

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0411/13 öffentlich | Referat | Referat VII |
| | Amt | Stadtplanungsamt |
| | Kostenstelle (UA) | 61000 |
| | Amtsleiter/in | Frau Ulrike Brand |
| | Telefon | 3 05-21 10 |
| | Telefax | 3 05-21 49 |
| | E-Mail | stadtplanungsamt@ingolstadt.de |
| Datum | 08.07.2013 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs- ergebnis |
|----------|------------|-------------------|--------------------------|
| Stadtrat | 25.07.2013 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 "Friedrichshofen-West"

- Satzungsbeschluss -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Anregungen werden entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung behandelt.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO als

Satzung.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

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

Kurzvortrag:

Der vom Stadtrat mit Beschluss vom 28.02.2013 gebilligte erneute Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Friedrichshofen-West“ lag mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 08.04. bis 10.05.2013 öffentlich aus.

Bei den eingegangenen Stellungnahmen lag der abwägungsrelevante Schwerpunkt auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem daraus resultierenden Ausgleichsflächenbedarf.

Nach Überprüfung der Festsetzung zu den Ausgleichsflächen im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 06.06.2013 der Kompensationsfaktor auf 0,3 festgelegt, so dass der Ausgleichsflächenbedarf nunmehr 36.629 m² beträgt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geänderte Festsetzung der Ausgleichsflächen nicht berührt.

Diese Änderung wurde in der Zeit vom 21.06. bis 05.07.2013 ausgelegt. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nochmals beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Stellungnahmen auf die gegenüber dem ursprünglich ausgelegten Entwurf geänderten oder ergänzten Teile zu beschränken.

Von den gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden

und Trägern öffentlicher Belange wurden von

- **Gesundheitsamt** (Schreiben vom 09.04.2013)
- **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation** (Schreiben vom 02.05.2013)
- **Planungsverband Region Ingolstadt** (Schreiben vom 15.04.2013)
- **Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern –** (Schreiben vom 04.04.2013)
- **Immobilien Freistaat Bayern** (Schreiben vom 16.04.2013)
- **E.ON Netz GmbH** (Schreiben vom 26.04.2013)
- **Stadtwerke Ingolstadt** (Schreiben vom 13.05.2013)
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** (Schreiben vom 25.04.2013 / 02.07.2013)
- **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern** (Schreiben vom 02.05. / 27.06.2013)
- **Wehrbereichsverwaltung Süd** (Schreiben vom 09.04.2013)

keine Einwände gegen die Planungen erhoben.

Im Rahmen der erneuten Entwurfsauslegung (Zeitraum vom 08.04.2013 bis 10.05.2013) gingen folgende Stellungnahmen ein, die nunmehr in die Schlussabwägung eingestellt werden:

1. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR** mit Schreiben vom 25.04.2013
2. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** mit Schreiben vom 09.04.2013
3. **Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord** mit Schreiben vom 08.04.2013
4. **Deutsche Telekom Technik GmbH** mit Schreiben vom 29.04.2013
5. **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** mit Schreiben vom 12.04.2013
6. **bayernets GmbH** mit Schreiben vom 08.04.2013
7. **Umweltamt** mit Schreiben vom 14.05.2013
8. **Bayerischer Bauernverband** mit Schreiben vom 03.05. / 25.06.2013
9. **Naturschutzbeirat** mit Protokoll vom 07.05.2013
10. **Grundstückseigentümerin** mit Schreiben vom 08.05.2013
11. **Anwohnerin der Kronkorbstraße** mit Schreiben vom 08.05.2013
12. **Anwohnerin der Vorwaltnerstraße** mit Schreiben vom 15.04.2013

Von internen Fachstellen gingen folgende Stellungnahmen ein:

- Das **Amt für Brand- und Katastrophenschutz** teilt mit Schreiben vom 04.04.2013 mit, dass die Stellungnahme vom 05.05.2011 (ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung; Standorte Überflurhydranten; ausreichende Breite und Kurvenradien der Erschließungsstraßen für Feuerwehrfahrzeuge; Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge bei Gebäuden über 8 m Höhe bzw. bei einer Entfernung von mehr als 50 m von öffentlichem Grund; Sperrpfosten bzw. –balken) sinngemäß weiter gilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Vorgaben wurden in den Plan entsprechend eingearbeitet.

