

VII/61

# Bedenken und Anregungen

Umweltamt  
VIII/68.1/Sk

Ingolstadt, 19.09.2018

Stadtplanungsamt  
im Hause

mit der Bitte um <input type="checkbox"/> RÜ VII <input type="checkbox"/> weitere Veranlassung T: .....		<b>VII/61 STADTPLANUNGSAMT</b>			
20. Sep. 2018		61.1	61.2	61.3	61.4
<input type="checkbox"/> Journal-Nr.: ..... <input type="checkbox"/> Antwort-Schreiben T: ..... <input type="checkbox"/> Unterschrift VII Auslauf VII <input type="checkbox"/> Ablichtung .....		11	12	21	22
		EINGANG 20. Sep. 2018			
		<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme <input type="checkbox"/> Stellungnahme <input type="checkbox"/> WW.....		<input type="checkbox"/> Rücksprache <input type="checkbox"/> Antwort / U 61 <input type="checkbox"/> Termin.....	

## Stellungnahme des Umweltamtes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Von Seiten des Umweltamtes wird zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

### Naturschutz

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.

### Baumschutz

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 Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.

### Lärmschutz

Der Textvorschlag für Festsetzungen zum Schallschutz der schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON kann aus der Sicht des Umweltamtes in den Bebauungsplan übernommen werden.

**Altlasten**

Die Ablagerungen auf den Flurstücken mit den Fl. Nr. 4648, 4648/ 1 und 4649 sind nach einer orientierenden Untersuchung keine Altlastenflächen i. S. 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 gem. BBodSchG aus, da keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

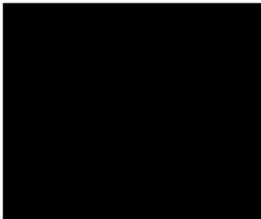
Das westliche Flurstück 4681/ 1 stellt einen ehemaligen Bahnkörper dar. Der Gleisschotter ist abfallrechtlich entsprechend zu entsorgen. Die Grundstücke 4367/3, 4367/ 7, 4643/3, 4664/4, 4665, 4668, 4669, 4670, 4671 und 4677/4 wurden bereits auf Kampfmittel untersucht und sind nicht davon betroffen. Die 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.

**Wasserrecht**

Keine Einwände.

**Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft**

Keine Einwände.



Umweltamt  
VIII/68.2  
Fö/Al

Stadtplanungsamt  
Herrn Lang

Ker. VII - Stadtentwicklung u. Baurecht				
VII	61	62	63	67
mit der Bitte um				
<input type="checkbox"/>	RÜ VII	T: .....		
<input type="checkbox"/>	weitere Veranlassung			
17. Jan. 2019				
<input type="checkbox"/>	Journal-Nr.: .....			
<input type="checkbox"/>	Antwort-Schreiben	T: .....		
<input type="checkbox"/>	Unterschrift VII	Auslauf VII		
<input type="checkbox"/>	Ablichtung .....			

Ingolstadt, 15.01.2019

Wie repräsentieren  
Stellungnahme LHO

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 V "Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße"

- Stellungnahme zum Gutachten der ACCON GmbH vom 08.11.2018 -

Sehr geehrter [REDACTED],

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 geplanten 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 immissionschutzrechtlicher 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 der Sicht des Schallschutzes sind diese Bedenken, sofern das Stadtplanungsamt den Containern die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes 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 ermöglicht, wenn die Aufnahme- und Rückführungseinrichtung dauerhaft geschlossen ist.

Aus einem Luftbild aus dem Jahre 2016 geht hervor, dass auf dem sog. Forster Grundstück (Fl.-Nrn. 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.

Freundliche Grüße



## Stadtplanungsamt im Hause



### Stellungnahme des Umweltamtes – SG-3, zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“

Von Seiten des Umweltamtes, SG Naturschutz/UNB, wird zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

#### **1. Eingriffsermittlung**

Der im vorgelegten Umweltbericht ermittelte Ausgleichsbedarf ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) nachzubessern. Der ehemalige Bahndamm inklusive der Heckenstrukturen ist aufgrund des Vorkommens einer Rote-Liste-Art nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Kategorie A III, anstatt A II zuzuordnen. Daher ist auch der Kompensationsfaktor von 0,9 bei Entfernung der Strukturen mit mindestens 1,0 anzusetzen.

Die Kategorie „Gehölzsukzession“ (A I) ist als „bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen“ zu kategorisieren und damit der Kategorie A II zuzuordnen. Die Flächenkategorie „bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen“ ist mindestens im Verhältnis 1:1 mit qualitativ hochwertigen, autochtonen Gehölzen zu ersetzen. Die Breite der Heckenstrukturen am südlichen Rand des Planungsgebiets soll mindestens 6 m zuzüglich eines Baukörperabstandes von mindestens 3 m betragen. Nach Auffassung der UNB sind die Heckenstrukturen am südlichen Rand des Vorhabensgebiets nicht als Ausgleichsfläche anzuerkennen, sondern als Ersatzpflanzung, die im Zuge der Landschaftsbildbeeinträchtigung/Gebietseingrünung angelegt werden müssen.

