

ABWÄGUNGSTABELLE

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

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

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“

STAND: Entwurfsgenehmigung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 20.09.2018</p>	
<p>a) mit Schreiben vom 20.09.2018</p> <p>Aufgrund des vorgelegten Planstandes und der Einbindung in den bisherigen Planungsprozess ist eine detaillierte Stellungnahme unsererseits zum jetzigen Zeitpunkt nicht angezeigt.</p> <p>Wichtig ist jedoch vor allem, dass die wegfallenden Stellplätze für das Fußballstadion an anderer Stelle nachgewiesen werden.</p> <p>Wir behalten uns vor, im weiteren Verfahren - insbesondere nach Vorliegen detaillierter Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung - weitere Vorgaben und Auflagen zu machen.</p> <p>b) mit E-Mail vom 20.09.2018</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung am Verfahren für den Bebauungsplan 177 V GE südlich der Manchinger Straße haben wir uns auch die von Ihnen vorgelegte Verkehrsuntersuchung angesehen. Die vorgelegte Untersuchung definiert zunächst die Ausgangsdaten für die weiteren erforderlichen Untersuchungsschritte. Die angegebenen Werte/Daten sind im Großen und Ganzen nachvollziehbar und somit auch nicht anzuzweifeln. Beim Abgleich des entwickelten Prognosenullfall 2030 mit dem vorhandenen Prognosenullfall sind uns jedoch Differenzen aufgefallen, die uns unlogisch erscheinen. So liegen die Verkehrsmengen im PNF 2030 zumeist niedriger wie im PNF 2025. Im PNF 2015 sind bereits Nutzungen auf dem IN-Campus unterstellt; im PNF 2030 müssten diese jedoch intensiver sein und daher könnte man annehmen, dass im PNF 2030 höhere Verkehrsmengen feststellbar sind. Vor Weiterbearbeitung des Verkehrsgutachtens sollte diese Frage geklärt werden.</p> <p>Wir gehen weiterhin davon aus, dass uns die Ergebnisse der weiteren Untersuchungsschritte zeitnah nach Vorliegen zur Prüfung übermittelt werden.</p>	<p>Das in der Begründung zu dem im Zuge des Baus des AUDI-Sportparks aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 P – „Bayernoil-Süd“ enthaltene Parkplatzkonzept legt eine Vorhaltung von insgesamt 4.200 Stellplätzen fest, die auch in der Baugenehmigung für das Fußballstadion als Auflage gefordert sind. Aktuell können circa 5.100 Stellplätze nachgewiesen werden. Durch Ausweisung eines Gewerbegebietes entfallen im nördlichen Teil des Planungsareals ca. 870 Stellplätze. Diese können direkt am Stadion und auf dem IN-Campus-Gelände durch die vorhandenen Parkplatzflächen kompensiert werden. Sollten zukünftig Parkplatzflächen im Umfeld des AUDI-Sportparks entfallen, so sind die erforderlichen Ersatzflächen durch denjenigen, der den Stellplatznachweis zu führen hat, zu klären.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung wird durch gevas humberg & partner erarbeitet. Im Rahmen eines Abstimmungstermins am 06.12.2018 wurden diese Fragestellungen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation abgestimmt. Dabei sind auch Anpassungen für die Verkehrsprognoseberechnungen festgelegt worden, die in die weitere Untersuchung bereits eingeflossen sind. Deren Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt und im Rahmen der Entwurfsbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Deutsche Bahn AG / DB Immobilien mit Schreiben vom 29.08.2018</p>	
<p>Durch die oben genannte Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt circa 1,4 km entfernt zur Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg, so dass immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.</p>

<p>Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	
<p>3. Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm - Bauleitplanung mit Schreiben vom 17.09.2018</p>	
<p>Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung: Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren besteht Einverständnis, sofern nachgewiesen wird, dass durch die geplante Entwicklung die Verkehrsinfrastrukturen in den benachbarten Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm nicht zusätzlich belastet werden. <u>Erläuterung:</u> Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird angeregt zu vermeiden, dass durch aktuelle und zukünftige Planungen vor allem im Grenzbereich zwischen der Stadt Ingolstadt und den benachbarten Gemeinden des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm — wie z. B. auch im Zusammenhang mit der zukünftigen Umgehung von „Unsernherrn“ — keine unverhältnismäßigen entwicklungs-hemmenden Beschränkungen für die Gemeinden auftreten. Um die Belange der Gemeinden zu berücksichtigen, sollen diese dabei auch in die benachbarten Trassen-Planungen mit einbezogen werden. Es wird unter anderem diesem Zusammenhang angeregt, den jeweils zuständigen Straßenbaulastträger am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Es wird darüber hinaus angeregt, im Hinblick auf die verkehrliche Belastung der Manchinger Straße und ihrer Fortführung sicherzustellen, dass die Verkehrsinfrastrukturen durch mögliche gewerbliche Entwicklungen im Bereich des gegenständlichen Planungsumgriffes in den benachbarten Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm nicht zusätzlich belastet werden. Daher sollte in der Begründung z. B. auf Ergebnisse bereits durchgeführter Verkehrsgutachten eingegangen werden, auch im Hinblick auf Auswirkungen auf die der Stadt Ingolstadt benachbarten Gemeinden des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm.</p>	<p>Die vorliegenden Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung durch gevas humberg & partner lassen keine erheblichen Mehrbelastungen durch Verkehr aufgrund der geplanten Nutzungen „GE südlich der Manchinger Straße“ erwarten. Aus der Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass die Verkehrsmengen im südlichen Bereich Manchinger Straße bzw. auf der St2335 und im östlichen Bereich der B16 um circa 6,5 % bis 8,0 % zunehmen. Die Abschnitte nordöstlich von Manching im Bereich PAF34 und Niederfelder Straße, einschließlich der Ortsdurchfahrt Manching über die Ingolstädter Straße, werden um circa 5,5 % höher belastet. Für die B16 südlich und westlich von Manching ergibt sich lediglich eine Zunahme um circa 2,0 %. Im Bereich Niederstimmer Straße bzw. Rottenturmer Straße ist eine Zunahme des Verkehrs um circa 12,0 % zu erwarten, das entspricht jedoch nur einer sehr geringen absoluten Mehrung um 300 Kfz/Tag. Westlich der B13 wird die B16 um lediglich circa 1,0 % höher belastet, ebenfalls die B13 südlich der B16 um circa 1,0 %. Die B13 nördlich der B16 erfährt keine Verkehrszunahme.</p> <p>Die geringen Verkehrsmehrungen und zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen, wie z. B. Ausbau B16 und Höhenfreimachung Knotenpunkt B16/St2335, sowie die geplanten Nutzungen lassen keine signifikanten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf erwarten.</p> <p>Entwicklungshemmende Beschränkungen für die umliegenden Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen werden durch die gegenständliche Bauleitplanung nicht erwartet. Das Bebauungsplangebiet liegt von der Stadtgrenze entfernt.</p> <p>Im bisherigen Verfahren hat das Staatliche Bauamt Ingolstadt keine</p>

	<p>Einwände geäußert.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsplanung wird in der Begründung im Kapitel I.6 „Erschließung“ auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens näher eingegangen.</p>
4. Tiefbauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 18.09.2018	
<p>Das Büro Goldbrunner ist mit der Detailplanung (Entwurf-/Ausführungsplanung) der zukünftigen öffentlichen Flächen im Bebauungsplan-Umgriff und der bestehenden Manchinger Straße beauftragt. Diese Planung ist im vorliegenden Bebauungsplan-Umgriff nicht berücksichtigt.</p> <p>Beispiel: Aufgrund der Linksabbiegespur ins Baugebiet, verschiebt sich der Geh- und Radweg im Bereich des „Anker-Zentrums“ bis circa zur mittleren Zufahrt nach Süden (1). Ähnlich muss der Radweg auf der südlichen Seite der Manchinger Straße bei der Einfahrt ins Baugebiet verschoben werden (2). Ferner entspricht die Wendeanlage nicht der aktuellen Planung des Büros Goldbrunner (3). Zur Verdeutlichung eine einfache Skizze:</p>	<p>Aufgrund der Hinweise des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt im Rahmen der Verfahrensabstimmung wurde der Entwurf der Erschließungsplanung nochmal angepasst. Diese ist nun Grundlage für die Entwurfsauslegung.</p> <p>Es wird eine Zufahrt zum Flurstück Nummer 4680/5, Gemarkung Ingolstadt, im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Zufahrten sind aufgrund der Straßenführung und dem Erhalt der Heckenstrukturen nicht möglich.</p> <p>Aus dem Hinweis zum Erschließungsbeitragsrecht ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Die Flächen sind derzeit im Eigentum der IFG.</p> <p>Die Weiterführung des Geh- und Radwegs an der Manchinger Straße wird in der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p>



Der im Bebauungsplan dargestellte Straßenabschnitt mit einer Breite von 13,0 m ist in der vorhandenen Entwurfsplanung (Stand 19.07.2018) nur 9,50 m breit.

Westlich der Erschließungsstraße befinden sich zwei sehr große Flurstücke. Eventuell sollte eine weitere Zufahrt zum Flurstück 4680/7 eingeplant werden.

Beitragsrecht:

Das Baugebiet wird über die bestehende Manchinger Straße (Kreisstraße IN 12) erschlossen. Die Zu- und Abfahrten für die nördlichen Grundstücke im neuen Baugebiet werden von der Manchinger Straße her mit einer Rechtsabbiegespur gewährleistet.

Die Manchinger Straße wurde erst vor „kurzem“ (circa 2010 bis 2011/12) ausgebaut und mit einer Festbetragsfinanzierung durch die Regierung von Oberbayern bezuschusst. Eventuell ist hier eine weitere Bezuschussung der Installation der Rechtsabbiegespuren möglich – eine Beitragserhebung scheidet aus (Ausbaubeiträge nicht mehr möglich).

Die weitere Erschließung des Baugebietes soll über eine Sammelstraße im Westen des Plan-

<p>gebietes erfolgen. Diese Straße ist im Verlauf von Nord-Süd-Richtung nach Osten abbiegen (Abschluss Wendehammer) vorgesehen. Damit soll die Erschließung der restlichen Gewerbegrundstücke gewährleistet werden.</p> <p>Falls die neuen Grundstücke durch einen Investor aufgekauft werden sollten, wäre die Möglichkeit des Erschließungsvertrages in die Erwägungen miteinzubeziehen. Durch den Erschließungsvertrag erlangen wir 100 % der Baukosten wieder zurück. Falls dieses nicht möglich ist, werden wir für diese Verbindungssammelstraße Erschließungsbeiträge erheben.</p> <p><i>Stellungnahme Fahrradbeauftragter:</i></p> <p>Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden die Belange der Radfahrer nicht beeinträchtigt.</p> <p>Zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze sowie deren Beschaffenheit und Abmessungen soll die aktuelle Fahrradabstellplatzsatzung vom 23.11.2015 herangezogen werden.</p> <p>Bei der inneren Erschließung sind, nachzeitigem Stand, keine Radverkehrsanlagen erforderlich.</p> <p>Die bestehenden Radverkehrsanlagen an der Manchinger Straße sollen bei weiteren Planungen berücksichtigt werden. Eine Weiterführung des südlichen Geh- und Radweges, an der Manchinger Straße, bis zur Bebauungspiangrenze wäre sinnvoll (in der Planung des Büros Goldbrunner enthalten).</p>	
<p>5. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 16.08.2018</p>	
<p>Im Geltungsbereich des oben aufgeführten Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung liegen keine Anlagen der <i>bayernets</i> GmbH. Aktuelle Planungen der <i>bayernets</i> GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Auf Grund der noch festzusetzenden externen Ausgleichsflächen bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Beteiligung im weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>
<p>6. Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen Netzbau – Schreiben vom 13.09.2018 mit Schreiben des Bereichs 110 kV Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation der Bayernwerk Netz GmbH</p>	
<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.</p>	<p>Die Leitungen sowie die entsprechenden Schutzzonen werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen und ent-</p>

Gegen das Planungsvorhaben bestehen jedoch keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu Ihrer Information haben wir einen Übersichtsplan im Maßstab 1 : 1.500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind rot markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berücksichtigen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren:

- 20-kV-Doppelkabel (mit Schutzzonenbereiche 1 m beiderseits der Trassenachse)

Wir bitten Sie weiterhin, die Versorgungsanlagen und die Schutzzonenbereiche für das 20-kV-Doppelkabel je 1 m beiderseits der Leitungs- bzw. Trassenachse, in den Erläuterungsbericht und in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufzunehmen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Flächennutzungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Ferner weisen wir daraufhin, 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 (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für die 110-kV-Freileitung beachten Sie bitte die nachfolgende Stellungnahme des Bereichs 110-kV Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation der Bayernwerk Netz GmbH:

110-kV-Freileitung Kothau – Ingolstadt, Ltg. Nr. J148, Mast Nr. A7 – A8

110-kV-Freileitung Zolling – Kothau, Ltg. Nr. J96, Mast Nr. A190 – A192

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die oben genannten Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Einzelnen nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

sprechend titulierte.

Ebenfalls wird unter III. 8 ein entsprechender Hinweis zu Bepflanzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das 20-kV Doppelkabel soll aus Gründen des Planmaßstabes des Flächennutzungsplanes und damit der schweren Erkennbarkeit nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In der dem Plan beiliegenden textlichen Begründung wird die Trasse entsprechend erwähnt.

Im verbindlichen Bauleitplan, der maßstäblich ein Detailplan ist, ist die Leitungstrasse mit Schutzstreifen, wie oben bereits erwähnt, dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Trassen im südlichen Anschluss der Änderungsfläche bereits dargestellt.

Die Leitungen inklusive ihrer Schutzzonen werden in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Die Genehmigung zur Errichtung von Krananlagen ist im Rahmen der jeweiligen Einzelbauanträge zu behandeln.

Die Sicherheitshinweise sind im Rahmen der jeweiligen Einzelbauanträge zu beachten.

<p><u>Bebauungs- und Grünordnungsplan</u> Nr. 177 V – „GE südlich der Manchinger Straße“ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Schutzzonen unserer Leitungen.</p> <p><u>Flächennutzungsplan Änderungsbeschluss</u> Bereich: südlich der Manchinger Straße Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes reicht in die Schutzzonen der 110-kV-Freileitung Kothau – Ingolstadt, Ltg. Nr. J148, Mast Nr. A7 – A8 und der 110-kV-Freileitung Zolling – Kothau, Ltg. Nr. J96, Mast Nr. A190 – A192 Die Schutzzone der Leitungen beträgt 22,50 m nördlich der Leitungsachse von unserer Leitung Nr. J148 und 25,00 m südlich der Leitungsachse von unserer Leitung Nr. J96. Maßgeblich ist dabei immer die Lage der Leitung in der Natur. Wir bitten die Freileitung mit Angabe der Schutzzone nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt hier insbesondere für die in der Leitungsschutzzone geplante Bepflanzung. Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der Freileitung hineinragen. Nähere Details bezüglich Kranaufstellungen sind mindestens vier Wochen vor Baubeginn zur Stellungnahme vorzulegen. Die beiliegenden Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten.</p>	
<p>7. COM-IN Telekommunikations GmbH mit Schreiben vom 17.09.2018</p>	
<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.08.2018 bezüglich des im Betreff genannten Bebauungsplans- und Grünordnungsplans Nr. 177 V GE „Südlich der Manchinger Straße“. Die COM-IN Telekommunikations GmbH plant eine Erschließung des dort entstehenden Baugebietes mit Glasfaser und möchte daher auch weiterhin in Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen mit einbezogen werden.</p>	<p>Die Beteiligung im weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>
<p>8. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 12.09.2018</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Sinne von § 68 Absatz 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik</p>	<p>Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und

Die Belange, die die Bauausführung betreffen, werden in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Unter III.8 wird ein entsprechender Hinweis zu Bepflanzungen in den Bebauungsplan übernommen. Eine entsprechende Berücksichtigung kann erst im Rahmen der Ausführung erfolgen.