- Das **Hoch- und Tiefbaureferat** nimmt wie folgt Stellung:
 - Straßenplanung:
Da die Haupteerschließungsachse vom ÖPNV mit genutzt werden soll, wird eine Angabe über geplante Haltestellen im Bebauungsplanbereich für sinnvoll erachtet. Bei einer speziellen baulichen Ausformung der Haltestellen (z.B. Kasseler Sonderborde) ist die Festlegung zwingend.

In den verkehrsberuhigten Bereichen ist die Fahrbahnbreite auf 6 m festzulegen, wenn kein Parkstreifen vorgesehen ist.

Wo gemeinsame Fuß- und Radwege auf Grün- / Parkstreifen treffen, ist eine Darstellung der Weiterführung bis zum Fahrbahnrand im Bebauungsplan notwendig.

Alle dargestellten Fuß- und Radwege sind nach Forderung des Fahrradbeauftragten in Asphaltbauweise auszuführen. In Bereichen von öffentlichen Grünflächen sind sie in einer Breite von mindestens 2,50 m zu erstellen und öffentlich zu widmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Haltestellen wurden im Bebauungsplan nach Rücksprache mit der INVG festgesetzt, die Planung entsprechend angepasst.

In den verkehrsberuhigten Bereichen ist die Fahrbahnbreite mit 5,20 m und der Parkstreifen mit 2,30 m festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Gesamtbreite gegeben.

Gemeinsame Fuß- und Radwege, die auf Park- / Grünstreifen treffen, sind im Plan – soweit zweckmäßig – entsprechend dargestellt.

Aus Gründen des Naturschutzes wird weitestgehend auf eine Versiegelung der Fuß- und Radwege verzichtet. Der Ausbau erfolgt nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Form. Die Ausbauplanung wird durch das Tiefbauamt veranlasst, der Unterhalt der Wege erfolgt durch das Gartenamt.

- Erschließung:

a. Ausgleichsflächen

Bis zum Satzungsbeschluss sind die Ausgleichsflächen nach

- Ausgleichsflächen für Erschließungsanlagen und
- Ausgleichsflächen für Wohnbebauung

als Grundlage für die Beitragsabrechnung zu differenzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Punkt 14 der Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Ausgleichsflächen für Erschließungsanlagen und Wohnbebauung entsprechend aufgeschlüsselt. Damit ist die Grundlage für die Abrechnung gegeben.

b. Verbindungswege

Bei den geplanten Fußwegen (Verbindungswege) handelt es sich um keine beitragsfähigen Anlagen, da diese nur die Erschließung erleichtern, aber nicht sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend werden die oben angeführten Anregungen mit der entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben:

1. Die **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR** verweisen auf ihre Stellungnahme vom 28.09.2012 zu den Bereichen
 - Entwässerung (zusätzliches Regenrückhaltebecken im Umgriff des Bebauungsplanes und separater Regenwassersammler nicht nötig, Hinweise und Stellungnahmen in vorangegangenen Schreiben wurden berücksichtigt)
 - Wasserversorgung
(Grundschutz in Abhängigkeit der GFZ; evtl. Verzicht auf Umverlegung der Wasserversorgungsleitung im westlichen Abschnitt des Pflingstäcklerwegs, Umverlegung im östlichen Abschnitt durch Stadtrat beschlossen)
 - Stadtreinigung und Abfallwirtschaft (Hinweis auf Ausweisung einer Fläche für Altglassam-

melcontainer beim vorgesehenen Mülltonnensammelplatz in der öffentlichen Grünfläche), die weiterhin Bestand hat.

Außerdem sind die geplanten Baumstandorte mit den geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die angeführten Anregungen und Hinweise sind bzw. wurden bereits übernommen und werden in der Ausbauplanung berücksichtigt.

