnahme vom 15.12.2017 verwiesen. Hier ist Folgendes vermerkt:

In der Ringstraße von der Robert-Koch-Straße zur Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Straßenbreite von ca. 6,0 m geplant ist, herrschen bei der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den westlichen Teil der Ringstraße (Teilstück mit der Zufahrt zur Robert-Koch-Straße) wegen der versetzt angeordneten öffentlichen Park- und Grünstreifen (mit einer Breite von ca. 2,3 m) beengte Straßenverhältnisse vor.

Um für diesen Abschnitt einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Trassen sicherzustellen und somit die Verlegung der Wasserversorgungsleitung und des Entwässerungskanals sowie die Sparten der Stadtwerke zu gewährleisten, sind die Straßenbreite und die geplante Anordnung der öffentlichen Park- und Grünstreifen mit den Spartenträgern (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH) abzustimmen.

Mit dem Verzicht auf die beiden Grünstreifen im westlichen Abschnitt der Ringstraße oder mit einem Verzicht auf die Forderung, dass die Grünstreifen von Leitungen freizuhalten sind (gemäß I. 10 „Flächen für Versorgungsanlagen“) – an dieser Stelle sind keine Bäume geplant – könnte hier Abhilfe geschaffen werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen. Es findet sich im Bebauungsplan außerdem in der Nr. I.12 der Verweis auf das DVGW Regelwerk GW 125 sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau, welche zwingend zu beachten sind.

Die Festsetzungen wurden im Rahmen der erneuten Entwurfsgenehmigung dahingehend angepasst, dass die Festsetzung auf „Parkstreifen“ konkretisiert wurde. Dementsprechend kann unter diesen Bereichen die Verlegung von Leitungen erfolgen, ohne im Widerspruch zu der Festsetzung unter Nr. I.10 des Bebauungsplanes zu stehen.

### *Dienstbarkeiten*

Für die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen und die öffentlichen Entwässerungsleitungen ist jeweils eine dingliche Sicherung erforderlich, da nicht bekannt ist, ob die Stadt Ingolstadt Eigentümer der geplanten Ringstraße wird bzw. die Stadt Ingolstadt zum Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahme noch nicht Eigentümer der geplanten Ringstraße (verkehrsberuhigter Bereich) sein wird.

Bei den zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und für die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR kostenfrei zu bestellenden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind die inhaltlichen Vorgaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR anzuhalten.

Falls erforderlich, sind die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen (Grundstücksanschlüsse) für die hinterliegenden Grundstücke / Gebäude, die in den privaten Zuwegungen geführt werden, mittels Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern.

Neben den Leitungs- und Wegerechten für die Grundstücksanschlüsse sind noch Geh- und Fahrrechte für die „Hinterlieger“ im Grundbuch eintragen zu lassen.

Ergänzung vom 26.04.2018:

In der Begründung zum BPlan ist bei I.6.1 „Straße und Wege“ zwar erwähnt, dass die geplante Ringstraße als öffentliche Straße gewidmet wird, ein Hinweis zu den künftigen Eigentumsverhältnissen fehlt jedoch.

Deshalb hat der Hinweis in der Stellungnahme vom 15.12.2017 nach wie vor Bestand.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Ob ggf. die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten notwendig ist, ist durch die Eigentümer zu klären. Hierzu wurde die Stellungnahme weitergeleitet und auf eine notwendige Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben hingewiesen.

Die Eintragung möglicher Leitungs- und Wegerechte bzw. von Geh- und Fahrrechten sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und abhängig von der späteren Eigentumsstruktur. Die Regelung ist daher den Eigentümern überlassen.

### ***Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Begründung zum Bebauungsplan***

In den Festsetzungen zum BPlan ist der erste Absatz unter Nr. I.10. „Flächen für Versorgungsanlagen“ noch abzuwägen, ob die Forderung, dass alle Leitungen in der Straße bzw. im Gehweg unterzubringen und Grünstreifen von Leitungstrassen freizuhalten sind, zutrifft.

Siehe hierzu die Ausführungen zu „Baumstandorte und Straßenquerschnitt“ (Seite 8 und 9 dieser Stellungnahme) unter der Nr. 6. „Grundsätzliches“.

In den Festsetzungen zum BPlan sind die Angaben unter Nr. III.3 „Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand“ entsprechend den Hinweisen unter „Grundwasserverhältnisse“, „Hochwasser“ und „Hinweise zur Bebauung“ (Seite 3 und 4 dieser Stellungnahme) unter der Nr. 2. „Hydrogeologie“ abzugleichen zu übernehmen.

In den Festsetzungen zum BPlan ist der Vermerk unter Nr. III.4 „Baugrundverhältnisse“ entsprechend dem Hinweis unter „Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit“ (Seite 4 dieser Stellungnahme) unter der Nr. 2. „Hydrogeologie“ abzugleichen zu übernehmen.