Des Weiteren wird auf den Stadtratsbeschluss verwiesen, welcher eine Durchgrünung von Gewerbegebieten mit mind. 15 % besagt. Die vorgelegte Planung weist keine entsprechende Durchgrünung auf und soll nachgebessert werden. Gleichzeitig vertritt die UNB die Auffassung, dass öffentlichen Grünflächen nicht als Ausgleichsflächen anerkannt werden können.

Der angesetzte Kompensationsfaktor für Ackerflächen und Grünlandbrache von -1 ist nicht nachvollziehbar. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Faktor 0,3 anzuwenden.

Anhand dieser Vorgaben ergäbe sich bei gleichbleibender Planung für die Ausgleichsflächen eine Summe von mindestens **14.348 m<sup>2</sup>**.

Die Einstufung der Gebiete und der Kompensationsfaktoren erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, StMLU, 2003.

## **2. Artenschutz**

Das Gebiet entlang der ehemaligen Bahntrasse im Nordwesten des Gebiets soll weitestgehend erhalten bleiben. Die Struktur ist Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke, *Oedipoda caerulescens* (Rote Liste Bayern: 3). Zudem spielt die Fläche im Sinne der Biotopvernetzung (§§ 20 und 21 BNatSchG) eine wichtige Rolle und dient sowohl als Kern-, als auch als Verbindungsfläche. Vernetzt werden hier das Landschaftsschutzgebiet „Auwaldreste südlich der Wankelstraße“, inkl. den dort verankerten Biotopen, bis hin zur Altlaufschlinge „Große Menau“ im Südwesten von Niederfeld. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der ehemalige Bahndamm von hoher ökologischer Bedeutung.

Um die Zufahrt zum Planungsgebiet aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll gestalten zu können, soll die innere Erschließung südlich der Flutmulde Richtung Südosten verlaufen. Gleichzeitig kann hier mittels Strassenbegleitgrün eine Durchgrünung des Gewerbegebietes (siehe 1.) realisiert werden.

Dem im Westen angrenzenden Grundstück der Firma Heinz werden laut aktuellem Plan zwei Zufahrten zugeteilt, was jedoch zu einer zusätzlichen Zerschneidung des neu zu pflanzenden Straßenbegleitgrüns führt. Daher soll maximal eine Zufahrt zum Heinz-Gelände eingerichtet werden.

Für den Lebensraumverlust, insbesondere der Blauflügeligen Ödlandschrecke, durch die teilweise Entfernung des Bahndamms soll südlich des Planungsgebietes ein im direkten räumlichen Zusammenhang liegendes Ersatzhabitat geschaffen werden. Auf den Flurnummern 4679 und 4680/1 ist vor Entfernung der ursprünglichen Strukturen eine zuvor mit der UNB abgestimmte Maßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

Abzüglich dieser 2.900 m<sup>2</sup> bedarf es weiterhin einer Ausgleichsfläche von **11.448 m<sup>2</sup>**. Art der Flächen, Entwicklungsziele und die damit Maßnahmenkataloge sind mit der UNB abzustimmen.

## **3. Sonstiges**

Das im Osten angrenzende Biotop (IN-1452-000) soll nicht Teil des Bebauungsplans werden. Die derzeitige Nutzung, verbunden mit der Zerstörung der ursprünglichen Biotopstrukturen, ist Teil eines eigenen naturschutzfachlichen Verfahrens, welches unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung erfolgen soll.

Der Räumung des ehemaligen Bahndamms inkl. den dortigen Strukturen in Aussicht auf eine angedachte Neuverlegung von Schienen für den Personennahverkehr ist zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Verfahren durchzuführen. Die Auswirkungen eines solchen Vorhabens müssen in gesonderter Form auf die Umweltauswirkungen überprüft werden, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist hierfür nicht ausreichend. Es bedarf mindestens einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, siehe § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG.

## **4. Allgemeines**

Auf den künftigen Anlagen des Gewerbegebietes muss sichergestellt sein, dass eine ausreichende Be- und Eingrünung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Planung berücksichtigt wird (15 %). Eine maximal Be- und Eingrünung ist sicherzustellen. Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und eine ordnungsgemäße Pflege entsprechend der gültigen Regelwerke ist zu gewährleisten. Es wird darauf verwiesen, dass im künftigen Gewerbegebiet die Baumschutzverordnung der Stadt

Ingolstadt gültig ist.

Um der zunehmenden „Lichtverschmutzung“ entgegenzuwirken ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, also ein warmes Lichtspektrum, das gekapselt und nach unten gerichtet ist. Bei künftigen Bauvorhaben ist aufgrund der Ortsrandlage die Gebäudehöhe bzw. –gestaltung besonders zu beachten, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.