Die Fachämter setzen sich bezüglich Festlegung der Baumstandorte zu gegebener Zeit miteinander in Verbindung.

2. Das **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** teilt mit, dass die Stellungnahme vom 11.05.2011 weiterhin Gültigkeit behält. Darin wurden Aussagen zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasserbehandlung sowie Grund- / Schichtwasserableitung), zu Untergrundverunreinigungen, Wasserversorgung, Oberflächenwasserabfluss / Gewässer und Geothermie getroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Feststellungen sind in Festsetzungen und Hinweisen bzw. Begründung eingeflossen. Den Anforderungen aus dieser Stellungnahme wurde insoweit Rechnung getragen.

3. Die **Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord** stellt fest, dass Belange des Zweckverbandes nicht berührt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

4. Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet und wird entsprechend eine Ausbauentcheidung treffen. Sie behält sich 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.
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in und außerhalb des Plangebiets zu dessen telekommunikationstechnischen Versorgung bleibt einer Prüfung vorbehalten. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Daher ist 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 Tiefbaumaßnahme für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- dem Vorhabenträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom mit dieser abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschrei-

- bung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von vier Monaten benötigt.
- eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Alle neu zu verlegenden Leitungen sind im Gehweg bzw. im Straßenraum (öffentlicher Raum) unterzubringen.

Für die unterirdische Verlegung werden im Bebauungsplan in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern gesonderte Leitungstrassen festgesetzt.

Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Spartenträger einbindet.

Im Übrigen wird die Trassenführung des Unternehmens in der Ausbauplanung berücksichtigt.

Das Merkblatt über Baumstandorte wird von den Fachstellen beachtet.

5. Die **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** verweist auf die Stellungnahmen vom 13.05.2011 und 28.03.2012, worin auf bestehende Leitungen des Unternehmens hingewiesen wird. Bei erforderlichen Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen wird drei Monate vor Baubeginn der Antrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die wirtschaftliche Erschließung des Gebietes ist in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Trassen des Unternehmens werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt. Die vorhandenen Überdeckungen bleiben erhalten. Die Trasse soll nicht überbaut werden, so dass eine Umverlegung nicht notwendig ist. Die Regelung zur Erschließung des Baugebiets mit Telekommunikationsanlagen ist nicht Sache des Bebauungsplanes. Die wirtschaftliche Entscheidung obliegt Kabel Deutschland.

6. Die **bayernets GmbH** stellt fest, dass im Bebauungsplanbereich sowie im Bereich der Ausgleichsflächen keine Anlagen des Unternehmens vorhanden sind. Auch werden aktuelle Planungen nicht berührt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

7. Das **Umweltamt** verweist zum Punkt Naturschutz auf die Stellungnahme des Naturschutzbeirates (s. unter 9.).

Zum Baumschutz wird ausgeführt:

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

Zu Lärmschutz und Altlasten bestehen keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Punkt Naturschutz wird unter Punkt 10 – Naturschutzbeirat – abgehandelt.

Der Hinweis zum Baumschutz erfolgt prophylaktisch. Die Entfernung von Bäumen im Bebauungsplanbereich ist nicht vorgesehen.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

8. Der **Bayerische Bauernverband** hält aus Sicht des verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden die Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,8 bei der Ausgleichsflächenberechnung für nicht nachvollziehbar. Da es sich im Plangebiet um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, außerdem eine Teilfläche bereits teilversiegelt ist, andererseits Eingrünungsmaßnahmen stattfinden und bei öffentlichen Stellplätzen die Verwendung eines versickerungsfähigen Belags vorgeschrieben ist, scheint die hohe Eingriffsschwere in den Naturhaushalt nicht gerechtfertigt. Die Herausnahme landwirtschaftlicher Flächen aus der Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden. Es ist vielmehr vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Zur Minimierung der Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Belange wird die Durchführung nutzungsintegrierter Bewirtschaftungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Kulturlandstiftung empfohlen. Auch in Bezug auf die Kosten für die Ausgleichsflächen ist die Höhe des Kompensationsfaktors nochmals zu prüfen.

Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Art. 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch Landwirte problemlos gewährleistet bleiben.

In der Stellungnahme vom 25.06.2013 im Rahmen der verkürzten Auslegung zur Änderung der Festsetzung zu den Ausgleichsflächen wird die Reduzierung des Kompensationsfaktors auf 0,3 begrüßt, weitere Einwände bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie eingangs bereits dargestellt, wurde der bisher festgelegte Kompensationsfaktor von 0,8 nochmals einer Überprüfung unterzogen. Aufgrund der ursprünglichen Beurteilung der Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde anhand des Geofachdatenatlasses eine hohe Ertragsmesszahl von über 75 angenommen, die dann in Anwendung des Bayerischen Leitfadens zu einem Kompensationsfaktor von 0,8 führte. Dem Stadtrat wurde in seiner Sitzung am 06.06.2013 eine differenzierte Betrachtungsweise nach den Fachdaten des Staatlichen Vermessungsamtes vorgestellt. Hiernach liegt die für diesen Be-

reich einschlägige Ertragsmesszahl zwischen 50 und 59, woraus sich eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 ergibt. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann dieser Faktor auf 0,3 verringert werden, was einem Ausgleichsflächenbedarf von 36.629 m² entspricht. Dies wurde in der Sitzung auch so vom Stadtrat beschlossen.

Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind entsprechend den Bestimmungen des AGBGB auf privatrechtlicher Ebene einzuhalten.

9. In seiner Sitzung am 07.05.2013 hat der **Naturschutzbeirat** durch Beschluss festgestellt, dass der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan immer noch unvollständig ist. Es ist nicht hinnehmbar, dass die Ausgleichsflächen in der Gemarkung Wettstetten planerisch nicht dargestellt werden können. Es ist weder sinnvoll noch im Sinne der Ausgleichsflächenregelung, dass bei knapp 10 ha Ausgleichsflächen diese auf 17 verschiedene Teilgrundstücke weit über das Stadtgebiet verstreut und sogar in zwei Nachbargemeinden ausgewiesen werden. Stattdessen sollten große, zusammenhängende Flächen, etwa im Schuttermoos, in den Bachtälern oder auch im Ingolstädter Süden (Manteler Holz, Militärkanal) erworben werden und die Ausgleichsflächen auf diesen Flächen ausgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Darstellung von Flächen, die außerhalb des Stadtgebietes von Ingolstadt liegen, ist nicht mehr erforderlich, da nach der Neufestsetzung der Ausgleichsflächen die erwähnten Flächen nicht mehr enthalten sind. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde gemäß Beschluss des Stadtrates vom 06.06.2013 aufgrund Festlegung des Kompensationsfaktors auf 0,3 verringert. Der Nachweis der Ausgleichsflächen ist auf sechs Flächen der Gemarkungen Etting, Gerolfing, Irgertsheim, also eingriffsnah, reduziert). Die Auswahl der Flächen erfolgt nach den darauf vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Geeignetheit). Es sollen mehrere Teilflächen in ihrer Gesamtheit mit einer größeren Maßnahme aufgewertet werden.

10. Eine **Grundstückseigentümerin** erhebt folgende Einwendungen:
- a. Die Rücksetzung der Einfriedung für den Vorgartenbereich von Grundstücken, die von Norden und Osten erschlossen werden, entfällt entgegen dem Wortlaut in den Amtlichen Mitteilungen nicht. Es wird die Festsetzung laut Bebauungsplan vom 19.09.2011 erwartet, der keinerlei Festsetzungen zur Rücksetzung von Einfriedungen enthielt. Trotzdem sind im aktuellen Bebauungsplan für von Norden bzw. Osten erschlossene Grundstücke weiterhin keine Einfriedungen an der Grundstücksgrenze erlaubt; ausgenommen Laubgehölzhecken bis 60 cm Höhe. Laut Begründung soll dadurch ein fließender Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen erreicht werden. Diese Festsetzung nur für diese Grundstücke, nicht aber für Grundstücke, die von Westen oder Süden erschlossen werden, stellt eine Ungleichbehandlung dar und stellt nicht den geforderten Stand laut Bebauungsplan vom 19.09.2011 her.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um dem Thema „Gartenstadt“ / Grünvernetzungen auch im privaten Bereich Rechnung zu tragen, werden die Einfriedungen in diesem Bebauungsplan speziell geregelt. Im Innenbereich sind in den von Norden bzw. Osten erschlossenen Vorgartenbereichen nur Laubholzhecken bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig. Höhere Einfriedungen beziehungsweise Sichtschutzelemente sind mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen und zur Strasse hin zu begrünen. Dadurch soll innerhalb der Quartiere ein transparenterer Übergang von öffentlichem zu