<p>Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier unter anderem Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
<p>9. NGN Fiber Network KG per E-Mail vom 04.09.2018</p>	
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme <u>nicht</u> in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK KG kommen. Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen an uns übersandte Projektplan / Übersichtsplan vom 08.08.2018. Sollte sich der Projektbereich erweitern, bitten wir um erneute Anfrage.</p>	<p>Sollte sich der Projektbereich ändern, wird die NGN erneut beteiligt.</p>
<p>10. Stadtwerke Ingolstadt, Netze GmbH per E-Mail vom 14.09.2018</p>	
<p>Zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ sind von Seiten der Stadtwerke Netze GmbH folgende Punkte zu berücksichtigen: Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH benötigen zukünftig für die Zwischenlagerung von Aushubmaterial eine geeignete Fläche von circa 2 Hektar. Dieses neu ausgewiesene Areal ist von der Lage und Anbindung bestens geeignet dies hier zu realisieren. Wir fordern die auf dem anhängenden Plan gelb markierte Fläche hierfür auszuweisen. Ein Ausbau der Straße in diesem Bereich wäre nicht notwendig. Wir verweisen hier auch auf § 2 Absatz 2 des Vertrags über die Durchführung der Versorgung von Elektrizität und Gas.</p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gewerbegebiet südl. der Manchinger Straße wird von Seiten der Stadtwerke Netze GmbH der Einwand dahin erhoben, dass in diesem Bereich des Flächennutzungsplanes eine „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerung“ eingetragen wird.</p>	<p>Die im gegenständlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind zu hochwertig, um sie als Lagerfläche zu nutzen. Aufgrund dringend notwendiger Gewerbeflächen im Stadtgebiet wird die Lagerfläche für Aushubmaterial in Abstimmung zwischen den Ingolstädter Kommunalbetrieben und dem Tiefbauamt an anderer Stelle ausgewiesen.</p> <p>Die Flächen werden entsprechend den Planvorgaben des verbindlichen Bauleitplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die gewünschten Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes sind für die Nutzung als Lagerfläche zu wertvoll, die geplanten Gewerbeflächen hingegen sind dringend an dieser Stelle erforderlich.</p> <p>Der von den Stadtwerken Netze GmbH gewünschte Flächenbereich liegt nicht im verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.</p>
<p>11. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH per E-Mail vom 17.09.2018</p>	
<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p>Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Einwände.	
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 12.09.2018	
<p>1. <u>Forstfachliche Sicht:</u> Forstliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>2. <u>Landwirtschaftsfachliche Sicht:</u> 2.1 Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen</p> <p>Die im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Grundstücke mit den Flurstücken Nummer 4672 bis 4674, Gemarkung Ingolstadt, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf Basis der Bodenbewertung liegen für die betroffenen Ackerböden mit sL4A162/58 bis L4AL 66/59 gute Ertragslagen vor. Für das geplante Gewerbegebiet werden somit circa 2 ha Ackerflächen mit im regionalen Vergleich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit erneut der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Nachdem die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Raum Ingolstadt durch umfängliche Bau- und Infrastrukturmaßnahmen bereits über die Maßen in Anspruch genommen werden, bestehen gegen die oben genannte Planung Bedenken. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird nicht ersichtlich, ob dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Absatz 2 BauGB) mit möglichen Minimierungsstrategien sowie konkreten Vorgaben für eine ressourcenschonende Ausnutzung der überplanten Flächen entsprochen wird.</p> <p>2.2. Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>„Der exakte Bedarf an den Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ermittelt“ (Ziffer I.10, Begründung Bebauungsplan Nr. 177 V, Stand: März 2018).</p> <p>Neben der überplanten landwirtschaftlichen Fläche von circa 2 ha wird ein zusätzlicher Umfang an Ausgleichsflächen erforderlich sein, der weitere landwirtschaftliche Nutzflächen „voraussichtlich außerhalb des Baugebietes“ beanspruchen wird. Um die Auswirkungen auf die Agrarstruktur außerhalb des geplanten Geltungsbereiches zu minimieren, sind notwendigen Ausgleichsflächen im größtmöglichen Umfang innerhalb des Planungsgebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft zu erbringen.</p>	<p><u>Zu 2.1 Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche</u></p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen derzeit unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Infrastruktur nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p> <p><u>Zu 2.2 Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Insgesamt werden durch den Eingriff 12.442 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Flächen wurden zuvor landwirtschaftlich genutzt, sind jedoch aufgrund der angestrebten Entwicklungsziele (Extensivwiese, Sukzessionsfläche, heimische Strauchpflanzungen, Rohbodenstandorte, CEF-Maßnahme) nicht weiter für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Die Pflege bzw. Bewirtschaftung dieser Ausgleichsflächen wird, wie bereits bei anderen städtischen Ausgleichsflächen praktiziert, soweit möglich, an ortsansässige Landwirte vergeben.</p> <p><u>Zu 2.3 Grenzabstände</u></p> <p>Um eine Ortsrandeingrünung zu erreichen, wird auch im Südwesten ein 6 m breiter Grünstreifen eingeplant. Zur Pflege dieser Flächen wird am Rand ein 3 m breiter Flurweg angelegt.</p> <p><u>Zu 2.4 Wirtschaftswege</u></p> <p>Das Flurstück 4649/1, Gemarkung Ingolstadt, (Wirtschaftsweg im Osten) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt somit dauerhaft befahrbar. Bei einer möglichen baubedingten Sperrung, bleiben alle Flächen von Niederfeld aus erreichbar.</p>

<p>Des Weiteren ist aus landwirtschaftsfachlicher Sicht empfehlenswert, soweit die Planung umgesetzt wird, dass durch eine frühzeitige Konzepterstellung die Nutzung künftiger Ausgleichsflächen produktionsintegriert durch Landwirte ermöglicht wird.</p> <p>Letzteres hilft, die negativen agrarstrukturellen Auswirkungen zu begrenzen und die Akzeptanz für Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten. Gleichzeitig ergeben sich eventuell geringere Kosten für die Stadt durch den Wegfall des Pflegeaufwandes.</p> <p>2.3. Grenzabstände</p> <p>Im Südwesten des Gewerbegebietes ist die Anlage eines Grünstreifens nicht vorgesehen. Es entsteht aber eine neue Bewirtschaftungsgrenze, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Bearbeitungs-, Düngungs- und Pflegemaßnahmen zu Bewirtschaftungerschwernissen und in der Folge bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen zu Ertragseinbußen führen können. Zur Verringerung dieser Einschränkungen sind an der benachbarten, landwirtschaftlichen Fläche ein Feldweg oder ein befahrbarer Grasweg mit einer Mindestbreite von 3 m auszuweisen oder mit dem Bewirtschafter entsprechend einvernehmliche Vereinbarungen zu treffen.</p> <p>2.4. Wirtschaftswege</p> <p>Die Erreichbarkeit der an das Gewerbegebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden.</p>	
<p>13. Gartenamt mit Schreiben vom 14.08.2018</p>	
<p>Mit den Grundzügen der Planung besteht von Seiten des Gartenamtes Einverständnis. Jedoch schlagen wir vor, auf der Südseite der Manchinger Straße eine öffentliche Straßenbegleitgrünfläche vorzusehen, damit eine Straßenbaumreihe gepflanzt werden kann. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Punkt ebenfalls zu aktualisieren. Auch sollte mindestens eine Seite der Erschließungsstraße mit Straßenbäumen geplant werden. Der Grünstreifen an der Südostgrenze des Gewerbegebietes ist in einer Breite vorzusehen, die es ermöglicht, die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf der Südostseite ist ein Gehölzstreifen für die Ortsrandeinzugrünung einzuplanen.</p>	<p>Zwischen Gewerbeflächen und Manchinger Straße wird eine Grünfläche in der Planung vorgehalten, um ein straßenbegleitendes Grün weiterführen zu können.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist entlang der Manchinger Straße eine Pflege- und Sukzessionsfläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht weitgehend der Planungsabsicht einer Grünfläche bzw. eines straßenbegleitenden Grünstreifens und soll daher so beibehalten werden.</p> <p>Im südlichen Teil der Erschließungsstraße wird ein kombinierter Park-/Baumstreifen angelegt.</p> <p>Im Südwesten und Südosten ist ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen</p>

	geplant, der zur Ortsrandeingrünung dient.
<p>14. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Geschäftsstelle Ingolstadt, mit Schreiben vom 15.08.2018</p>	
<p>Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) lehnt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 V nicht grundsätzlich ab, sondern teilt seine Bedenken im Rahmen der erneuten Flächenversiegelung und insbesondere in Bezug auf die Rodung des zwischenzeitlich aufgewachsenen Gehölzbestandes entlang der ehemaligen Bahnlinie mit. Zunächst weisen wir auf die aktuellen Rahmenbedingungen hin, die bei der Bewertung der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Für den LBV sind der Erhalt der natürlichen Lebensräume und die Sicherung der Artenvielfalt Handlungsgrundlage. Durch die beschlossenen Biodiversitätsstrategien verpflichten sich Politik und Verwaltung ebenfalls zum Handeln.</p> <p>Am 29. Juli 2014 hat der Bayerische Ministerrat das ressortübergreifende Programm „NaturvielfaltBayern – Biodiversitätsprogramm Bayern 2030“ beschlossen. Dazu haben alle Ministerien Vorschläge unterbreitet, wie sie den Schutz der Biodiversität verstärken wollen. Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat am 15.10.2009 einstimmig eine lokale Biodiversitätsstrategie erlassen. Die Kerninhalte sind: Der Erhalt der Arten- und Sortenvielfalt, der Erhalt von Lebensräumen, die Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit und die Vermittlung und Vertiefung von Umweltwissen. Derzeit werden in Bayern täglich 13 Hektar (ha) Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Die Stadt Ingolstadt nimmt in puncto Flächenversiegelung einen Spitzenplatz in Bayern ein. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und mit der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ wird die Schaffung von insgesamt 6,7 ha zusammenhängender Gewerbeflächen beabsichtigt. Im Planungsbereich ist auch die Nutzungsänderung der ehemaligen Bahntrasse, die zur ERIAG-Raffinerie führte, eingeschlossen.</p> <p>Bewertung und Begründung: Die geplante Änderung steht im Gegensatz zum verbindlichen Beschluss des Stadtrates der Stadt Ingolstadt, die biologische Vielfalt zu erhalten: In diesem Bereich ist mittlerweile ein 10 m breiter und 300 m langer Gehölzstreifen aufgewachsen. Dabei ist besonders zu beachten, dass es sich bei den aufgewachsenen Gehölzen um autochthone d. h. um gebietsheimische Gehölze, welche sich durch Sameneinflug entwickelt haben,</p>	<p>Die Berücksichtigung wertvoller Lebensräume sowie die Verpflichtung einer Biodiversitätsstrategie sind der Stadt Ingolstadt ein ernsthaftes Anliegen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum vorliegenden Bauungsplanverfahren ist im Dezember 2018 abgeschlossen worden. Die entsprechenden Maßnahmen sind berücksichtigt worden und liegen der Entwurfsplanung zugrunde.</p> <p>Ein öffentlicher Grünstreifen zur Entwicklung eines entsprechenden Gehölzstreifens ist am Süd- und Ostrand des Gewerbegebietes vorgesehen. Eine Erhaltung des Gehölzstreifens auf der ehemaligen Gleisrasse ist aus verkehrlicher Sicht nur in Teilbereichen (westlich und südlich) möglich.</p> <p>Das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebungen bestätigt. Für diese Art wird daher eine CEF-Maßnahme auf den Flurnummern 4679 und 4680/1, jeweils Gemarkung Ingolstadt, umgesetzt.</p> <p>Dagegen konnte die Zauneidechse zu keiner Zeit im Plangebiet nachgewiesen werden.</p> <p>Neben dem Erhalt von Teilbereichen der vorhandenen Gehölzstrukturen auf der ehemaligen Bahntrasse werden auf den Ausgleichsflächen Ersatzpflanzungen geschaffen.</p>

handelt. Die genetische Vielfalt und die langfristigen Überlebenschancen solcher Gehölze können deutlich höher als bei üblicherweise verwendeter Baumschulware mit gebietsfremder Herkunft sein.

Im nördlichen Teil der ehemaligen Bahntrasse befindet sich zwischen den Gehölzstreifen eine Rohbodenfläche mit Brennencharakter (siehe Fotos). Dort ist ein Vorkommen der Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) vorhanden. Ein besetzter Lebensraum der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wird vermutet. Zur weiteren Entscheidungsfindung müssen die Ergebnisse der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgewartet werden. Die geplante Änderung steht im Gegensatz zum verbindlichen Beschluss des Stadtrates der Stadt Ingolstadt, ökologische Durchlässigkeit von Lebensräumen zu fördern sowie im Gegensatz zu den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Entfernung des Gehölzstreifens stellt einen Verstoß gegen das Bayerische Naturschutzgesetz dar:

Der 300 m lange Gehölzstreifen ist insbesondere für Insekten, Vögel und Fledermäuse ein entscheidender Verbindungskorridor zwischen dem Naturschutzgebiet „Kälberschütt“ sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Auwaldreste an der Wankelstraße“ im Norden des Planungsbereichs und den lohenähnlichen Landschaftstypen bei Niederfeld sowie nördlich von Manching im Süden des Planungsbereichs. Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Biotopverbunde sind unerlässlich für den genetischen Austausch der Tierpopulationen. Das hier bewertete Vorhaben hat zur Folge, dass eine derzeit vorhandene und funktionsfähige Biotopvernetzung zerstört wird.

Zuletzt sei noch auf den Artikel 16 „Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile“ des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) hingewiesen: *„Es ist verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.“*

Für die im Bereich der ehemaligen Gleistrasse geplante Verkehrswegeföhrung können Alternativen gefunden werden! Für die vorgesehene Bebauung müssen im Rahmen der Eingriffsregelung Ausgleichsflächen geschaffen werden. Wir empfehlen dringend zu prüfen, ob die wertvollen Lebensräume entlang der ehemaligen Bahntrasse als Ausgleichsflächen verwendet werden können.

15. Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege mit Schreiben vom 21.08.2018	
<u>Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 21.08.2018:</u> Die untere Naturschutzbehörde Pfaffenhofen ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm werden keine, durch das Vorhaben ausgelöste, negativen Beeinträchtigungen erwartet. Sollten im weiteren Verlauf des Verfahrens Ausgleichsflächen im Landkreisgebiet Pfaffenhofen ausgewiesen werden, bitten wir um eine erneute Beteiligung.	Sollte im Landkreis Pfaffenhofen eine Ausgleichsfläche ausgewiesen werden, wird eine erneute Beteiligung erfolgen.
16. Umweltamt mit Schreiben vom 19.09.2018	
Von Seiten des Umweltamtes wird zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: <u>Naturschutz:</u> Die betroffenen Grundstücke werden derzeit größtenteils als Parkplatzflächen genutzt. Seitens des Naturschutzes bestehen für diese Bereiche keine konkreten Einwände. Die im Zuge der Auflassung des Bahngleises erfolgte Sukzession auf den Flurstücken 4681/1 und 4681/0 sollte entgegen der vorgelegten Planung weitgehend erhalten und der weiteren Entwicklung überlassen werden. Der Gehölzstreifen auf dem Grundstück 4643/3 soll in Angrenzung zum östlichen Biotop IN 1452 erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Die Grünstrukturen sind als Teile eines Biotopverbundsystems zu sehen und bei Bedarf weiter zu entwickeln. Sollten Eingriffe in die Grünstrukturen erfolgen, sind für diese Bereiche vorab vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) vorzulegen. Für den gesamten Gebietsumfang ist eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchzuführen. Durch einen weitgehenden Erhalt der Grünstrukturen und die Neuanlage von Grünbereichen kann eine angestrebte Durchgrünung von 15 % erreicht werden. Der mit der Flächenversiegelung insgesamt verbundene Eingriff ist auszugleichen. Die Ausgleichsflächen sollen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und dem Gedanken der Biotopvernetzung entsprechen. <u>Baumschutz:</u> Müssen zu 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 Erschließungs-	<u>Zu Naturschutz:</u> Ein öffentlicher Grünstreifen zur Entwicklung eines entsprechenden Gehölzstreifens ist am Süd- und Ostrand des Gewerbegebietes vorgesehen. Eine Erhaltung des Gehölzstreifens auf der ehemaligen Gleistrasse ist aus verkehrlicher Sicht nur in Teilbereichen (westlich und südlich) möglich. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2018 liegt zwischenzeitlich vor und ist den Entwurfsunterlagen beigelegt. Das Flurstück 4643/3, Gemarkung Ingolstadt, liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird somit durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht beeinträchtigt. Die Hinweise zu den Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen und sind in den Entwurfsunterlagen entsprechend berücksichtigt. <u>Zu Baumschutz:</u> Im Gebiet liegen keine schutzwürdigen Bäume. Die Baumschutzverordnung ist obligatorisch.

<p>maßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.</p> <p><u>Lärmschutz:</u> Der Textvorschlag für Festsetzungen zum Schallschutz der schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON kann aus der Sicht des Umweltamtes in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p><u>Altlasten:</u> Die Ablagerungen auf den Flurstücken mit den Flurstück Nummern 4648, 4648/1 und 4649 sind nach einer orientierenden Untersuchung keine Altlastenflächen im Sinne des BBodSchG. Auf den Flurstücken 4648 und 4648/1 bestand zwar eine ehemalige Kiesabbaufäche, von dieser geht jedoch keine Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser gemäß BBodSchG aus, da keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen. Das westliche Flurstück 4681/1 stellt einen, ehemaligen Bahnkörper dar. Der Gleisschotter ist abfallrechtlich entsprechend zu entsorgen. Die Grundstücke 4367/3, 4367/7, 4643/3, 4664/4, 4665, 4668, 4669, 4670, 4671 und 4677/4 wurden bereits auf Kampfmittel untersucht und sind nicht davon betroffen. Die Grundstücke 4672, 4673, 4674 und 4681/1 müssen vor ihrer Bebauung auf Kampfmittel und Altlasten untersucht werden. Auf die Vorgehensweise beim Auffinden wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p><u>Wasserrecht:</u> Keine Einwände <u>Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:</u> Keine Einwände</p>	<p><u>Zu Lärmschutz:</u> Eine entsprechende Festsetzung findet sich in den textlichen Festsetzungen unter Nummer 11 des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Zu Altlasten:</u> Die Hinweise zu Altlasten wurden zur Kenntnis genommen und dementsprechend unter textlichen Hinweisen III.5 Altlasten in den Bebauungsplan übernommen. Eine Erläuterung findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes wieder.</p>
<p>17. Umweltamt mit Schreiben vom 15.01.2019</p>	
<p>Der Gutachter unterteilt den Umgriff des Bebauungsplanes in sechs Teilflächen und ordnet ihnen, jeweils für die Tag- und Nachtzeit, als schalltechnische Obergrenzen flächenbezogene Schalleistungspegel zu. Der Gutachter weist nach, dass die Immissionsbeiträge des Bebauungsplanes Nr. 177 V insbesondere an dem südlich gelegenen Rand des Stadtteils Niederfeld keine Erhöhung der von Gewerbe verursachten Gesamtschallimmission bewirken würde. An den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten würde die hier angesetzte Schallabstrahlung zu einer geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionen führen. Zu dem Gutachten hat die Industrie- und Handelskammer München am 11. September 2018 eine Stellungnahme abgegeben. Die Kammer befürchtet Konflikte wegen der derzeit auf der</p>	<p>Da die Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist, ist auch die Schutzbedürftigkeit der Erstaufnahmeeinrichtung hinsichtlich Lärmemissionen einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Eine Einschränkung der Lärmimmissionen des Gewerbegebiets bezüglich der Erstaufnahmeeinrichtung ist deshalb nicht notwendig. Für die Flurstücke 4648 und 4648/1, jeweils Gemarkung Ingolstadt, liegt keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor.</p>

beplanten Fläche aufgestellten Container für Asylsuchende. Das Schreiben enthält den Passus: *„Da die vorhandene Nutzung als Aufnahme- und Rückführungseinrichtung für Flüchtlinge wohnähnlich ist und bis zum 31.12.2025 verlängert wurde, regen wir zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zusätzlich an, im Rahmen des Bebauungsplanes entweder eine entsprechende Gliederung des Gebietes vorzusehen oder alternativ durch architektonische Selbsthilfe eine Abschirmung bzw. gerichtete Schallabstrahlung für Betriebe im geplanten Gewerbegebiet vorzusehen.“*

Aus Sicht des Schallschutzes sind diese Bedenken, sofern das Stadtplanungsamt den Containern die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets zuordnet, stichhaltig. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die von dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 177 T „IN-Campus“ mögliche Schallabstrahlung die Aufnahme- und Rückführungseinrichtung bereits erheblich vorbelasten würde. Die den einzelnen Teilgebieten zugeordnete Schallabstrahlung würde die Schallsituation im Bereich der Einrichtungen nochmals deutlich verschlechtern. Insofern wäre eine Regelung hilfreich, die eine gewerbliche Nutzung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 177 V erst dann möglich, wenn die Aufnahme- und Rückführungseinrichtung dauerhaft geschlossen ist.

Aus einem Luftbild aus dem Jahre 2016 geht hervor, dass auf dem sog. Forster Grundstück (Flurnummern 4648 und 4648/1) größere Mengen an Kies aufgehaldet sind. Der fehlende Bewuchs lässt darauf schliessen, dass die Haufwerke hier erst seit kurzem lagern. Insofern wäre zu prüfen, ob hier regelmäßig Kies umgeschlagen wird. Sollte dies der Fall sein, ist der auf dem Grundstück stattfindende Lkw-Verkehr als Schallquelle in dem Gutachten zu berücksichtigen.

Fazit:

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 177 V wäre derzeit unter gewissen Einschränkungen gewerblich nutzbar. Ein Weiterbetrieb der Aufnahme- und Rückführungseinrichtung müsste schalltechnisch berücksichtigt werden und würde die Schallabstrahlung benachbarter Gewerbebetriebe erheblich einschränken. Als weiterer Punkt ist zu klären, inwieweit auf dem sog. Forster Grundstück Kiesumschlag stattfindet. Sollte dies der Fall sein, ist der Immissionsbeitrag dieser Arbeiten gutachterlich zu berücksichtigen.

Ob die Anwohner aus Niederfeld wegen des heranrückenden Gewerbegebietes einen Wertverlust ihrer Immobilien zu befürchten haben, kann am ehesten das Stadtplanungsamt anhand zu erwartender Änderungen der Bodenrichtwerte beurteilen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt kommt zu dem Schluss, dass aufgrund fehlender ungewöhnlich starker Beeinträchtigung eine wertmäßige Verschlechterung der Immobilien im Bereich Niederfeld nicht in Betracht kommt.

18. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.09.2018

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei oben genannter Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß oben genanntem Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Auf die Meldepflicht nach Artikel 8 Absatz 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz bei Auffinden eines Bodendenkmals wird unter Nr. III.14 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hingewiesen.

19. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 13.08.2018	
<p>Keine Einwände, jedoch allgemeiner Hinweis: Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.</p>	<p>Die Hinweise zu Altlasten werden unter textlichen Hinweisen III.5 Altlasten in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Eine Erläuterung findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes wieder.</p>
20. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR Ver- und Entsorgung mit Schreiben vom 20.09.2018	
<p>1. Entwässerung Schmutzwasserbeseitigung Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des nordwestlichen Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal DN 1000 B in der Manchinger Straße. Die Ableitung des Schmutzwassers des nordöstlichen Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal DN 400 GGG in der Scheelestraße. Hierzu ist der Mischwasserkanal in der Scheelestraße um circa 84 m nach Süden (mit Querung der Manchinger Straße) zu erweitern. Für die Ableitung des Schmutzwassers des südlichen Plangebietes ist in der nach Süden vorgesehenen Verlängerung der Eriagstraße sowie in der im Süden geplanten neuen Erschließungsstraße mit Wendeanlage (Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung, die nach Osten abbiegt) ein neuer Schmutzwasserkanal mit einer Gesamtlänge von circa 310 m zu errichten. Die vorgenannten Angaben entsprechen dem Lageplan System Schmutzwasser vom 20.07.2018 des Büros Goldbrunner Ingenieure GmbH (Nr. 012.01), der im Rahmen der Grundlagenerstellung der Erschließungsplanung für Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen ausgearbeitet wurde. Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen ist innerhalb der geplanten Straßen eine Versorgungsfläche freizuhalten. Da noch keine Grundstücksaufteilung geplant ist, können vorab keine Entwässerungshausanschlüsse erstellt werden. Das geplante Gewerbegebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt nicht berücksichtigt.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.</p>	<p>Die entsprechenden Flächen werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser werden unter III.2 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die genannten Merkblätter sind ebenfalls unter III.2 im Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Zur Versickerung von anfallendem Regenwasser ist eine Versickerungsfläche eingeplant, die im Falle eines Starkregenereignisses in eine bestehende Entwässerungsmulde entwässert.</p> <p>Die weiteren Hinweise zur Überflutungsvorsorge werden zur Kenntnis genommen. Daraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Die Hinweise auf die Grundwasserstände werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Baugrunderkundung ist im Rahmen der Einzelbauanträge zu berücksichtigen.</p> <p>Unter III.3 Grundwasserverhältnisse wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Unter Hinweisen III.4 wird ein entsprechender Hinweis zur Bauwasserhaltung in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die entsprechenden Flächen werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss gebremst.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen.

Das Büro Goldbrunner Ingenieure GmbH hat bereits im Untersuchungsbericht „Grundlagen der Erschließungsplanung für Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen“ vom 26.07.2018 unter Nr. 3.2 eine mögliche Oberflächenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen aufgezeigt.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken selbst 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.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

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 Regenrückhalte-räumen“ 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 Niederschlagswasser-freistellungsverordnung 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.

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z. B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen.

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

Die Höhenentwicklung im Plangebiet hat der technischen Machbarkeit zur schadlosen Versi-

Die Standorte für Überflurhydranten sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz in der Planzeichnung übernommen worden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt I.12 „Kosten“ um die anstehenden Kosten für die Maßnahmen der Wasserversorgung ergänzt.

Die Standorte für die Abfallentsorgung auf den einzelnen Grundstücken werden erst im Rahmen der einzelnen Bauanträge behandelt.

Die Bestellung der Dienstbarkeiten ist vom Spartenträger in eigener Zuständigkeit mit den Eigentümern des Grundstücks zu übernehmen.

Die Hinweise zu Altlasten wurden unter textlichen Hinweisen III.5 Altlasten in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Erläuterung findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes wieder.

ckerung Rechnung zu tragen.

Überflutungsvorsorge

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

Im Zuge der Bauleitplanung sind im Hinblick auf die Starkregenvorsorge folgende Aspekte zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:

- Ermittlung der Fließwege innerhalb des Plangebietes mit Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an Topographie und Überflutungsrisiko
- Überflutungsgefährdung und Risikobereiche des Plangebietes
- Möglichkeiten zur Festlegung multifunktionaler Flächennutzung (z. B. Grünflächen als Retentionsflächen)
- Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsflächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- Festlegung von Grundstücks-, Straßen- und Gebäudehöhen
- Ausführung von Gründächern (siehe auch Seite 5 „Hinweise zur Bebauung“)
- bei Tiefgaragenabfahrten: der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) muss mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegen

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse

Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell sowie auflaufende Grundwasserbeobachtungen zurückgegriffen.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen im südlichen Teil des Plangebietes bei circa 361,1 m über Normalnull und im nördlichen Teil des Plangebietes bei circa 360,8 m über Normalnull. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit je nach Geländeniveau zwischen 1,5 m und 2,5 m.

Eine großflächig verlaufende Bodenvertiefung im Zentrum des Plangebietes führt dazu, dass

sich in Zeiten höherer Grundwasserstände sehr geringe Grundwasserflurabstände ausbilden. Simulationen im Grundwassermodell für ein 100-jähriges Sandrachhochwasser (Worst-Case-Simulation) dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg im mittleren Bereich des Bebauungsplanes bis auf circa 363,3 m über Normalnull. Damit dürften bei außergewöhnlichen hydrologischen Ereignissen (z. B. Hochwasser und zeitgleiche Starkniederschläge) Grundwasserflurabstände von weniger als 1 Meter bis hin zu oberflächlichen Überflutungen zu erwarten sein.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW)	Hochwasser (HQ₁₀₀)
Grundwasserhöhen (m über Normalnull)	361,1 südlich 360,8 nördlich	361,5 südlich 361,2 nördlich	circa 363,3
Grundwasserflurabstände ⁽¹⁾ (m)	circa 1,5 – 2,5	circa 1,0	< circa 1,0

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

Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in östliche Richtung.

Hochwasser

Das gesamte Plangebiet ist hochwasserfrei (oberflächliche Überflutung).

Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Die Aufschlussbohrungen benachbarter Baugrunduntersuchungen zeigen unter den sehr gering durchlässigen Auelehmen im nördlichen Teil des Plangebietes Donauschotter auf, welcher gut zur Versickerung geeignet ist.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird eine ergänzende Baugrunderkundung zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit empfohlen.

Hinweise zur Bebauung

Die geringen Grundwasserflurabstände bedingen für Teilbereiche des Plangebietes eine überlegte und angepasste Bauweise, sofern nicht großflächige Geländeaufschüttungen erfolgen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen. Es wird empfohlen im Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen) die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, wasserdicht auszubilden sind.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Im Regelfall sind Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich.

Die Bemessungswasserstände sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln.

Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung ist die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z. B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Auch nach der Bauphase können Baukörper, die in den Grundwasserhorizont eingreifen, Veränderungen hervorrufen. Beispielsweise sind Grundwasseraufhöhungen im Anstrombereich und Grundwasserabsenkungen im Abstrombereich von Baukörpern sowie lokale Veränderungen der Grundwasserfließrichtung möglich. Eine zusätzliche, wenn auch temporäre Beeinflus-

sung des Grundwassers ist durch Sickeranlagen (Rigolen oder Mulden) zu erwarten. Insbesondere in Verbindung mit den zuvor genannten Grundwasseraufhöhungen können sich negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung verstärken.

Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern, ist grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung durch die Regenwasserrückhaltung über Gründächer erforderlich. Besonders bei Starkregenereignissen kann dies zu einer erheblichen Entlastung des Entwässerungskanals beitragen.

Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Bau-
feld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält.

