

STADT INGOLSTADT STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 110A

„WESTLICH SAINDLLOH“



BEGRÜNDUNG

Stand: 13.01.2006

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 110A

„WESTLICH SAINDLLOH“

TEIL I	UMWELTBERICHT	23.06.2005
		ERGÄNZT 05.01.2006
TEIL II	PLANBEGRÜNDUNG	05.01.2006

BEBAUUNGSPLAN NR. 110A, „WESTLICH SAINDLLOH“

I.1 Einleitung

- I.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
- I.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

I.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- I.2.1 Schutzgut Mensch
- I.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- I.2.3 Schutzgut Boden
- I.2.4 Schutzgut Wasser
- I.2.5 Schutzgut Luft und Klima
- I.2.6 Schutzgut Landschaft
- I.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

I.3 Wechselwirkungen

I.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

I.5 Zusätzliche Angaben

- I.5.1 Technische Verfahren bei Umweltprüfungen
- I.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

I.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

I.1. Einleitung

I.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtkern Ingolstadts entfernt am südlichen Kernstadtrand. Es erstreckt sich keilförmig vom Kindergarten an der Fauststraße aus nach Süden und wird im Westen vom Südfriedhof und dessen Erweiterungsflächen und im Süden von einem Rest des Festungsgürtels – dem noch relativ gut erhaltenen Stützpunktwerk IV – und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Osten grenzt der Umgriff an den Bebauungsplan 109 E „Saindlloh“ und einen ca. 300 m langen Wall an, der in Nord-Süd-Richtung verläuft und dicht bewachsen ist. Dieser Wall war ehemals als Lärmschutz für die östlich angrenzende Wohnbebauung zur Gustav-Adolf-Straße gedacht, die hier als Hauptverkehrsachse nach Süden verlängert werden sollte.

Das Gebiet wird von der Straße „Auf der Höhe“ mittig durchquert, die als Erschließung für den Südfriedhof und das südwestlich angrenzende Gartenamt der Stadt Ingolstadt dient.

Zum Teil wird das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt, teilweise handelt es sich um ungenutzte, verwilderte Grün- und Freiflächen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Streethockey-Platz.

Art des Vorhabens

Das Bebauungsplangebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich innenstadtnahe Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise zu ermöglichen.

Im nördlichen Bebauungsplanbereich, gegenüber dem Friedhofszugang, sind Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen vorgesehen, das anschließende Quartier ist einer Reihenhausbebauung vorbehalten (etwa 7 Mehrfamilienhäuser und 22 Reiheneinheiten). Im Süden schließen sich Einzel- und Doppelhäuser an, die zum Ortsrand hin in eine lockere Einzelhausbebauung mit einem relativ großen Grundstücksanteil (ca. 900 m²) übergehen (insgesamt etwa 28 Parzellen).

Um eine günstigere Verkehrserschließung zu erhalten und die Verkehrsbelastung für das Wohngebiet möglichst gering zu halten, wird die vorhandene Haupterschließungsstraße nach Westen an die Erweiterungsflächen des Südfriedhofes verlegt. Der südliche Bereich des Baugebietes wird durch verkehrsberuhigte Anliegerstraßen erschlossen.

Der vorhandene Wall bleibt unangetastet und bildet eine grüne Zäsur zur östlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Diese Grünzäsur wird nach Süden hin bis zur freien Landschaft großzügig fortgeführt.

Anlass der Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich und dort vor allem in attraktiver Lage am südlichen Kernstadtrand.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von	ca. 5,10 ha.
Nettobauland (WA)	ca. 2,79 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,99 ha
Grünflächen/Ausgleichsflächen	ca. 1,32 ha

I.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1 a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. §21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d. F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das geplante Baugebiet bindet nach Süden an einen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freibereich an, der im Regionalplan der Region 10 im Kapitel „Natur und Landschaft“ im dazugehörigen Kartenmaterial als „Regionaler Grünzug“ dargestellt ist. Regionale Grünzüge sollen insbesondere der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches dienen und zudem den Siedlungsraum gliedern und die siedlungsnahe Erholungsvorsorge gewährleisten. Insofern sollen Regionale Grünzüge nicht durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen unterbrochen werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist dieser Freibereich in Form einer Signatur als sogenannter 2.Grünring definiert, dessen Funktion in erster Linie – wie auch im Regionalplan - die Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet sein soll. Des Weiteren soll damit aber auch ein stabiler Siedlungsrand definiert werden und eine Nutzung als Freizeit- und Erholungsraum mit entsprechenden Nutzungsangeboten für die Bewohner möglich sein.