In den Festsetzungen zum BPlan sind die Angaben unter Nr. III.5 „Bauwasserhaltung“ entsprechend den Hinweisen unter „Bauwasserhaltung“ (Seite 4 und 5 dieser Stellungnahme) unter der Nr. 2. „Hydrogeologie“ abzugleichen zu übernehmen.

Bei I.12 „Kosten“ in der Begründung ist vermerkt, dass die Kosten für die Herstellung der Erschließung in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Die Notwendigkeit eines Erschließungsvertrages ist noch abzustimmen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt sieben Flurstücke, die jedoch hinsichtlich der künftigen Bebauung bedeutungslos werden; eine Neuparzellierung ist nicht aufgezeigt.

Deshalb sind die Anzahl und Lage der Grundstücksanschlüsse sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließung noch abzustimmen. Gegebenenfalls ist dies in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Ergänzung vom 26.04.2018:

In den Festsetzungen zum B-Plan ist der erste Absatz unter Nr. I.10. „Flächen für Versorgungsanlagen“ noch abzuwägen, ob die Forderung, dass alle Leitungen in der Straße bzw. im Gehweg unterzubringen und Grünstreifen von Leitungstrassen freizuhalten sind, zutrifft.

Siehe hierzu die Ausführungen zu 5. „Grundsätzliches / Straßenquerschnitt“ (Seite 3 dieser Stellungnahme).

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Festsetzungen wurden im Rahmen der erneuten Entwurfsgenehmigung dahingehend angepasst, dass die Festsetzung auf „Parkstreifen“ konkretisiert wurde. Dementsprechend kann unter diesen Bereichen die Verlegung von Leitungen erfolgen, ohne im Widerspruch zu der Festsetzung unter Nr. I.10 des Bebauungsplanes zu stehen.

Das geplante Baugebiet liegt ca. 1,55 m über dem seit März 2000 gemessenen höchsten Grundwasserstand und damit auch über einem hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf ein Höhenniveau von 366,3 m ü.N.N. aus Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case).

In die Begründung wurden unter Nr. I.4.5 die Ausführungen zu einem denkbaren Worst Case Szenario mit aufgenommen.

Die Ausführungen unter Nr. 2 Hydrogeologie / „Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit“ und die Nr. III.4 der Hinweise zum Bebauungsplan widersprechen sich nicht.

Die Hinweise unter Nr. III.5 werden durch die Ausführungen in der Begründung unter Nr. I.7 ergänzt und geben somit vollständig die Ausführungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe wieder.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages erfolgt zwischen dem privaten Erschließungsträger und der Stadt Ingolstadt (Tiefbauamt). Notwendige Regelungen seitens der INKB können bei Bedarf ebenfalls vertraglich getroffen werden.

Wie bereits eingangs ausgeführt, besteht kein Widerspruch mehr bei einer Leitungsverlegung im Bereich der Parkstreifen, sodass auch keine Engstelle im östlichen Teil der Erschließungsstraße zu befürchten ist.

### **21. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 18.12.2017 und vom 10.04.2018**

Das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation hat mit Schreiben vom 18.12.2017 zahlreiche Bedenken insbesondere hinsichtlich der äußeren und inneren Erschließung vorgetragen. Diese betrafen die fahrgeometrisch notwendige Ausrundung der Anbindung an die Robert-Koch-Straße, die erforderlichen Sichtdreiecke bei der Einmündung der geplanten Wohnstraße in die Robert-Koch-Straße sowie den Nachweis für die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße (Schleppkurven). Verwiesen wurde zudem darauf, dass im östlichen Teil der Erschließungsstraße jeglicher Versatz fehlt, welcher geschwindigkeitsdämpfend wirkt, für die Befahrung von den geplanten Senkrechtstellplätzen müsse eine Fahrbahnbreite/Rückstoßtiefe von mindestens sechs Meter vorliegen, private Stellplatzanlagen mit Senkrechtbefahrung werden als kritisch angesehen. Auch sei nicht klar erkennbar, wie die (interne) Erschließung zwischen den Wohngebäuden genutzt werden solle. Die Tiefgaragenausfahrt auf die Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße müsse baulich so ausgeführt werden, dass keinerlei Sichtbehinderungen entstehen.

In der Folge wurde ein Abstimmungsgespräch geführt und die Planung geändert.

Mit Schreiben vom 10.04.2018 trägt das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation nun vor, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Hingewiesen wird auf den fehlenden opti-

schen Versatz im östlichen Erschließungsast. Ein solcher Versatz wirke geschwindigkeitsdämpfend und komme da mit der geplanten Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich entgegen. Dieser optische Versatz können zumindest dadurch erzielt werden, dass im nordöstlichen Planstraßenabschnitt die Lage der Zufahrt und des Baumes getauscht werden.