Seitens der Stadt Ingolstadt werden zur Beweissicherung der Grundwasserverhältnisse Grundwassermessstellen erstellt und ein Grundwassermonitoring mit Datenloggern, die laufend Grundwasserdaten erfassen, eingerichtet.

Bauwasserhaltung

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

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

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

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m³) erhoben.

3. Wasserversorgung

In der Manchinger Straße können für den Grundschutz 192 m³/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Mit der Verlegung neuer Leitungen in der nach Süden vorgesehenen Verlängerung der Eriags-

traße mit Abzweig nach Osten mit Wendeanlage (Sammelstraße) sowie in der geplanten Erweiterung der Scheelestraße nach Süden mit Anschluss an die bestehende Wasserversorgungleitung VW 300 GGG in der Manchinger Straße ist die Wasserversorgung des Plangebietes gesichert.

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

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

Da noch keine Grundstücksaufteilung geplant ist, können vorab keine Wasserhausanschlüsse erstellt werden.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan sind unter I.12 „Kosten“ (Seite I/6) neben den bereits aufgelisteten Maßnahmen noch die anstehenden Kosten für die Maßnahmen der Wasserversorgung zu ergänzen.

4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Deshalb sind die Standorte für die Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße maximal 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder deren Beauftragte ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m-Bereiches von der befahrbaren Straße“ liegt, bringen. Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur befahrbaren öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

Die im Süden des Plangebietes vorgesehene Wendeanlage muss mit einem Durchmesser von mindestens 24 m ausgebildet werden.

Die vom Büro Goldbrunner Ingenieure GmbH geplante Wendeanlage weist einen ausreichenden Durchmesser von 25,00 m auf (siehe Lageplan Nr. 003 vom 19.07.2018 zur Grundlagenerstellung der Erschließungsplanung für Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen vom 26.07.2018).

5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

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

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

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 Anschlussschacht 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.

Dienstbarkeiten

Knapp innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche verläuft an der Südseite der Manchinger Straße eine Wasserversorgungsleitung VW 300 GGG Zm sowie ein Mischwasserkanal DN 1000 B. Betroffen sind die Grundstücke Flurstück Nummer 4665, 4669, 4677/4, 4367/3 und 4668 der Gemarkung Ingolstadt. Das Flurstück 4664/4 ist noch zusätzlich mit der vorgenannten Wasserversorgungsleitung belastet.

Die Grundstücke der IFG Ingolstadt AöR (Flurstücke Nummer 4664/4, 4665, 4668 und 4669, Gemarkung Ingolstadt) sind mit einer im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) belastet.

Die Grundstücke der Stadt Ingolstadt (Flurstück Nummer 4367/3 und 4677/4, Gemarkung Ingolstadt) sind unbelastet.
Der Mischwasserkanal DN 1000 B ist nicht dinglich gesichert.
Für die bestehende öffentliche Entwässerungsleitung, die in der Gewerbefläche liegt, sind zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen, um die Trassenführung der Entsorgungsleitung (Entwässerungsleitung) dauerhaft zu sichern.
Für den westlichen Teil der bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsleitung VW 300 GGG Zm (circa 11 m Länge in Flurstück Nummer 4367/3 und 4677/4), die in der Gewerbefläche liegt, sind zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen, um die Trassenführung der Wasserversorgungsleitung dauerhaft zu sichern, aber auch um den Objektschutz zu gewährleisten.

Altlastenverdachtsfläche
Das Grundstück Flurstück Nummer 4649, Gem. Ingolstadt an der Nordostecke des Plangebietes ist als Altlastenfläche (Altablagerungen ALT 1.610005) erfasst.
Im Westen des Plangebietes (Flurstück Nummer 4681/1) verläuft eine ehemalige Bahntrasse; Altlasten in Form von kontaminierten Bodenflächen (Bahnschotter) können nicht ausgeschlossen werden.
Die Grundstücke Flurstücke Nummer 4672, 4673 und 4674 wurden bisher noch nicht hinsichtlich Altlasten und Kampfmittel untersucht.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe kontaminierter Bodenbereich bzw. Kampfmittel aufgedeckt und entsorgt werden, trägt der Grundstückseigentümer die durch die schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. durch die Kampfmittel verursachten Mehrkosten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

21. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 28.08.2018

Nachfolgend wird zu oben genanntem Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange aus was-

Zu 2) Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

serwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des oben genannten Gebiets erfolgt durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe. Wasserschutzgebiete sind vom Planungsbereich nicht betroffen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff der Planungsbereiche ist nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABUDIS) eine Altblagerung mit Katasternummer 16100050 bekannt.

Da diese östlich des Grundstücks liegt und von einer Nord-östlichen Fließrichtung des Grundwassers ausgegangen wird, hat diese wahrscheinlich keine Auswirkungen auf das Vorhaben. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

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

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell 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.) verwenden.

Die Hinweise zu Altlasten wurden zur Kenntnis genommen und dementsprechend unter textlichen Hinweisen III.5 Altlasten in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Erläuterung findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes wieder.

Zu 3) Abwasserbeseitigung

Die Hinweise zur Regenwasserbehandlung werden unter den Hinweisen III.2 Regenwasserbehandlung in den Bebauungsplan übernommen.

det werden.

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

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Abwasser des Baugebiets kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden.

Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung).

Das geplante Baugebiet wurde bei der damaligen Flächennutzungsplanung der Stadt Ingolstadt zur gewerblichen Nutzung vorgesehen. In der Gesamt- und auch bei der Generalentwässerungsplanung (2012) wurde diese Fläche jedoch nicht berücksichtigt. Vor Ausweisung dieser Baufläche ist daher das dem Baugebiet nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasser-entlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

Sollten Kanalschäden in den Bestandskanälen vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren, bzw. zu erneuern. Die Entwässerung im geplanten Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2 Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten auf-

<p>weist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist.</p> <p>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 <u>und der Grundwasserflurabstand ausreichend ist.</u></p> <p>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.</p> <p>Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind ebenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.</p> <p>Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.</p> <p>3.3 Grund-/Schichtwasserableitung Gebäuedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.</p>	
<p>22. Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt mit Schreiben vom 17.09.2018</p>	
<p>Aus Sicht des Zweckverbands Zentralkläranlage Ingolstadt bestehen zu dem oben genannten Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Eine Reinigung der in der betroffenen Gewerbefläche anfallenden Abwässer ist auf der Zentralkläranlage Ingolstadt möglich, sofern die Entwässerungssatzung der INKB (derzeitige Fassung vom 26.08.2013, zuletzt geändert mit Satzung vom 04. August 2016) eingehalten wird.</p> <p>Wegen der hohen Fremdwasserzuflüsse zur Kläranlage ist jedoch eventuell anfallendes Bauwasser aus dem Baugebiet schadlos in ein Oberflächengewässer abzuleiten oder einer Versickerungsanlage zuzuführen.</p>	<p>Unter Hinweisen III.4 wird ein entsprechender Hinweis zur Bauwasserhaltung in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Weiterer Abwägungsbedarf ergibt sich aus dieser Stellungnahme nicht.</p>

23. Markt Manching, Bauamt mit Schreiben vom 22.08.2018

Der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V "GE südlich der Manchinger Straße" und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Als betroffene Nachbarkommune bitten wir, dass unsere verkehrlichen Belange berücksichtigt werden. Falls diese betroffen sind, wäre es sinnvoll und wünschenswert, in die näheren Erschließungsplanungen mit einbezogen zu werden.

Wenn sich im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung Betroffenheiten für den Markt Manching abzeichnen sollten, wird eine Abstimmung zugesichert.

Die vorliegenden Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung durch gevas humberg & partner lassen keine erheblichen Mehrbelastungen durch Verkehr aufgrund der geplanten Nutzungen „GE südlich der Manchinger Straße“ im Bereich Markt Manching erwarten. Aus der Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass die Verkehrsmengen im Bereich Niederfelder Straße, einschließlich der Ortsdurchfahrt über die Ingolstädter Straße, aufgrund der geplanten Nutzungen um circa 5,5 % höher belastet werden. Für die B16 südlich und westlich von Manching ergibt sich lediglich eine Zunahme um circa 2,0 %, östlich von Manching im Bereich der St2335 und der B16 eine Zunahme um circa 7,0 % bis 8,0 %. Im Bereich Niederstimmer Straße bzw. Rothenturmer Straße ist eine Zunahme des Verkehrs um circa 12,0 % zu erwarten, das entspricht jedoch nur einer sehr geringen absoluten Mehrung um 300 Kfz/Tag. Aufgrund der geringen Verkehrsmehrungen und zukünftig geplanter Ausbaumaßnahmen, wie z. B. Ausbau B16 und Höhenfreimachung Knotenpunkt B16/St2335, sind aufgrund der geplanten Nutzungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten.

24. Planungsverband Region Ingolstadt mit dem Schreiben vom Regionsbeauftragten für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 10.09.2018

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Artikel 8 Absatz 4 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) zu oben genanntem Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben:

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt circa 6,7 ha) liegt südöstlich von Ingolstadt anschließend an das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Manchinger Straße. Es ist im Flächennutzungsplan weitestgehend bereits als Gewerbegebiet dargestellt,

Im gesamten Geltungsbereich ist die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Hierdurch werden auch unzulässige Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

<p>am Westrand soll ein bislang als Bahnanlage dargestellter Bereich aufgrund der bevorstehenden Entwidmung ergänzt werden. Das Gelände ist bereits teilweise bebaut bzw. wird als Parkplatz genutzt.</p> <p><u>Bewertung:</u> Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes sollte gemäß RP 10 B IV 3.2.2 Z sowie RP 10 B IV 3.3 Z ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen geprüft werden. Bei entsprechender Berücksichtigung dieser Punkte kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Ergänzend sollte darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. in der Fassung der Änderungs-VO vom 21.02.2018)</p>	
<p>25. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 22.08.2018</p>	
<p>Vorhaben</p> <p>Die Stadt Ingolstadt plant die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes südlich der Manchinger Straße auf den Flurstücken Nummer 4367/3, 4643/3, 4649, 4664/4, 4665, 4668, 4669, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4677/4 und 4681/1 jeweils Gemarkung Ingolstadt, im Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen auf circa 6,7 ha. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. umfasst im nördlichen Bereich eine Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge sowie einen Parkplatz. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend bereits als gewerbliche Baufläche und ein Teilbereich im Südosten als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Eine Fläche im Umfang von circa 0,4 ha ist derzeit noch als Bahnbetriebsfläche dargestellt und wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in gewerbliche Baufläche geändert.</p> <p>Bewertung und Ergebnis</p> <p>Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszu-</p>	<p>Im gesamten Geltungsbereich ist die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Hierdurch werden auch unzulässige Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.</p>

<p>schließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).</p> <p>Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs, 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, bezüglich Förderung regenerativer Energiequellen und Energieeffizienzsteigerung optimiert ist bzw. werden kann (z. B. Gebäudeausrichtung bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung).</p>	
<p>26. Amt für Brand- und Katastrophenschutz III/37/2-Wo mit Schreiben vom 14.09.2018</p>	
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Absatz 1 BauGB) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ nimmt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu feuerwehr- bzw. brandschutztechnischen Themen wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen. 2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagerechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen. 3. Für den Objektschutz (z. B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben. 4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehruz- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazu gehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten 5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugängen zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein. 6. Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten, und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstell- 	<p>Unter III.6 Brandschutz wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit 192 m³/h gewährleistet. Überflurhydranten wurden mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt und sind in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass eine Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich ist.</p> <p>Die weiteren Aspekte, insbesondere die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der Anlage 7.4/1, sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sicherzustellen.</p> <p>Die Belange des Brandschutzes sind bei den konkreten Gebäudeplanungen zu berücksichtigen und werden daher erst im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu behandeln.</p>

<p>flächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Februar 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass herzustellen.</p> <p>7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.</p> <p>8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jeder Zeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendeplatten bzw. Wendehammer.</p> <p>9. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehrezufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 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.</p> <p>10. Generell sind Feuerwehrezufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.</p> <p>11. Erforderliche Feuerwehrezufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.</p> <p>12. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären (Aus den Planunterlagen die dem Amt und 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 auf zu nehmen.</p> <p>13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.</p> <p>14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.</p>	
<p>27. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 19.09.2018</p>	
<p>Durch das oben aufgeführte Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gemäß §12 (3) LuftVG des Flugplatzes Manching) berührt, aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auf der Grundlage der im Bezug angegebenen Daten bestehen bei gleichbleibender Sach- und</p>	<p>Unter III.12 Bauschutzbereich wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p>

<p>Rechtslage bei einer Bauhöhe von 20,00 m über Grund seitens der Bundeswehr <u>keine</u> Bedenken.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können (z. B. Fluglärm und Ähnliches).</p> <p><u>Kraneinsatz:</u></p> <p>Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 in Verbindung mit § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Minuten/Sekunden) des Kranstandortes- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über Normalnull- Standzeit <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p>	
<p>28. Rechtsamt mit Schreiben per E-Mail vom 17.08.2018</p>	
<p>Aus Sicht des Rechtsamtes ist darauf hinzuweisen, dass - wie in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V unter Punkt I.1 auf Seite I/3 dargelegt - bis 31.12.2025 eine Baugenehmigung für die Aufnahme- und Rückführungseinrichtung für Flüchtlinge vorliegt. Dies muss im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens beachtet werden. Zudem müssen etwaige bauplanungsrechtliche Festsetzungen mit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vereinbar sein.</p> <p>Im Übrigen hat das Rechtsamt zu den ausgelegten Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V "GE südlich der Manchinger Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anmerkungen.</p> <p>Falls einzelne Gesichtspunkte oder spezielle Fragestellungen rechtlich geprüft werden sollen, bitte ich um eine entsprechende Mitteilung.</p>	<p>Die Asylunterkunft genießt bis zum Ablauf der Befristung Bestandschutz und wäre nach § 246 Absatz 10 BauGB innerhalb des Gewerbegebiets zulässig.</p> <p>Auf das Schreiben vom 22.12.2015 der Obersten Baubehörde zur Berücksichtigung von Erstaufnahmeeinrichtungen im Rahmen der Ausweisung von Gewerbeflächen wird in der Begründung verwiesen.</p> <p>Dieses Schreiben handelt Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie bauplanungsrechtliche Erleichterungen durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz ab.</p>

29. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 18.09.2018

Um der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Ingolstadt zu begegnen, soll das Plangebiet südlich der Manchinger Straße als Gewerbegebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt werden. Hierfür sollen durch die Verlagerung von bisher hier situierten Stellplatznutzungen und im Anschluss an die bis 2025 befristet genehmigte Nutzung des Aufnahme- und Flüchtlingszentrums sich ergebende Flächenpotentiale von 6,7 ha genutzt werden. Wie bereits in vorausgegangenen Stellungnahmen ist auch an dieser Stelle eine Entwicklung von Gewerbegebieten durch Ergänzung bestehender Standorte von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern grundsätzlich positiv hervorzuheben. Bestrebungen der Stadt Ingolstadt hinsichtlich der Schaffung geeigneter Flächen für (Weiter-) Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet für ortsansässige Betriebe sind zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wäre ein Angebot von bedarfsgerecht parzellierten Flächen wünschenswert, das den Anforderungen der Betriebe des Mittelstands entgegenkommt. Wir bitten Sie, im Interesse der Bewahrung innerstädtischer Versorgungsstrukturen den Einzelhandel durch entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich des oben bezeichneten Bebauungsplans auszuschließen. Nachdem gemäß Begründung ein schallschutztechnisches Gutachten und eine Untersuchung oder ein Konzept zur Organisation der verkehrlichen Situation im Laufe der Konkretisierung des Verfahrens in späteren Planungsschritten bereits in Vorbereitung sind, bestehen von unserer Seite zunächst keine weiteren Anmerkungen.