privatem Aufenthaltsraum entstehen.

Auch mit dieser aus dem Leitgedanken der Gartenstadt entstandenen Festsetzung soll dieses Konzept manifestiert umgesetzt werden.

Die Festsetzung der Einfriedung der Vorgartenbereiche ist nur für Grundstücke, die von Norden und Osten erschlossen werden, sinnvoll, da sich hier die Eingangsbereiche befinden. Bei Grundstücken, die von Süden und Westen her erschlossen werden, sind die Gartenbereiche vorgesehen.

- b. Der Einlagewert der Grundstücke wurde nach Anpassung des Bebauungsplanes (Wegfall Spielplätze, Entstehung eines zusätzlichen Bauplatzes) nicht angepasst. Es muss sich die gleiche Grundstücksfläche ergeben, die im Bebauungsplan vom 19.09.2011 bzw. bei der Berechnung zum Besitzstand zu Grunde gelegt wurde. Ebenso muss sich mindestens wieder der ursprüngliche Einlagewert von 215,-- EUR / m² ergeben. Die Ermittlung des Einlagewertes ist nicht nachvollziehbar. Laut Richtlinien zur Umlegung und Grenzregelung (RUG) ist für die Ermittlung des Einlagewertes der Verkehrswert bezogen auf den Tag des Umlegungsbeschlusses zu ermitteln. Die in der Berechnung angegebenen Formeln werden vermutlich für den Fall herangezogen, dass keine Vergleichswerte für entsprechende Verkehrswerte vorliegen. Außerdem den Einwurfswert bei bekanntem Zuteilungswert bzw. den Zuteilungswert bei bekanntem Einwurfswert zu berechnen. Beides lässt jedoch keinen Rückschluss darauf zu, wie und anhand welcher Vergleichswerte der Einlagewert für die Einlagegrundstücke ermittelt wurde. Darüber hinaus wird der angerechnete Kostenvorteil für die schnellere Erschließung aufgrund der mittlerweile langen Verfahrensdauer in Frage gestellt. Es wird um ausführliche schriftliche Erläuterung, wie der Einlagewert für die Grundstücke ermittelt wurde sowie welche Vergleichswerte hierfür herangezogen wurden, gebeten. Außerdem ist der Einlagewert wieder auf 215,-- EUR / m² zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hier angeführten Argumente beziehen sich ausschließlich auf das Umlegungsverfahren „Friedrichshofen-West“, das mit Beschluss des Umlegungsausschusses vom 26.10.2011 eingeleitet wurde. Dabei wurden die entsprechenden Eckdaten festgelegt. Die Beantwortung dieser Ausführungen erfolgte mit Schreiben der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses vom 27.05.2013 an die Grundstückseigentümerin.

- c. Es werden verschiedene Flächenveränderungen (Umlegungsmasse, neue örtliche Flächen, bestehende örtliche Flächen, Verteilungsmasse) im Bebauungsplanbereich angeführt, die sich auf das anhängige Umlegungsverfahren beziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch auf diese die Umlegung betreffenden Darlegungen wurde mit Schreiben vom 27.05.2013 geantwortet.