Die privaten Stellplätze, welche direkt von der Planstraße aus zu befahren sein, müssten dauerhaft als private Stellplätze erkennbar sein.

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

Die Möglichkeiten, einen optischen Versatz zu schaffen, werden im Zuge der Detailplanung geprüft und umgesetzt.

Die Kennzeichnung als private Stellplätze wird veranlasst.

#### **22. Tiefbauamt vom 19.12.2017 und vom 08.05.2018**

Das Tiefbauamt hat zunächst mit Schreiben vom 19.12.2017 darauf hingewiesen, dass die angeordneten Längsparker mit einer Länge von 12 m dargestellt seien, aber zehn Meter ausreichend seien. Die nördlichsten Längsparker sollten aus fahrgeometrischen Gründen auf die andere Fahrbahnseite verlegt werden. Ferner sei bei der vorliegenden Planung ein Begegnungsverkehr im gesamten Straßenbereich nicht möglich. Die privaten Zufahrten von der westlichen Ringstraße sind im Bereich der beiden Längsparker kritisch zu sehen, eine direkte Befahrung (ohne Rangieren) schein nicht möglich zu sein. In verkehrsberuhigten Straßen empfehle das Tiefbauamt die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum lediglich mittels Fahrbahnmarkierung zu kennzeichnen. Eine bauliche Lösung sei nicht zwingend notwendig. Die Übergangsbereiche, in denen Anpassungen zum Bestand nötig seien, sollten in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dies betreffe die Verlegung der Bushaltestelle in der Robert-Koch-Straße und den Umbau des Parkstreifens für die östliche Zufahrt. Die Überdeckung der Tiefgarage unter dem Straßenkörper solle mindestens 60 cm betragen, wie die Sparten (vor allem der Kanal) in diesem Bereich verlegt werden können, sei mit den jeweiligen Spartenträgern abzuklären.

Im Baugebiet solle die neue Ringstraße als öffentliche Straße gewidmet werden, für diese neue Straße müssten Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die Bezeichnung als „öffentlicher Park- und Grünstreifen“ sei irreführend, da ein öffentliches Grün nicht geplant sei. Falls Ausgleichsflächen notwendig werden, sollten hierzu Angaben gemacht werden. Festgesetzte Flächen für den zweiten Rettungsweg (z. B. auf Stellflächen der Feuerwehr) sind im öffentlichen Bereich nicht zulässig.

In der Folge wurde die Planung geändert. Mit Schreiben vom 08.05.2018 wurden seitens des Tiefbauamtes noch nachfolgende Bedenken vorgetragen:

Die Überdeckung der Tiefgarage unter dem Straßenkörper solle mindestens 60 cm betragen. Wie die Sparten (vor allem der Kanal) in diesem Bereich verlegt werden können, sei mit den jeweiligen Spartenträgern abzuklären. Für die interne Erschließung des Baugebietes sei ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Hierzu ist das Tiefbauamt zu beteiligen. Falls Ausgleichsflächen notwendig werden, sollten hierzu Angaben gemacht werden. Festgesetzte Flächen für den zweiten Rettungsweg (z. B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sind im öffentlichen Bereich nicht zulässig.

Verwiesen wurde zudem auch auf die Tatsache, dass bei einem weiteren Ausbau der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „Robert-Koch-Straße“ und „Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße“ keine Beiträge erhoben werden können.

Der Fahrradbeauftragte nimmt Stellung in der Form, dass die bewirtschaftete städtische Fläche (Fl.Nr. 367/2) nördlich des geplanten Baugebietes künftig einen Teil der Fuß- und Radwegverbindung zur Dorfstraße bilden könne. Daher solle eine Anbindung an die Planstraße über die Grünfläche mit Spielstationen privatrechtlich (Grunddienstbarkeit) gesichert werden. Zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze solle die aktuelle Fahrradabstellplatzsatzung herangezogen werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Überdeckung der Tiefgarage mit 60 cm ist konstruktiv durchführbar.

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag abzuschließen, dieser wird derzeit abgestimmt und liegt spätestens zum Beschluss des Stadtrates über den Bebauungsplan vor.

Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB.

Aufstellflächen für eine Drehleiter werden nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 24.10.2017 nicht benötigt. Die Grünfläche mit Spielstationen ist eine öffentliche Grünfläche, die an die Stadt Ingolstadt übereignet wird. Die Anbindung eines Radweges ist privatrechtlich möglich.

Der Umbau/Ausbau der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgt durch und auf Kosten des Bauherrn, hierzu wurde der Entwurf des Erschließungsvertrages erarbeitet.