Die Parzellierung der Fläche wird erst im weiteren Verfahren vorgenommen.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Hierdurch werden auch unzulässige Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

30. IHK für München und Oberbayern per E-Mail vom 11.09.2018

Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird. Für die Berücksichtigung des schalltechnischen Gutachtens, dass durch das Büro ACCON erarbeitet wird, verweisen wir auf das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 6. März 2015 [Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende Hier: Änderung des BauGB; Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung].

In der schalltechnischen Untersuchung wurde das Plangebiet in sechs Teilflächen unterteilt. Da die Schutzbedürftigkeit von Flüchtlingen, die in einem Gewerbegebiet untergebracht sind, den Anforderungen eines Gewerbegebiets entsprechen muss, sind keine weiteren Festsetzungen zu treffen. Die Vorgaben nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN 45691 werden durch die getroffenen Festsetzungen eingehalten.

Zudem würde ein Festsetzen von Abschirmungen oder gerichteten Schallabstrahlungen den gewerblichen Betrieb auch nach Schließung

<p>Das Rundschreiben stellt klar", dass die Schutzwürdigkeit eines von vorneherein zeitlich begrenzten Aufenthalts in Bezug auf Lärmimmissionen nicht identisch mit einer regelmäßig auf unbestimmte Zeit angelegten, „echten“ Wohnnutzung im Sinne der BauNVO ist (VG Augsburg, Beschl. v. 05.02.2015 – Au 5 S 14.1612)."</p> <p>Da die vorhandene Nutzung als Aufnahme- und Rückführungseinrichtung für Flüchtlinge wohnähnlich ist und bis zum 31.12.2025 verlängert wurde, regen wir zur Vermeidung immissionschutzrechtlicher Konflikte zusätzlich an, im Rahmen des Bebauungsplans entweder eine entsprechende Gliederung des Gebietes vorzusehen oder alternativ durch architektonische Selbsthilfe eine Abschirmung bzw. gerichtete Schallabstrahlung für Betriebe im geplanten GE vorzusehen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	<p>der Asylunterkunft einschränken.</p>
<p>31. Bezirksausschuss IV Südost vom 19.09.2018</p>	
<p>Nach Abbau der Container am P3 Manchinger Straße soll diese Fläche ab 2029 als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Als südliche Begrenzung dient hier die 110 kV Stromleitung, die Entfernung zur Bebauung Niederfeld beträgt ca. 400 m. Die ehemalige Bahntrasse soll freigehalten werden.</p> <p>Der BZA nimmt den Bebauungsplan zur Kenntnis, die Interessen der Anwohner bei der Vergabe der Betriebe müssen jedoch in Bezug auf Lärm und Licht berücksichtigt werden. Da die Lärmbelastung schon jetzt sehr hoch ist, soll hier eine Ergänzung zum bestehenden Wall in Betracht gezogen werden. Dieser könnte entlang der 110 kV Leitung zum Schwenkweiher verlaufen.</p> <p>Die anwesenden Anwohner aus Niederfeld lehnen die Neunutzung nach 2018 ab und würden auch gern wissen, ob das Gebiet Schwenkweiher ein Naherholungsgebiet ist.</p>	<p>Im gegenständlichen Bebauungsplan wird eine größere Fläche als die Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge einbezogen. Die Fläche der Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge kann zunächst nicht als Gewerbegebiet genutzt werden. Die Genehmigung für die Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge ist bis zum 31.12.2025 befristet, danach wird auch hier eine gewerbliche Nutzung angestrebt.</p> <p>Die ehemalige Bahntrasse wird im nördlichen Teil teilweise als Straßenverkehrsfläche genutzt.</p> <p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zu dem Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Schalltechnische Konflikte sind bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes in dessen Umgriff sowie in der Nachbarschaft nicht zu erwarten.</p>

32. Private Stellungnahme 1 per E-Mail vom 17.09.2018

Aus der Nachbarschaft hat der Einwendungsführer gehört, dass eine Baumaßnahme Manchinger Straße Stadt auswärts diskutiert wird. Hier wäre wohl ein Gewerbegebiet in Diskussion. Die ungefähre Lage soll sich auf dem Feld auf Höhe der Asylantenheime befinden.

Gibt es hierzu eine amtliche Mitteilung? In diesem Falle möchte der Einwendungsführer um Mitteilung hierzu bitten. Oder gibt es hier zu sonstige Unterlagen, welche sie dem Einwendungsführer zu Verfügung stellen könnten. Der Einwendungsführer ist Anwohner in der Nähe am Plunderweg, diese Maßnahme würde sich somit in dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden.

Darum äußert der Einwendungsführer hiermit seine Bedenken, sollte hier zum Beispiel tatsächlich ein Gewerbegebiet diskutiert werden.

Der Einwendungsführer würde hier eine Beeinträchtigung seines Wohnumfelds sehen, und würde hierzu auch einen Einspruch zu dieser Maßnahme in einem separaten Schreiben in Betracht ziehen.

Die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB waren während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Ingolstadt abrufbar (Stadt Ingolstadt -> Rathaus -> Planen & Bauen -> Stadtplanung -> Beteiligung bei Bauleitplanverfahren unter Bebauungs- und Grünordnungsplan 177 V und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren). Die öffentliche Auslegung fand vom 13.08. bis 18.09.2018 statt.

Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zum Plunderweg. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

33. Private Stellungnahme 2 per E-Mail vom 18.09.2018

Hiermit legen die Einwendungsführer Einspruch zu der Planung des Gewerbegebietes südlich der Manchinger Straße ein.

Die Einwendungsführer wohnen nun seit 2014 im Plunderweg in Niederfeld. Dies ist eine sehr schöne und ruhige Gegend, gerade für sie als junge Familie.

Mit Schrecken haben die Einwendungsführer nun erfahren, dass nicht weit weg von den Einwendungsführern ein Gewerbegebiet entstehen soll. Dadurch würden die Einwendungsführer vermehrter Lärmbelastung ausgesetzt sein und auch das Verkehrsaufkommen würde zu ihrem Leidwesen steigen. Hierdurch sehen die Einwendungsführer ihre Wohn- und Lebensqualität extrem beeinträchtigt.

Die Sicherheit aller Kinder in der Nachbarschaft, welche momentan noch unbeschwert in der Straße der Einwendungsführer, welche eine Spielstraße ist, und auf dem Spielplatz spielen können, wird dadurch auch massiv gefährdet.

Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zum Plunderweg. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.

34. Private Stellungnahme 3 per E-Mail vom 17.09.2018

Leider hat die Einwendungsführerin heute erfahren, dass die Stadt Ingolstadt plant, das südliche Gewerbegebiet von der Manchinger Straße bis zur Ortsgrenze Niederfelds zu erweitern. Des Weiteren hieß es, die Einspruchsfrist ginge nur bis 18.09.18.

Um die Frist zu wahren, legt die Einwendungsführerin hiermit Einspruch ein gegen die geplante Erweiterung. Die Erweiterung würde die Lebens- und Wohnqualität von den Bürgern in Niederfeld erheblich herabsetzen, nicht zu reden von einer Wertminderung.

Eine detaillierte Begründung hierzu liefert die Einwendungsführerin gerne nach. Die Einwendungsführerin hofft, dass ihr Anliegen Gehör findet und nicht über ihren Kopf hinweg entschieden wird. Die Einwendungsführer bittet Sie sie auch über die geplanten Vorhaben zeitnah und detailliert zu informieren.

Die öffentliche Auslegung fand vom 13.08. bis 18.09.2018 statt (37 Tage) und damit länger als der gesetzlich geforderte Zeitraum von einem Monat.

Die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB waren während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Ingolstadt abrufbar (Stadt Ingolstadt -> Rathaus -> Planen & Bauen -> Stadtplanung -> Beteiligung bei Bauleitplanverfahren unter Bebauungs- und Grünordnungsplan 177 V und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren).

Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.

Ein Zusammenhang zwischen der Ausweisung eines Gewerbegebiets an der Manchinger Straße und einer möglichen Wertminderung von Baugrundstücken in Niederfeld wird nicht gesehen.

35. Private Stellungnahme 4 per E-Mail vom 18.09.2018

Die Einwendungsführer erheben hiermit als Anwohner von Maria-in-der-Au in Niederfeld Einspruch gegen das oben genannte Vorhaben.

Die Einwendungsführer bitten Sie, sie über eventuell geplante Vorhaben in dieser Richtung auf dem Laufenden zu halten.

Eine Betroffenheit wird aufgrund des Abstands von über 500 m vom gegenständlichen Baugebiet nicht gesehen.

36. Private Stellungnahme 5 per E-Mail vom 18.09.2018

Hiermit möchte der Einwendungsführer Veto gegen das von Ihnen geplante Gewerbegebiet in der Manchinger Straße (zwischen Flüchtlingsunterkunft und der Kapelle) einlegen.

Sachlage: Der Einwendungsführer wohnt im Plunderweg in Niederfeld, Luftlinie circa 200 m zur Kapelle. Aufgrund des Lärms, der schlechten Nutzbarkeit unseres Weihers, des Verkehrs und der schlechteren Wohnqualität ist der Einwendungsführer eindeutig gegen dieses geplante Gewerbegebiet.

Schon jetzt hat der Einwendungsführer am Wochenende einen sehr hohen Lärmanteil aufgrund des benachbarten Gewerbegebiets.

Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zum Plunderweg. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.

Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.

37. Private Stellungnahme 6 per E-Mail vom 17.09.2018

Hiermit möchte die Einwendungsführerin Einspruch gegen die geplante Ausweitung des Gewerbegebietes einlegen. Die Ausweitung würde die Lebensqualität der ansässigen Bewohner massiv verschlechtern. Die Wohnqualität wird durch verstärkten Lärm beeinträchtigt, unser Weiher wird auch nur noch schlecht zu nutzen sein.

Da wir ein sehr kinderreiches Viertel sind und sich in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz befindet, besteht auch die Angst das durch ein vermehrtes Personen- und Verkehrsaufkommen gleichzeitig ein höheres Gefährdungsrisiko für die Kinder entstehen wird.

Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.

Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.

38. Private Stellungnahme 7 per E-Mail vom 17.09.2018

Hiermit möchte die Einwendungsführerin Einspruch gegen die geplante Ausweitung des Gewerbegebietes einlegen. Die Ausweitung würde die Lebensqualität der dort ansässigen Bewohner massiv verschlechtern. Die Wohnqualität wird durch verstärkten Lärm beeinträchtigt, der Weiher

Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohn-

<p>wird auch nur noch schlecht zu nutzen sein. Da Niederfeld ein sehr kinderreiches Viertel ist und sich in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz befindet, besteht auch die Angst das durch ein vermehrtes Personen- und Verkehrsaufkommen gleichzeitig ein höheres Gefährdungsrisiko für die Niederfelder Kinder entstehen wird.</p>	<p>bebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p>
<p>39. Private Stellungnahme 8 per E-Mail vom 17.09.2018</p>	
<p>Hiermit legen die Einwendungsführer EINSPRUCH ein.</p> <p>Die Einwendungsführer sind als Familie vor 17 Jahren hierher gezogen. Was den Einwendungsführern besonders gefallen hat, war das dörfliche Leben, das Miteinander, das Baden im Weiher im Sommer, das Schlittschuhlaufen in so manchem harten Winter auf dem Weiher und auch wenn die Kinder nun schon groß sind, genießen die Einwendungsführer und so manche Nachbarin das morgendliche Schwimmen im Weiher (gerade diesen Sommer) sehr.</p> <p>Die Wohnqualität hat das letzte Jahr mit dieser Dauerbaustelle Rothenturmer Straße schon sehr gelitten. Die Einwendungsführer hoffen, dass sie nun nicht das nächste Projekt vor die Nase gesetzt bekommen.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p>
<p>40. Private Stellungnahme 9 per E-Mail vom 16.09.2018</p>	
<p>Hiermit möchten sich die Einwendungsführer zur dargelegten Planung äußern. Aufgrund der Tatsache, dass durch die Ausweitung des oben genannten Bebauungsplanes bestes Ackerland vernichtet wird, während gleichzeitig genügend freie Gewerbeflächen zur Bebauung freisteht (Gewerbegebiet Weiherfeld, Ida-Noddack-Straße), bitten die Einwendungsführer Sie nur unmittelbar an der Manchinger Straße Gewerbeflächen zu entwickeln. Bayernweit stehen circa 10.000 Hektar erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung (Bayern wird zubetoniert). Außerdem weisen die Einwendungsführer Sie darauf hin, dass die alte Eriag-Bahnstrecke mit Öl kontaminiert ist. Der Ortsteil Niederfeld ist durch das bestehende Gewerbegebiet und dem Fußballstadium</p>	<p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p> <p>Größtenteils werden die bestehen Flächen als Parkplatzfläche und Erstaufnahmeeinrichtung genutzt. Somit werden zuvor versiegelte Flächen genutzt. Nur der südwestliche Teil des Geltungsbereichs stellt derzeit</p>

<p>schon genug belastet. Durch den kontinuierlichen Entzug von Ackerflächen wird die Existenz der letzten drei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe in Niederfeld bedroht. Abschließend geben die Einwendungsführer zu bedenken, dass die permanente Ausweisung von Gewerbeflächen langfristig die Natur in und um Ingolstadt zerstört.</p>	<p>noch Ackerland dar. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbefläche ausgewiesen (Ausnahme ehemalige Bahntrassen und einem Streifen Sukzessions- und Pflegefläche im Südosten).</p> <p>Der Hinweis zur Kontamination der Eriag-Bahnstrecke wird zur Kenntnis genommen und unter III.5 ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird nur auf Flächen zugegriffen, die sich im Besitz der Stadt Ingolstadt bzw. der IFG befinden.</p>
<p>41. Private Stellungnahme 10 per E-Mail vom 20.09.2018</p>	
<p>Mit Verlaub, wenn sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen fehlen, warum entscheiden Sie sich dann dafür, ein bestehendes Wohngebiet durch ein Gewerbegebiet zu entwerfen? Sie könnten stattdessen Menschen durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an die bestehenden Wohnflächen in Niederfeld zu einem angenehmen Zuhause in einer dörflichen Gemeinschaft und unmittelbarer Nähe zur Natur verhelfen</p> <p>Ein Teil von Niederfeld ist bereits vor Jahren an ein Gewerbegebiet "angeschlossen". Dessen Gebäude übrigens nicht vollständig belegt sind. Ebenso gibt es zahlreichen Leerstand in der Eriagstraße. Da sollten sich doch zunächst noch Flächen finden lassen.</p> <p>Stattdessen wollen Sie nun von einer zweiten Seite an Niederfeld heranrücken. Ausgerechnet da, wo, wenn die Einwendungsführerin das richtig sieht, mit dem Badeseesee und den Feldwegen in seiner Nähe eine Art Naherholungsgebiet nicht nur für die Bewohner von Niederfeld befindet, sondern nach Feierabend auch für zahlreiche in der Eriagstraße und ihrer Umgebung arbeitenden Menschen.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p> <p>Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.</p> <p>Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt kommt zu dem Schluss, dass aufgrund fehlender ungewöhnlich starker Beeinträchtigung eine wertmäßige Verschlechterung der Immobilien im Bereich Niederfeld nicht in Betracht kommt.</p>