- d. Ein Vergleich der Grundstücksgrößen zwischen ursprünglichem Bebauungsplan und der derzeitigen Fassung zeigt insgesamt eine Verringerung der bebaubaren Grundstücksflächen. Weder ist der Grund für diese Veränderung ersichtlich noch ist nachvollziehbar, wohin diese Flächen gewandert sind. Es wird um Aufstellung, welche Grundstücke verändert wurden und warum die Veränderungen erfolgten und wo die freigewordenen Flächen wieder aufzufinden sind, geben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei einer Größe des Umlegungsgebietes von über 14 ha sind Flächenveränderungen in dieser Größenordnung nicht augenfällig. Diese sind bedingt durch planerisch erforderliche Anpassungen und detailliertere Planungen, u.a. im Straßenbau.

Bei allen Angaben, also auch bei den Grundstücksgrößen, handelt es sich bis zum Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses um ca.-Angaben. Die angesprochenen Veränderungen der Grundstücke sind bedingt durch eine Anpassung an die vorgenannten Planungen. Dies wurde der Grundstückseigentümerin mit Schreiben vom 27.05.2013 mitgeteilt.

- e. Die Ausgleichsflächen haben sich gegenüber den Angaben im Bebauungsplan Stand 2011 nahezu verdreifacht, ohne dass hierfür eine Erläuterung vorliegt, nach welchen Richtlinien sich die Größe der Ausgleichsflächen bemisst. Es wird um schriftliche Begründung gebeten, warum dies so ist bzw. auf welcher Grundlage die massive Ausweitung erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Grundlage des vom Landesamt für Umweltschutz herangezogenen Geofachdatenatlasses für das Baugebiet wurde eine hohe Ertragsmesszahl von über 75 angenommen, die dann in Anwendung des Bayer. Leitfadens zu einem Kompensationsfaktor von 0,8 führte. Entsprechend der nunmehr dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgeschlagenen differenzierten Betrachtungsweise nach den Daten des staatlichen Vermessungsamtes liegt die Ertragsmesszahl im verfahrensgegenständlichen Bereich zwischen 50 und 59. Demnach beträgt die Spanne des Kompensationsfaktors 0,3 bis 0,6. Unter Berücksichtigung der durch Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann dieser Faktor auf 0,3 verringert werden. Nach Überprüfung der Festsetzung zu den Ausgleichsflächen hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt in seiner Sitzung am 06.06.2013 beschlossen, den Kompensationsfaktor von 0,8 auf 0,3 zu senken mit der Konsequenz, dass sich damit der Bedarf an Ausgleichsflächen auf 36.629 m² verringert.

11. Der im Bebauungsplan festgesetzte Fußweg, der vom Wohngebiet zum Grünstreifen führt, mündet genau gegenüber mittig zu dem Grundstück der **Anwohnerin der Kronkorbstraße**. Der Weg sollte gegenüber einer Grundstücksgrenze ihrer Bebauung herauskommen, damit er nicht direkt in Sichtweite liegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Weg wird um eine Parzelle nach Norden verschoben. Eine direkte Blickbeziehung ist damit nicht mehr gegeben. Zudem wird der Grünstreifen bepflanzt.

12. Eine **Anwohnerin der Vorwaltnersstraße** regt an, die Möglichkeit einer – evtl. temporären – Verkehrsführung über die Frankenstraße, die noch für den Verkehr geöffnet werden sollte, in Betracht zu ziehen. Es wäre ebenfalls zu erwägen, ob die Straße „Am Dachsberg“ den zusätzlichen Verkehr aufnehmen könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Anregung bezieht auf Verkehrsführungen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Sie wird dem zuständigen Fachamt zur Prüfung und weiteren Veranlassung zugeleitet.

In der erneuten Auslegung (Zeitraum vom 21.06.2013 bis 05.07.2013), die auf das Thema naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Festsetzung der Ausgleichsflächen beschränkt wurde, gingen nochmals folgende Stellungnahmen ein, die ebenfalls in die Schlussabwägung einzustellen sind.

- **Bayerischer Bauernverband** mit Schreiben vom 25.06.2013:

Der Bayerische Bauernverband begrüßt die Entscheidung des Stadtrates, hinsichtlich der Korrektur des Kompensationsfaktors von 0,8 auf 0,3 und die entsprechende nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Es bestehen seitens des Bauernverbandes keine weiteren Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht diesbezüglich kein weiterer Abwägungsbedarf.