### **23. Private Stellungnahme vom 05.03.2018**

Der Eigentümer des nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes weist darauf hin, dass sie Tierhaltung nicht ausschließen möchte. Es könnten in Zukunft z. B. Pferde oder Hühner gehalten werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Ausweislich der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 15.03.2018 werden derzeit keine landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet und keine Tierhaltung betrieben. Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB liegt damit nicht vor. Hinzukommt, dass es sich bei den Angaben im Schreiben vom 05.03.2018 um unklare und unverbindliche Absichten im Hinblick auf die Entwicklung des ausweislich der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bereits aufgegebenen Betriebes handelt. Vage Erweiterungsinteressen eines Landwirtes sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht abwägungsbeachtlich, Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 05.09.2000 - 4B56/00-, juris).

### **24. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.03.2018 und vom 25.04.2018**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme vom 15.03.2018 auf folgendes hin:

#### **1. landwirtschaftliche Hofstelle**

Es werden derzeit durch die Eigentümer keine landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet und keine Tierhaltung betrieben. Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB liegt damit nicht vor. Die Privilegierungsvoraussetzungen gemäß § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB für Neubauten - auch zur Wiederaufnahme einer Tierhaltung – sind aus landwirtschaftsfachlicher Sicht derzeit nicht gegeben.

Inwieweit eine Wiederaufnahme in bestehenden Wirtschaftsgebäuden (Fl.Nr. 368, Gemarkung Brunnenreuth), die ehemals der Tierhaltung dienten, auf Basis des Bestandsschutzes von genehmigten Tierplätzen grundsätzlich möglich ist, ist aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zunächst baurechtlich zu entscheiden. Etwaige landwirtschaftliche Belange (Entfernung zur Wohnbebauung von 80 m etc.) sind in der Folge von konkreten immissionsrechtlichen Bewertungen abzuleiten. Bezüglich des „Neueinstiegs“ in eine Tierhaltungsform, die nicht auf Grundlage genehmigter Tierplätze erfolgt, ist darauf hinzuweisen, dass die Vorlage eines wirtschaftlichen Konzeptes zum Nachweis eines ausreichenden Einkommensbeitrages, der Mindestumfang bewirtschafteter Flächen (bezieht sich nicht auf landwirtschaftliche Eigentumsflächen) und der Anteil der eigenen Futterflächen nur einige der Kriterien darstellen, die eine Privilegierungsbe-

urteilung zugrunde gelegt werden.

## 2. Immissionen und Bewirtschaftungsgrenze

Bezüglich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 810 „Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße“ wurde das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt bisher als untere Landwirtschaftsbehörde oder Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauGB nicht beteiligt. Es wird daher auf folgende landwirtschaftlichen Belange hingewiesen:

Nachdem das geplante Baugebiet, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt, 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, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

Im Osten des Baugebietes entsteht zudem eine neue Bewirtschaftungsgrenze die im Rahmen der landwirtschaftlichen Bearbeitungs-, Düngungs- und Pflegemaßnahmen zur Bewirtschaftungsergebnissen und in der Folge bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen zu Ertragsverlusten führen kann.

Die Einschränkungen an den benachbarten, landwirtschaftlichen Flächen können durch ausgewiesene Feldwege oder befahrbare Graswege mit einer Mindestbreite von drei Meter vermieden werden.

Mit Schreiben vom 25.04.2018 teilte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt zudem mit, dass weitere Anmerkungen nicht bestehen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Eine Wiederaufnahme der Rinderhaltung ist offensichtlich nicht geplant und wäre im Hinblick auf heutige rechtliche Anforderungen (z. B. Tierschutz) wohl ohne baugenehmigungspflichtige Umbauarbeiten auch nicht zulässig. Das neue Baugebiet würde dem aber nicht entgegenstehen, es ist von der Stallmitte weiter entfernt als das östlich gelegene Baugebiet Nr. 808 Ä II „Unterbrunnereuth-Nord“. Einen Mindestabstand von 80 m zu Wohnbebauung gibt es in rechtlicher Hinsicht nicht.

## **25. Rechtsamt vom 09.04.2018**

Das Rechtsamt trägt vor, dass im Hinblick auf den in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb noch zu klären sei, ob ein Gutachten wegen landwirtschaftlicher Immissionen in Auftrag gegeben werde. Gegebenenfalls müsse dann der Punkt „Immissionen/Emissionen“ in der Begründung zum Bebauungsplan noch ergänzt werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Eine gutachterliche Prüfung der landwirtschaftlichen Immissionen ist nicht erforderlich, verwiesen wird auf die Beschlussempfehlung zu Stellungnahme 14, 23 und 24. Dies ist auch das Ergebnis einer nochmaligen Abstimmung mit dem Rechtsamt.

Die weiteren Hinweise wurden in die textlichen Hinweise als Hinweis aufgenommen.