<p>Was wird aus dem See, wenn dort ein Gewerbegebiet entsteht?</p> <p>Niederfeld ist ein Ort, der sich trotz vieler Zuzügler in den vergangenen Jahren seinen dörflichen Charakter bewahrt hat. Das lag sicher auch daran, dass sich die "Neuen" bewusst dafür entscheiden haben, in eine Gegend zu ziehen, in der nicht viel los ist. Die Ruhe suchten und auch die Gemeinschaft und Solidarität der Bewohner schätzen.</p> <p>In den vergangenen Monaten hat die Einwendungsführerin bereits eine Menge ertragen müssen durch den Rückbau der ehemaligen Eisenbahnbrücke - die Sie so lange haben verkommen lassen, bis sie nicht mehr saniert werden konnte. Dass Sie den Anwohnern der Rothenturmerstraße nach all dem Lärm und Schmutz auch noch erhebliche Kosten dafür aufbürden wollen, konnten Sie bisher immer mit dem Argument (mit-)begründen, die Grundstücke und Immobilien dort hätten ja auch an Wert gewonnen.</p> <p>Wenn Sie nun in praktisch unmittelbarem Anschluss an Niederfeld ein weiteres Gewerbegebiet errichten wollen, mindern Sie damit den Wert dieses Eigentums. Niederfeld ist dann nicht mehr ein relativ langweiliger, aber hübscher Ort, in dem es sich ganz gut leben lässt. Es wird ein Ort sein, der von Gewerbegebieten umzingelt ist. Sie machen ihn willentlich kaputt.</p> <p>Bringen Sie gerne mehr Menschen nach Niederfeld, die ein wenig Zurückgezogenheit schätzen. Weisen Sie neue Wohngebiete aus für Familien mit Kindern, die sich die noch bezahlbaren Grundstücks- und Mietpreise leisten können. Aber weisen Sie bitte kein Gewerbegebiet aus, das den Verkehrsstrom erhöht, die Umgebung verschandelt und die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner mit Füßen tritt.</p>	
<p>42. Private Stellungnahme 11 M. Forster und Söhne OHG mit Schreiben vom 18.09.2018</p>	
<p>Die Einwendungsführerin möchte sowohl hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „GE südlich der Manchinger Straße“ nachfolgende Bedenken und Anregungen im Sinne von § 3 Absatz 1 Baugebiet abgeben: Vorweg ist auf hinzuweisen, dass die M. Forster und Söhne OHG Eigentümerin der Grundstücke in Ingolstadt, Flur Nummer 4648, 4648/1, 4650 - 4652, 4646 und 4626 (südlich von der Manchinger-Straße) ist.</p> <p>A) Flächennutzungsplan: Grundsätzlich tangiert die Flächennutzungsplan-Änderung nicht die Grundstücke der M.</p>	<p>Die zitierte Textpassage ist nicht mehr Inhalt der aktuellen Begründung zur Entwurfsgenehmigung.</p> <p>Die Biotope sind vom zuständigen Landesamt für Umwelt entsprechend der aktuellen Biotopkartierung für das Stadtgebiet nachrichtlich übernommen. Eine Änderung oder Löschung der biotopkartierten Bereiche kann die Stadt aus rechtlichen Gründen im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes nicht vornehmen. Da das Biotop außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegt, werden keine Änderungen am Biotopstatus bzw. der Fläche innerhalb</p>

Forster und Söhne GmbH, irritierend ist jedoch in Z. 2.1 der Begründung, dass „durch die Festsetzung von privaten Grünflächen am östlichen Rand des Plangebiets wird eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erreicht und insbesondere eine Abschirmung zu den dort angrenzenden kartierten Biotopbereichen angestrebt“. Daher bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplan-Änderung, jedoch muss die Begründung entsprechend angepasst oder insbesondere der vorgenannte Satz/Aussage gestrichen werden, da kein oder nur auf einer geringen Teilfläche ein Biotop vorliegt. Insofern wird gefordert, dass eine Überprüfung des Biotops an Hand der tatsächlichen Boden- und Pflanzenqualitäten erfolgt

Laut Plandarstellung ist das "nächste Biotop" im Bereich der Grundstücke FlurNr. 4648 und 4648/1 als B1452 gekennzeichnet. Die Biotopfestsetzung erfasst die Gesamtfläche beider vorgenannten Grundstücke. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass ein Biotop vorliegt, zumindest dass nur Teilflächen der vorgenannten Grundstücke heute Biotopqualität aufweisen. Zum einen dokumentiert das beigefügte Lichtbild aus dem Bayern Atlas, dass lediglich Randflächen bewachsen sind und ca. 20 % der Gesamtfläche Pflanzenwachstum aufweist (Darstellung im Bayern Atlas als Anlage).

Es wird daher beantragt, dass die Grundstücke Flur Nr. 4648 und 4648/1 im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung als biotopfreie Gewerbeflächen ausgewiesen werden oder die Darstellung des GE sich auf etwaige Biotopflächen beschränkt wird.

B) Bebauungsplan-Aufstellung:

1. Auch insofern erfasst der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht die Grundstücke der M. Forster und Söhne OHG. Das Instruktionsgebiet endet an der südöstlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze hin zu den Grundstücken der M. Forster und Söhne OHG. Die Stadt hat die Grundstücke der M. Forster und Söhne OHG immer als Gewerbefläche betrachtet. Die Flächen sind sogar bereits seit 1980 als Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Es wird beantragt, dass die Grundstücke Flur Nummer 4648 und 4648/1 in das Bebauungsplangebiet mit aufgenommen werden und auch dort eine Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung eines Gewerbegebiets erfolgt. Städtebaulich ist es nicht nachvollziehbar, dass ausschließlich das Grundstück der stadteigenen Entwicklungsgesellschaft mit Bau-recht versehen wird und das unmittelbar anschließende Grundstück der M. Forster und

des Verfahrens vorgenommen.

Zu 1.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Hierzu werden Flächen bevorzugt, welche im Besitz der Stadt Ingolstadt bzw. ihrer Tochtergesellschaft IFG sind, da über diese Flächen auch verfügt werden kann.

Der Umgriff des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund eines konkreten Bedarfes an Gewerbeflächen. Grundsätzlich ist eine Entwicklung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt denkbar. Für die Schaffung des erforderlichen Baurechts wäre vorher ein Erwerb der Flächen durch die IFG erforderlich.

Zu 2.

Die vom Landesamt für Umweltschutz (LfU) bereitgestellten Daten (Shape-Files) enthalten die Umgriffe der kartierten Biotope zum jeweiligen Kartierungsdatum (nachrichtliche Übernahme). Eine Änderung bzw. Löschung der biotopkartierten Bereiche kann die Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens rechtlich nicht vollziehen. Hieraus lässt sich weder ein Schutzstatus noch der genaue Umgriff ableiten. Diese sind in nachfolgenden Kartierungen z. B. innerhalb einer saP zu ermitteln.

Innerhalb des Verfahrens muss der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt werden, weshalb die zur Verfügung gestellten Daten durch das LfU genutzt werden. Da das Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, werden keine Änderungen am Status oder Fläche innerhalb des Verfahrens vorgenommen.

Zu 3.1

Die Angaben zur Altlastenverdachtsfläche auf den Grundstücken mit der Flurnummer 4648 und 4648/1 ist eine nachrichtliche Übernahme aus dem Altlastenkataster der Stadt Ingolstadt.

Das Umweltamt Ingolstadt hat dies bestätigt.

Söhne OHG „ausgespart“ wird, obwohl ausgehend von der Manchinger Straße - das Grundstück weit mehr in den bisher planungsrechtlichen Außenbereich reicht.

2. Wie oben bereits ausgeführt, befand sich zwar auf dem Grundstück Flurnummer 4648 ein kartiertes Biotop (bislang: Nummer 286), es bestehen jedoch Zweifel, ob die die Flächen nach wie vor Biotopeigenschaft besitzen (jetzt: IN 1452). Wenn überhaupt kann sich die Ausweisung aber nur auf Teilflächen beziehen, da wie oben bereits ausgeführt, das Gelände im Wesentlichen nicht Strauch- und Baumbestanden ist. (Anlage). Eine etwaige Biotopfläche einschließlich eines ausreichend großen Umgriffs kann daher bei Ausweisung eines Gewerbegebiets ausgespart werden.

In diesem Zusammenhang ist in Erinnerung zu rufen, dass auf dem Grundstück der M. Forster und Söhne OHG in der Vergangenheit ein Kiesabbau erfolgte, wobei die Grube niveaugleich wieder verfüllt wurde. In einem späteren Zeitpunkt war es Übungsfahrfläche für eine ansässige Firma, welche Fahrzeugen auf den Grundstücken getestet hat. Letztlich findet auf den Grundstücken eine Lagernutzung für Kiesmaterial durch ortsansässige Bauunternehmungen statt. Insofern war und ist die überwiegende Fläche meiner Mandantin gewerblich genutzt. Sie ist der landwirtschaftlichen Nutzung seit vielen Jahren entzogen. Es drängt sich deshalb eine gewerbliche Nutzung auf.

Es wird beantragt, dass sowohl in der Bebauungsplan-Begründung als auch bei den planerischen Festsetzungen/Hinweisen die Aussage der Biotopfläche hinsichtlich der Grundstücke der M. Forster und Söhne OHG vollständig entfällt, zumindest auf die tatsächlichen Biotopflächen reduziert wird.

3. Der Bebauungsplan erfasst hinsichtlich seines Instruktionsgebietes nicht die Grundstücke der M. Forster und Söhne OHG. Er enthält jedoch Hinweise, die zumindest Festsetzungscharakter oder festsetzungsähnlichen Charakter besitzen.

3.1 So wird die gesamte Fläche der Grundstücke Flur Nummer 4648 und 4648/1 als Altlastenfläche unter dem Hinweis im Altlastenkataster Nummer 1.610005 ausgewiesen.

Zum einen ist es rechtlich unzulässig, wenn im Bebauungsplan bei den „zeichnerischen Darstellungen“ unter Z. 12 eine Altlastenfläche aufgenommen wird. Bestenfalls kann ein Hinweis erfolgen, dessen Vorliegen bzw. Richtigkeit jedoch dann der ausdrücklichen Überprüfung bedürfte.

Im Auftrag der Stadt hat die IFUWA 2009 eine Altlastenuntersuchung im Zu-

Das angesprochene Gutachten von IFUWA aus dem Jahr 2009 bezieht sich auf die Flurstücke Nummer 4648 und 4648/1, jeweils Gemarkung Ingolstadt, welche außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Zu 3.2

Dem Antrag kann in diesem Umfang nicht entsprochen werden, da die Biotopflächen entsprechend den Vorgaben des LfU zu übernehmen sind und sich aus naturschutzfachlichen Gründen auch eine entsprechende Sicherungspflicht (Abstand als Puffer) ergibt. Dies wird auch durch die artenschutzrechtlichen Aussagen des Gutachters ÖFA bestätigt.

sammenhang des Neubaus des Fußballstadions im Bereich der Gelände Forster Weiher vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Ingolstadt dieses Gutachten nach wie vor vorliegt. Der Gutachter kommt in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass vom Grundstücke und deren Auffüllung keine konkreten Gesundheitsgefahren ausgehen. Eine Altlastenverdachtsfläche ist nur dann anzunehmen, wenn zumindest nicht auszuschließen ist, dass der Wirkungspfad insbesondere Boden Grundwasser beeinträchtigt wird. Hierzu bestehen aber keine Anhaltspunkte.

In gleicher Weise wird in der Bebauungsplan Begründung Ziffer 1.9 unzutreffenderweise festgestellt, dass es sich bei den Grundstücken Flur Nummer 4648, und 4648/1 um eine Altlastverdachtfläche handelt. Diese Aussage wäre nur dann von Relevanz, wenn diese Fläche immissionsschutzrechtliche Bedeutung für die Bebauungsplanfläche aufweist. Hinzu kommt, dass das Grundstück der IFG auch Bestandteil der wieder aufgefüllten Kiesgrube ist und wohl konsequenterweise auch als Verdachtsfläche ausgewiesen werden müsste.

Es wird beantragt, dass sowohl in der Bebauungsplan-Begründung als auch bei den planerischen Festsetzungen/Hinweisen die Aussage der Altlastenverdachtsfläche hinsichtlich der Grundstücke der M. Forster und Söhne OHG vollständig entfällt.

3.2 In diesem Zusammenhang ist gemäß Z. 1.5.2 die Feststellung in der Bebauungsplan-Begründung nicht nachvollziehbar, dass

durch die Festsetzung von privaten Grünflächen eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erzielt wird und insbesondere eine Abschirmung gegenüber den östlich angrenzenden kartierten Biotopbereich (IN — 1452 — 000) angestrebt wird

Hier ist wiederum darauf hinzuweisen, dass kein Biotop vorliegt oder nur in einem geringen Teilbereich. Davon abgesehen wird eingewandt, dass ein circa 4 - 5 m breiter Streifen als tatsächlich intensive Abgrenzung zum Außenbereich wohl nicht ausreichend ist.

Es wird beantragt, dass sowohl in der Bebauungsplan-Begründung als auch bei den planerischen Festsetzungen/Hinweisen die Aussage der Biotopfläche hinsichtlich der Grundstücke der M. Forster und Söhne OHG vollständig entfällt, zumindest auf die etwaig tatsächlichen Biotopflächen beschränkt wird.

Weitere Ausführungen im Rahmen des Bauleitverfahrens bleiben vorbehalten.



Vereinbarung

zwischen

Der Stadt Ingolstadt, vertreten durch Herrn Oberrechtsrat Bernhard, Spitalstraße 3, 85049 Ingolstadt

und

Der Firma M. Forster & Söhne oHG, vertreten durch die geschäftsführende Gesellschafterin, Frau Renate Förster, Mercystraße 5 in 85051 Ingolstadt

Die Vereinbarung enthält eine Vorbemerkung, sowie die Vereinbarung über Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen, Maßnahmenverzicht und Gewerbeflächenausweisung.