- **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern** mit Schreiben vom 27.06.2013:
Gegen die erneute Änderung des Bebauungsplanes (Änderung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsflächen) bestehen keine Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht diesbezüglich kein weiterer Abwägungsbedarf.

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 01.07.2013:

Die Regierung von Oberbayern stellt fest, dass die Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsflächen geändert werden. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht diesbezüglich kein weiterer Abwägungsbedarf.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** mit Schreiben vom 02.07.2013:
Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die neue Ausgleichsflächenfestsetzung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht diesbezüglich kein weiterer Abwägungsbedarf.

- **Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde** mit Schreiben vom 05.07.2013:
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit der neuen Ausgleichsflächenfestsetzung Einverständnis.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht diesbezüglich kein weiterer Abwägungsbedarf.

- **Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ingolstadt** mit Schreiben vom 05.07.2013:
Der Landesbund für Vogelschutz lehnt die neue Ausgleichsflächenfestsetzung sowie die vorgesehene Aufteilung der Ausgleichsflächen ab.

Als Begründung wird angeführt, dass die Stadt Ingolstadt in punkto Flächenversiegelung zu den Spitzenreitern unter den bayerischen Kommunen gehöre. Zwar sei es juristisch zulässig, die für die Stadt und Bauherren günstigere Bodenbewertung des Staatlichen Vermessungsamtes zur Bemessung der Ausgleichsflächen heranzuziehen, aber die Biodiversi-

tätsstrategie, die der Stadtrat am 12.10.2009 beschlossen hat, verpflichtet zu einem anderen Handeln. Der Landesbund für Vogelschutz ist der Auffassung, dass die Stadt Ingolstadt mit der Zugrundelegung des neuen Bewertungsschlüssels die verpflichtende Zielsetzung der eigenen Biodiversitätsstrategie nicht mehr erreicht.

Die nunmehr geplanten 3,7 ha Ausgleichsflächen werden auf insgesamt 6 Kleinflächen im Gebiet der Stadt Ingolstadt aufgeteilt. Aus der Sicht des Artenschutzes wird dadurch die vom Gesetzgeber geforderte und im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgeführte dingliche Sicherung von Ausgleichsflächen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erfüllt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Schaffung von zusammenhängenden und für den Naturhaushalt funktionsfähigen Ausgleichsflächen dringend erforderlich. Der Landesbund für Vogelschutz fordert deshalb die Zusammenlegung von Ausgleichsflächen und die Schaffung eines „Ausgleichsflächenkontos“ auf dem Gelände der aufgelassenen Bayernoilraffinerie.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Festsetzung der Ausgleichsfläche liegt die in der Begründung und im Umweltbericht dargestellte Bewertung der Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der in der Bodenschätzungskarte des Staatlichen Vermessungsamtes dargestellten Ertragsmesszahl des Ackerbodens zugrunde. Wie der Landesbund für Vogelschutz selbst feststellt, entspricht diese Vorgehensweise der geltenden Rechtslage. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Kosten für den Grunderwerb und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Satzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf die Eigentümer der Baugrundstücke umgelegt werden. Auch wenn es aus der ideologischen Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes nachvollziehbar sein mag, wenn ein über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehender Ausgleich gefordert wird, ist es zur Rechtssicherheit für die spätere Beitragserhebung unverzichtbar, die Ausgleichsflächen auf das gesetzlich geforderte Maß zu beschränken. Entscheidend ist, dass die Ausgleichsmaßnahmen den Grundsätzen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ entsprechen. Dies wurde ausweislich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

Ebenso entspricht die Auswahl der Ausgleichsflächengrundstücke den gesetzlichen Anforderungen. Die Flächen sind naturschutzfachlich aufwertungsfähig und verfügbar.

- **Bund Naturschutz** mit Schreiben vom 09.07.2013:
Der Bund Naturschutz unterstützt die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz in vollem Umfang.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Ausführungen des Landesbundes für Vogelschutz verwiesen.