43. Private Stellungnahme 12 per E-Mail vom 17.09.2018

Wie der Einwendungsführer nun bedauerliche Weise erfahren musste, wird seitens der Stadt

Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspan-

<p>Ingolstadt die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Manchinger Straße bis zur Kapelle in Niederfeld angedacht. Dies ist aus Sicht des Einwendungsführers nicht hinnehmbar und der Einwendungsführer möchte hiermit sein Veto gegen diese geplante Maßnahme einlegen. Der kleine Ortsteil ist bereits jetzt schon durch das bestehende Gewerbegebiet oft größeren Beeinträchtigungen ausgesetzt. Geruchs und Lärmbelästigungen, sowie teilweises Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr, die den Weg ins Gewerbegebiet nicht gefunden haben und umherirren. Da hilft auch kein Lärmschutzwall, wie bereits jetzt schon vorhanden, denn man wird nachts oft durch laute Geräusche (vermutlich Verladetätigkeiten) in seiner Ruhe gestört. Der Einwendungsführer befürchtet das durch diese Erweiterung des Gewerbegebietes bis nah an die bestehende Bebauung heran all diese unangenehmen Faktoren noch erheblich verstärkt werden. Auch so ein kleiner Ortsteil wie Niederfeld hat Anspruch auf ein Stück Wohnqualität, derer der Einwendungsführer ja schon in der Vergangenheit beraubt wurde und nicht noch mehr belastet werden will.</p>	<p>nungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p>
<p>44. Private Stellungnahme 13 per E-Mail vom 17.09.2018</p>	
<p>Heute erfuhr die Einwendungsführerin, dass das Gewerbegebiet an der Manchinger Straße bis zur Kapelle erweitert werden soll. Dagegen möchte die Einwendungsführerin Einspruch erheben. Die Niederfelder haben mit dem Schwenk-Weiher ein kleines Naherholungsgebiet und sind ansonsten von Infrastruktur (Autobahn, Zugleine nach Regensburg und Gewerbegebiet) eingekesselt. Wenn das Gewerbegebiet bis zur Kapelle erweitert wird, verliert die Einwendungsführerin noch mehr „Grün“. Die Lebensqualität des Dorfes der Einwendungsführerin nimmt weiter ab, abgesehen davon, dass der Erholungswert direkt neben einem möglichen Gewerbegebiet wegen Lärm und Abgase von Verkehr nicht mehr erwähnenswert ist. Die Einwendungsführerin bittet sie die bayernweiten Flächenversiegelung einzudämmen. Sie bringt Umweltprobleme mit sich (Überschwemmungen, versüßt von Lebensraum für Tiere und Pflanzen). Ingolstadt soll eine grüne Stadt sein. Die Verantwortlichen unsere Stadt sollten für die Menschen, nicht gegen die Menschen gestalten.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Größtenteils werden die bestehen Flächen als Parkplatzfläche und Erstaufnahmeeinrichtung genutzt. Somit werden zuvor versiegelte genutzt. Nur der südwestliche Teil des Geltungsbereichs stellt derzeit noch Ackerland dar. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbefläche ausgewiesen (Ausnahme ehemalige Bahntrassen und einem Streifen Sukzessions- und Pflegefläche im Südosten).</p>
<p>45. Private Stellungnahme 14 per E-Mail vom 17.09.2018</p>	
<p>Wie der Einwendungsführer gerade eben erfahren musste planen sie eine Erweiterung des Gewerbegebietes bis an die Ortsgrenzen des Wohngebietes Niederfeld. Kommuniziert wurde auch</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zur Straße Maria-in-</p>

<p>eine Einspruchsfrist bis zum 18.09.2018. Um die Frist zu wahren legt der Einwendungsführer vorsorglich Einspruch ein – auch im Namen der Anwohner „Maria in der Au“ Niederfeld. Eine Erweiterung würde eine erhebliche Nutzungsbeeinträchtigung und einen Wertverlust bedeuten. Der Einwendungsführer bittet Sie auch über die geplanten Vorhaben zeitnah und detailliert zu informieren.</p>	<p>der-Au. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt kommt zu dem Schluss, dass aufgrund fehlender ungewöhnlich starker Beeinträchtigung eine wertmäßige Verschlechterung der Immobilien im Bereich Niederfeld nicht in Betracht kommt.</p>
<p>46. Private Stellungnahme 15 per E-Mail vom 17.09.2018</p>	
<p>Hiermit legt die Einwendungsführerin Einspruch gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Kapelle in Niederfeld ein. Die Wohnqualität würde enorm sinken durch Lärm und dem verstärkten Verkehr. Auch die Kinder könnte man nicht mehr spielen lassen an dem nahe gelegenen Spielplatz. Der Weiher als Erholungsgebiet könnte nicht mehr genutzt werden für Spaziergänge usw. Die Einwendungsführerin findet es sehr schade, dass das in Erwägung gezogen wird. Für die kleine bebaute Straße der Einwendungsführerin jede Menge Geld für Ausgleichsflächen verlangen aber eine tolle Erholungsfläche für die ganzen Familien aus Niederfeld und Umgebung zu Nichte machen.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.</p> <p>Größtenteils werden die bestehen Flächen als Parkplatzfläche und Erstaufnahmeeinrichtung genutzt. Somit werden zuvor versiegelte genutzt. Nur der südwestliche Teil des Geltungsbereichs stellt Ackerland dar. Somit ist der Eingriff in die Erholungsflächen als gering zu bewerten.</p>
<p>47. Private Stellungnahme 16 per E-Mail vom 18.09.2018</p>	
<p>Den Einwendungsführern ist zu Ohren gekommen, dass das Gewerbegebiet bis zur Kapelle, bzw. Weiher in Niederfeld erweitert wird. Durch die „endlos“ Baustellen sind die Einwendungsführer als Niederfelder in ihrer Wohn- und Lebensqualität (besonders auch mit Schulanfänger) eh schon stark beeinträchtigt. Das wollen die Einwendungsführer so nicht akzeptieren und erheben deshalb Einspruch gegen diese Entscheidung. Die lädierten Niederfelder werden noch eine detaillierte Begründung nachreichen, die auf Grund der Zeitknappheit verschoben werden muss. Die Einwendungsführer hoffen, dass ihr Niederfelder Anliegen Gehör findet und nicht wieder</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger</p>

<p>über ihre Köpfe entschieden wird.</p>	<p>Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p>
<p>48. Private Stellungnahme 17 per E-Mail vom 18.09.2018</p>	
<p>Wie der Einwendungsführer heute erfahren hat, soll ein neues Gewerbegebiet auf der Niederfelder Flur in Richtung Kapelle entstehen.</p> <p>Dies bedeutet jedoch eine erhebliche Minderung der Wohnqualität im Ortsteil weshalb der Einwendungsführer hiermit gegen den Bau ein Veto einlegt.</p> <p>Im Gewerbegebiet in der Eriagstraße finden sich zahlreiche leerstehende Gebäude sowie das ehemalige ERIAG Gelände.</p> <p>Ratsam ist es, erst einmal diese Örtlichkeiten wieder zu nutzen anstatt wertvolles Ackerland zu versiegeln.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p>
<p>49. Private Stellungnahme 18 E-Mail vom 18.09.2018</p>	
<p>Leider hat der Einwendungsführer erfahren müssen, dass im Stadtteil Niederfeld die Felder nahe der Kapelle einer Ausweitung des Gewerbegebiets zum Opfer fallen.</p> <p>Als Anwohner hat der Einwendungsführer ein Recht dies vor Ablauf der Veto-Frist zu erfahren. Die Bezirksausschusssitzung wurde für morgen angesetzt wo leider auch die Frist abläuft.</p> <p>Sehr Bürgernah von der Stadt des Einwendungsführers, vielen Dank dafür.</p> <p>Hiermit legt der Einwendungsführer ein Veto gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes ein, da dies ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild und auch die Wohnqualität bedeutet.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld.</p> <p>Die öffentliche Auslegung fand vom 13.08. bis 18.09.2018 statt (37 Tage) und damit länger als der gesetzlich geforderte Zeitraum von einem Monat.</p> <p>Der bestehende Gehölzsaum auf Flurnummer 4648/1, Gemarkung Ingolstadt, bleibt bestehen. Innerhalb des Geltungsbereichs an der Südostseite wird ein 5 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Damit wird eine landschaftsverträgliche Einbindung erreicht.</p> <p>Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger</p>

	Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.
50. Private Stellungnahme 19 per E-Mail vom 18.09.2018	
<p>Die Einwendungsführerin legt hiermit Einspruch ein, zum Feld an der Manchinger Straße bis zur Kapelle, dort soll ein Gewerbegebiet entstehen. Die Einwendungsführerin hat schon das Problem, nachts nicht einschlafen zu können, da sie die Autobahn extrem laut hört. Vom angrenzenden bereits bestehenden Gewerbegebiet hört man jede Nacht ein regelmäßiges, störendes Geräusch, könnte eine Klimaanlage oder ähnliches sein. Wenn nun in dieser unmittelbaren Nähe ein weiteres Gewerbegebiet errichtet wird, kann man nur noch flüchten. Was in Ingolstadt und Umgebung beim Wohnungs- und Häusermarkt ja bekanntlich nicht leicht ist. Das eigene Haus zu verkaufen, wird auch schwierig. Sehr schade wäre auch, wenn der Weiher und der Weg dorthin gestört werden würden. Interessanter wäre auch, wenn die stillgelegte Bahntrasse als weitere Verbindung des Radweges in Richtung Vohburg genutzt werden würde. Viel wichtiger ist es für die Bürger, Wege zur Erholung an frischer Luft zu schaffen. Als die Einwendungsführerin von der Stadt das Grundstück gekauft hat, bekamen sie die Auskunft, das bleibt Ackerland, da wird nichts gebaut. Das Gewerbegebiet ist ja eh schon recht groß, es kann sich keiner beschweren, man bekommt alles, was man so braucht.</p> <p>Vielleicht könnte auch an die Nachhaltigkeit gedacht werden, es sind einige Leerstände in der Eriag- und Manchinger Straße die man noch gut nutzen könnte, die auch vom Stadtbild peinlich anzuschauen sind. Als alte Ingolstädterin bittet die Einwendungsführerin Sie, dies nochmal zu überdenken, es soll auch schön für sie bleiben.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Auch der Weg zum Weiher wird somit nicht beeinträchtigt.</p> <p>Eine Nutzung der ehemaligen Bahntrasse als Fahrradtrasse ist im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p> <p>Größtenteils werden die bestehen Flächen als Parkplatzfläche und Erstaufnahmeeinrichtung genutzt. Somit werden zuvor versiegelte Flächen nur einer neuen Nutzungsart zugeführt. Nur der südwestliche Teil des Geltungsbereichs stellt Ackerland dar.</p>
51. Private Stellungnahme 20 per E-Mail vom 17.09.2018	
<p>Wie der Einwendungsführer durch die digitalen Medien erfahren hat soll es eine Planung bzw. Diskussion über eine Erweiterung des Gewerbegebiets an der Manchinger Straße Richtung Niederfeld geben. Wie viele Anwohner sieht der Einwendungsführer darin nicht wirklich einen Sinn, denn es gibt im Gewerbegebiet viel Fläche die ungenutzt sind ebenso wie viele leerstehende Gebäude. Natürlich ist ein Wachstum in der Stadt wichtig, umso wichtiger ist es der Meinung des Einwendungsführers nach vorhandene Fläche die bereits zum Gewerbegebiet gehört und auch schon gewerblich genutzt wurde zu nutzen, und nicht weiteres Ackerland zu bebauen. Der Einwendungsführer ist in Niederfeld aufgewachsen und weiß es zu schätzen so nah an der Stadt zu</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden keine Industrieflächen</p>

<p>sein und dabei trotzdem das Gefühl zu haben auf dem Land zu wohnen wenn man in Niederfeld ist, welches auch positiv zur Lebensqualität beiträgt welche in diversen Stadtteilen schon am Schwinden ist. Sehe man sich nur an was im süd-östlichen Teil der Stadt passiert, Parkplätze von Wohnungen werden zu Baustellen und es werden auf engsten Raum Wohnblocks errichtet. Wohnungsgesellschaften sind gezwungen jede vorhandene Fläche zu nutzen und möglichst hoch zu bauen um keinen Platz zu verschwenden. Und jetzt soll sich die Industrie ohne weiteres auf den Ackerflächen ausbreiten dürfen? Ganz in der Nähe von Naturschutzgebieten? Der Meinung des Einwendungsführers nach ist es eh sehr merkwürdig, dass das Gewerbegebiet an der Manchinger Straße mehr oder weniger von Naturschutzgebieten umgeben ist. Dennoch sind trotz "Naturschutz" ständig Baustellen auf Grünflächen im Gewerbegebiet geplant oder werden umgesetzt, siehe Autobahnauffahrt Ingolstadt Süd Richtung Nürnberg, eine riesen Fläche wird zurzeit Anscheinend für Baumaßnahmen vorbereitet. Die Stadt des Einwendungsführers ist groß und hat Potential, der Einwendungsführer hat genügend freie Fläche um sich, worauf sich bestimmt Plätze finden die zu Industriegebiete zu erschaffen oder sie zu erweitern ohne dass vorhandene Wohnflächen mit der Industrie verschmelzen. Sie die bei dieser Entscheidung das letzte Wort haben sollten sich einmal überlegen in welcher Gegend sie wohnen und denken einmal darüber nach ob es ihnen gefallen würde wenn plötzlich vor ihrer Haustür oder ihrem Ausblick aus dem Fenster plötzlich die Industrie Fuß fasst, mit Lärm und Licht welches in den meisten Betrieben 24 Stunden, bis zu sieben Tage die Woche stattfindet um effizient zu sein. Der Einwendungsführer ist eindeutig gegen diese Maßnahme, denn es gibt andere Flächen, und auch andere Mittel an Geld für die Stadt zu kommen und oder die Stadt für Unternehmen die sich nieder lassen wollen attraktiver zu machen.</p>	<p>geschaffen, sondern ein Gewerbegebiet.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p>
<p>52. Private Stellungnahme 21 per E-Mail vom 18.09.2018</p>	
<p>Der Einwendungsführer bittet Sie, seine nachfolgenden Äußerungen zur dargelegten Planung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen. Im Teil 1 der Planbegründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ ist unter I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens folgender Satz angeführt: „Die hier im Plangebiet zukünftig wegfallenden Stellplätze sind an anderer Stelle nachzuweisen.“ Diese Feststellung ist der Ansicht des Einwendungsführers nach nicht hinreichend. Demselben Absatz ist zu entnehmen, dass die Stellplätze den Besuchern des Audi-Sportparks dienen und diese Plätze in unmittelbarer Nähe des Stadions vorzuhalten sind. Da die wegfallenden Stellplätze offensichtlich Teil des Parkplatzkonzeptes des Stadions sind, reicht es</p>	<p>Das in der Begründung zu dem im Zuge des Baus des AUDI-Sportparks aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 P – „Bayernoil-Süd“ enthaltene Parkplatz-konzept legt eine Vorhaltung von insgesamt 4.200 Stellplätzen fest, die auch in der Baugenehmigung für das Fußballstadion als Auflage gefordert sind. Aktuell können circa 5.100 Stellplätze nachgewiesen werden.</p> <p>Durch Ausweisung eines Gewerbegebietes entfallen im nördlichen Teil des Planungsareals circa 870 Stellplätze. Diese können direkt am Stadion und auf dem IN-Campus-Gelände durch die vorhandenen Parkplatz-</p>

<p>nicht aus, dass die Parkplätze in Zukunft nachgewiesen werden. Vielmehr muss im Rahmen des aktuellen Bebauungs- und vor allem des Grünordnungsplans konkret nachgewiesen werden, an welcher Stelle der Ersatz für diese Stellplätze in Zukunft geplant wird. Verzichtet man im Rahmen der aktuellen Planung auf den Stellplatznachweis, besteht die Gefahr, dass in Zukunft ein Sachzwang entsteht, mit dem eine erneute Versiegelung weiterer Flächen begründet wird. Um genau diesem Sachzwang der zukünftig nachzuweisenden Stellplätze vorzubeugen, ist es folglich im Rahmen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans nachzuweisen, an welcher Stelle diese Stellplätze entstehen sollen.</p> <p>Ergänzende Äußerungen:</p> <p>An welcher Stelle sollten nun diese Stellplätze nach dem Parkplatzkonzept gefunden werden? Keinesfalls dürfen dafür neue, bislang noch unberührte Flächen versiegelt werden. Die Zeiten sind vorbei, großflächige Parkplätze auf grünen Wiesen oder wertvollen Ackerböden zu errichten. Wir können es uns insbesondere in Ingolstadt schlichtweg nicht mehr leisten, die wertvolle Ressource „Boden“ für den ruhenden Verkehr zu reservieren.</p> <p>Vielmehr ist es notwendig, die Grundfläche für die offensichtlich nachzuweisenden Parkplätze zu minimieren und notfalls auf der gleichen Grundfläche mehr Parkplätze unterzubringen. Mit anderen Worten: Wenn man in unmittelbarer Nähe des Stadions ein Parkdeck oder ein Parkhaus errichtet, kann man im Gegenzug wertvolle Flächen, die bislang durch Stellplätze belegt sind, freigeben.</p> <p>Auch der geplante Trainingsplatz im Landschaftsschutzgebiet kann somit ohne weiteres auf eine Fläche der bestehenden Parkplätze in der unmittelbaren Nähe des Stadions verlegt werden, wenn in absehbarer Zeit ein Sportpark-Parkhaus entsteht.</p>	<p>flächen kompensiert werden.</p> <p>Sollte zukünftig Parkplatzflächen im Umfeld des AUDI-Sportparks entfallen, so sind die erforderlichen Ersatzflächen durch denjenigen, der den Stellplatznachweis zu führen hat, zu klären.</p>
<p>53. Private Stellungnahme 22 per E-Mail vom 18.09.2018</p>	
<p>Hiermit möchten die Einwendungsführer fristgerecht Einspruch und Beschwerde gegen den Bebauungsplan einlegen:</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Als Anwohner von Niederfeld (Maria-in-der-Au) in letzter Baureihe sind die Einwendungsführer direkt von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes betroffen.</p> <p>Die Einwendungsführer haben ihr Eigenheim (DHH) erst vor 2 Jahren käuflich erworben und</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger</p>

<p>werden nun durch diese geplante Bebauung mit einer erheblichen Wertminderung konfrontiert.</p> <p>Des weiteren sehen die Einwendungsführer ihre bestehende Wohnqualität durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Baustellenlärm etc. erheblich gefährdet. Gerade aufgrund der eher ländlichen Gegend haben sich die Einwendungsführer zum Zuzug nach Niederfeld entschieden. Die Einschränkungen durch Baustellen/Baufahrzeuge etc. konnten die Einwendungsführer bereits durch die Baustelle Brücke Niederfeld über das gesamte letzte Jahr erleben. Außerdem möchten die Einwendungsführer noch die Umweltbelastung insbesondere im Hinblick auf den Niederfelder Schwenkweiher ansprechen.</p> <p>Dieser wird durch das geplante Neubaugebiet ebenfalls stark beeinträchtigt. Die Einwendungsführer bedanken sich im Voraus für die Bearbeitung dieses Einspruchs und bitten Sie, sie über die weiteren Schritte in diesem Verfahren zu informieren.</p>	<p>Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p> <p>Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt kommt zu dem Schluss, dass aufgrund fehlender ungewöhnlich starker Beeinträchtigung eine wertmäßige Verschlechterung der Immobilien im Bereich Niederfeld nicht in Betracht kommt.</p> <p>Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.</p>
<p>54. Private Stellungnahme 23 per E-Mail vom 17.09.2018</p>	
<p>Der Einwendungsführer möchte Einspruch erheben zur Erweiterung des Gewerbegebietes. Die Wohngegend Niederfeld und anliegend wird mit Lärmplage und ständigen Verkehr nicht mehr angenehm zu bewohnen sein. In dem Gewerbegebiet gibt es der Meinung des Einwendungsführers auch genug Geschäfte.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereiches liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p>
<p>55. Private Stellungnahmen 24 und 25 per E-Mail vom 18.09.2018</p>	
<p>Hiermit möchten die Einwendungsführer Einspruch gegen die geplante Ausweitung des Gewerbegebietes einlegen. Die Ausweitung würde die Lebensqualität der dort ansässigen Bewohner massiv verschlechtern. Die Wohnqualität wird durch verstärkten Lärm beeinträchtigt, der Weiher</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohn-</p>

<p>wird auch nur noch schlecht zu nutzen sein.</p> <p>Da Niederfeld ein sehr kinderreiches Viertel ist und sich in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz befindet, besteht auch die Angst, dass durch ein vermehrtes Personen- und Verkehrsaufkommen gleichzeitig ein höheres Gefährdungsrisiko für die Niederfelder Kinder entstehen wird.</p>	<p>bebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Nutzbarkeit des Weihers wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verändert.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p>
<p>56. Private Stellungnahme 26 per E-Mail vom 18.09.2018</p>	
<p>Gegen das neu geplante Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße erhebt der Einwendungsführer Einspruch. Der Einwendungsführer befürchtet eine wesentliche Einschränkung der Wohnqualität in Niederfeld. Leider hat der Einwendungsführer erst gestern von dem Vorhaben und dem Ablauf der Einspruchsfrist erfahren. Dem Einwendungsführer scheint, es war beabsichtigt die Maßnahme in aller Heimlichkeit durchzuziehen. Im Donaukurier hat der Einwendungsführer jedenfalls nichts davon gelesen. Schon aus diesem Grund erwartet der Einwendungsführer, dass die Einspruchsfrist angemessen verlängert wird. Es sollte doch jeder, der davon betroffen ist, im Detail informiert sein und ausreichend Zeit haben über die zu erwartenden Vor- und Nachteile nachzudenken. Außerdem hält es der Einwendungsführer für vernünftiger, dringend benötigte Wohngebiete zu schaffen, anstatt immer neue Gewerbegebiete auszuweisen, wenn daneben alte Bestände als Bauruinen die Gegend verschandeln wie das z. B. beim Meisterkauf der Fall ist.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung fand vom 13.08. bis 18.09.2018 statt (37 Tage) und damit länger als der gesetzlich geforderte Zeitraum von einem Monat.</p> <p>Die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB waren während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Ingolstadt abrufbar (Stadt Ingolstadt -> Rathaus -> Planen & Bauen -> Stadtplanung -> Beteiligung bei Bauleitplanverfahren unter Bebauungs- und Grünordnungsplan 177 V und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren).</p> <p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p>

57. Private Stellungnahme 27 per E-Mail vom 18.09.2018	
<p>Gegen das neu geplante Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße erhebt die Einwendungsführerin Einspruch. Die Einwendungsführerin befürchtet eine wesentliche Einschränkung der Wohnqualität in Niederfeld. Leider hat die Einwendungsführerin erst gestern von dem Vorhaben und dem Ablauf der Einspruchsfrist erfahren. Der Einwendungsführerin scheint, es war beabsichtigt die Maßnahme in aller Heimlichkeit durchzuziehen. Im Donaukurier hat die Einwendungsführerin jedenfalls nichts davon gelesen. Schon aus diesem Grund erwartet die Einwendungsführerin, dass die Einspruchsfrist angemessen verlängert wird. Es sollte doch jeder, der davon betroffen ist, im Detail informiert sein und ausreichend Zeit haben über die zu erwartenden Vor- und Nachteile nachzudenken. Außerdem hält es die Einwendungsführerin für vernünftiger, dringend benötigte Wohngebiete zu schaffen, anstatt immer neue Gewerbegebiete auszuweisen, wenn daneben alte Bestände als Bauruinen die Gegend verschandeln wie das z. B. beim Meisterkauf der Fall ist.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung fand vom 13.08. bis 18.09.2018 statt (37 Tage) und damit länger als der gesetzlich geforderte Zeitraum von einem Monat.</p> <p>Die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB waren während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Ingolstadt abrufbar (Stadt Ingolstadt -> Rathaus -> Planen & Bauen -> Stadtplanung -> Beteiligung bei Bauleitplanverfahren unter Bebauungs- und Grünordnungsplan 177 V und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren).</p> <p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von erheblicher Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird.</p>
58. Private Stellungnahme 28 per E-Mail vom 17.09.2018	
<p>Hiermit möchten die Einwendungsführer Einspruch einlegen, gegen das geplante Gewerbe Gebiet Manchinger Straße/Niederfeld Die Einwendungsführer befürchten eine starke Zunahme der Lärmbelästigung. Ferner eine Verkehrszunahme</p> <p>Sowie massive Verschlechterung der Wohnqualität.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Ver-</p>

	kehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.
59. Private Stellungnahme 29 per E-Mail vom 17.09.2018	
<p>Wie der Einwendungsführer gerade eben erfahren musste planen sie eine Erweiterung des Gewerbegebietes bis an die Ortsgrenzen des Wohngebietes Niederfeld. Kommuniziert wurde auch eine Einspruchsfrist bis zum 18.9.2018.</p> <p>Um die Frist zu wahren legt der Einwendungsführer vorsorglich Einspruch ein - auch im Namen der Anwohner "Maria in der Au" Niederfeld. Eine Erweiterung würde eine erhebliche Nutzungsbeeinträchtigung und Wertverlust bedeuten! Der Einwendungsführer bittet Sie auch über die geplanten Vorhaben zeitnah und detailliert zu informieren.</p>	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird die Nutzung einer städtisch betriebenen Parkplatzfläche in ein Gewerbegebiet verändert. Dies stellt keine Beeinträchtigung, sondern eine Veränderung der Nutzung dar.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich durch die Manchinger Straße erschlossen wird, ist von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Niederfeld auszugehen.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Ausweisung eines Gewerbegebiets an der Manchinger Straße und einer möglichen Wertminderung von Baugrundstücken in Niederfeld wird nicht gesehen.</p> <p>Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt kommt zu dem Schluss, dass aufgrund fehlender ungewöhnlich starker Beeinträchtigung eine wertmäßige Verschlechterung der Immobilien im Bereich Niederfeld nicht in Betracht kommt.</p>
60. Private Stellungnahme 30 per E-Mail vom 13.09.2018	
<p>Der Einwendungsführer bezieht sich auf "Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren" und bittet Sie um Beantwortung folgender Fragen, die sich auf "I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens" beziehen:</p> <p>1) Wann wird begonnen, die ausgewiesene Fläche abseits der Flüchtlingseinrichtung, die bis 31.12.2025 bestehen bleibt, zu bebauen?</p>	<p><u>Zu 1)</u></p> <p>Nach Beendigung des Bauleitplanverfahren und der anschließenden Herstellung der Erschließungsanlagen.</p>

<p>2) Wie viele der 4200 vom FC Ingolstadt 04 benötigten Parkplätze werden im Rahmen des "Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 V" wegfallen?</p> <p>3) An welcher Stelle werden die wegfallenden Parkplätze errichtet?</p>	<p><u>Zu 2 und 3)</u></p> <p>Das in der Begründung zu dem im Zuge des Baus des AUDI-Sportparks aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 P – „Bayernoil-Süd“ enthaltene Parkplatz-konzept legt eine Vorhaltung von insgesamt 4.200 Stellplätzen fest, die auch in der Baugenehmigung für das Fußballstadion als Auflage gefordert sind. Aktuell können circa 5.100 Stellplätze nachgewiesen werden.</p> <p>Durch Ausweisung eines Gewerbegebietes entfallen im nördlichen Teil des Planungsareals circa 870 Stellplätze. Diese können direkt am Stadion und auf dem IN-Campus-Gelände durch die vorhandenen Parkplatzflächen kompensiert werden.</p> <p>Sollte zukünftig Parkplatzflächen im Umfeld des AUDI-Sportparks entfallen, so sind die erforderlichen Ersatzflächen durch denjenigen, der den Stellplatznachweis zu führen hat, zu klären.</p>
<p>61. Private Stellungnahme 31: Petition vom 13.12.2018 mit 169 Unterzeichnern</p>	
<p>Sie planen die Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Manchinger Straße gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V. Dies hätte eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität (z. B. durch Lärm-, Lichtverschmutzung bzw. Versiegelung der Landschaft) in Niederfeld zur Folge, von dem einhergehenden Wertverlust der Häuser, der Einwendungsführer, ganz abgesehen. Die Einwendungsführer denken, das ist Ihnen bewusst und muss nicht weiter detailliert dargestellt werden.</p> <p>Dies können und werden die Einwendungsführer so nicht einfach hinnehmen.</p> <p>Die Einwendungsführer fordern hiermit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Offen zu legen, welche Maßnahmen geplant sind, inklusive der entsprechenden zeitlichen Ausplanung 2. Offen zu legen, welches Gewerbe/Unternehmen dort genau angesiedelt werden soll. Der uns vorliegende Plan lässt aufgrund der geplanten Straßenführung vermuten, dass Sie bereits ein ganz konkretes Vorhaben im Auge haben. Von der Art des Gewerbes ist natürlich der einschränkende Einfluss auf unser Wohngebiet abhängig. 	<p>Das südliche Ende des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hochspannungsleitung und damit in knapp 500 m Entfernung zu Niederfeld. Das Schallgutachten vom 08.11.2018 kommt zum Schluss, dass die Wohnbebauung in Niederfeld nach der TA Lärm 1998 außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt kommt zu dem Schluss, dass aufgrund fehlender ungewöhnlich starker Beeinträchtigung eine wertmäßige Verschlechterung der Immobilien im Bereich Niederfeld nicht in Betracht kommt.</p> <p><u>Zu 1.</u></p> <p>Die vollständigen Unterlagen zum gegenständlichen Verfahren werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellt. Der Satzungsbeschluss wird für das Ende des Jahres angestrebt.</p>

<p>3. Wie in der Bezirksausschusssitzung am 19.09.2018 protokolliert eine Abtrennung des Wohngebietes vom Gewerbegebiet und zwar in Verlängerung des bestehenden Erdwalls - entlang der ehemaligen Bahnlinie nach Norden bis unter die Hochspannungsleitung - unterhalb der Hochspannungsleitung nördlich des Schwenkweihers nach Osten in Form beispielsweise eines Erdwalls oder hohen Alleebäumen plus hohen Hecken. Dadurch soll eine Barriere für Lärm, Schmutz und Licht geschaffen werden und damit eine Baugrenze errichtet werden. Siehe rote Linie im Bild.:</p> <p>4. Den bestehenden Stadtratsbeschluss, der festlegt, dass das Gewerbegebiet nicht weiter erweitert wird, uns für die Zukunft nochmals zu bestätigen. Das Thema wurde auch in oben genannter Bezirksausschusssitzung besprochen.</p> <p>Die Einwendungsführer haben in Niederfeld begonnen, sämtliche Einwohner zu aktivieren (Sie erinnern sich in diesem Zusammenhang sicherlich auch noch an die Geschichte mit der Großschlachtereier und dem Stadion und damit verbundenen Aktivitäten der Bewohner von Niederfeld). Die Einwendungsführer werden, sollten ihre Bedürfnisse und Forderungen nicht berücksichtigt werden, sämtliche Möglichkeiten ausschöpfen, die Ausweisung des Gewerbegebiets zu verhindern bzw. zu verzögern und ggf. die Medien einschalten.</p>	<p><u>Zu 2.</u></p> <p>Das Gewerbegebiet wird ausgewiesen, weil in Ingolstadt großer Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Ein Grund ist auch, dass die Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen. Welche Unternehmen sich ansiedeln werden, steht aktuell nicht fest. Derzeit sind noch keine vertraglichen Vereinbarungen zur Ansiedlung bestimmter Unternehmen getroffen.</p> <p><u>Zu 3.</u></p> <p>Der Großteil der dargestellten Linienführung liegt außerhalb des Geltungsbereichs, weshalb im gegenständlichen Verfahren dies nicht umgesetzt werden kann. Für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen, würde ein sehr ungünstiger Grundstückszuschnitt der südlichen Gewerbeflächen entstehen. Um die Nutzbarkeit von neu auszuweisenden Gewerbeflächen zu sichern, wird der Vorschlag abgelehnt.</p> <p><u>Zu 4.</u></p> <p>Die Petenten nannten trotz mehrfacher Nachfrage keinen entsprechenden Stadtratsbeschluss. Auch bei stadtinterner Suche wurde keiner gefunden.</p>
--	---