Das Plangebiet selbst ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als Grünfläche, im südlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche die dem oben genannten Grünringbereich zugeordnet ist, dargestellt.

Der Bereich um den Südfriedhof gehört ferner zu den in den Fachkarten zum Landschaftsplan ausgewiesenen „Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege“. Neben der bereits beschriebenen Bedeutung für die Erholung erinnert das am südl. Rand des Baugebietes gelegene und landschaftsbildprägende Zwischenwerk Nr. 134 an den hier ursprünglich verlaufenden 2. Festungsring.

I.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten. Ebenso wird eine Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung und ihre Folgen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §21 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Das betroffene Gebiet wird von der umgebenden Bevölkerung als Grünkorridor zum Naherholungsgebiet 2. Grünring/ Südfriedhof genutzt, da es über Fuß- u. Radwege an die benachbarten Siedlungen im Raum Fauststraße/ Osnabrücker Straße angebunden ist. Landschaftsprägend wirken insbesondere die Randgehölze am Südfriedhof und der gehölzbestockte Wall am östl. Rand des Baugebietes. Hervorzuheben ist die bestehende Blickbeziehung aus dem Plangebiet zur Kirche Unsernherrn.

Durch die Planung wird diese Funktion und der beschriebene Charakter des Gebietes nachhaltig verändert. Die Fuß- und Radwegeverbindung aus der Stadt in den Lohengürtel wird in ihrer jetzigen Qualität als Übergangsbereich zur offenen Landschaft beeinträchtigt, der 2. Grünring in seiner Ausdehnung auf Höhe des Gartenamtes reduziert.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich ein Streethockey-Platz, der von den Jugendlichen aus den benachbarten Wohngebieten genutzt wird. Mit der Umsetzung des Baugebietes geht dieser Platz und damit eine Freizeitmöglichkeit für die Jugendlichen verloren.

Derzeit ist die Fläche Umgebungsschallpegeln von etwa 48 dB(A) zur Tagzeit und 44 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt.

Durch den Waschplatz des Gartenamtes sind störende Einflüsse in Form von Emissionen auf die im westlichen Bereich angrenzende, neu geplante Wohnbebauung zu erwarten.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Naherholungsqualitäten des Gebietes werden beeinträchtigt, im Süden wird der 2. Grünring teilweise überbaut.

Durch die Überplanung des Streethockey-Platzes geht eine wichtige Freizeitmöglichkeit für die Jugendlichen verloren. Es muss Ersatz geschaffen werden.

Die Umgebungsschallpegel werden sich auf etwa 52 dB(A) zur Tagzeit und 47 dB(A) zur Nachtzeit erhöhen. Die Situation verschlechtert sich nur unwesentlich und steht im Einklang mit der beabsichtigten Wohnnutzung. Der Schallpegelorientierungswert nachts liegt bei 45 dB(A). Die Überschreitung um 2 dB(A) ergibt sich aus der Anlage des Wohngebietes selbst und kann als unerheblich betrachtet werden.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den vorhandenen Waschplatz des Gartenamtes kommt es in diesem Bereich zur Lärmbelastigung. Messungen, die einen lärmintensiven Betriebszustand simulieren haben ergeben, dass eine Überschreitung des für Wohngebiete zur Tagzeit gültigen Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) nicht ausgeschlossen werden kann.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am westlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Nutzung der Flächen bliebe unverändert, Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gäbe es keine, die Schallsituation wäre unverändert.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für den überplanten Streethockey-Platz wird in der näheren Umgebung Ersatz geschaffen, um nachteilige Auswirkungen für die Jugendlichen zu vermeiden. Als Ersatzstandort wird eine Teilfläche von ca. 1680 qm des südwestlich an den Bebauungsplanumgriff angrenzenden Grundstücks Fl. Nr. 315 gepachtet.

Die Erlebbarkeit und die Vernetzung der Freibereiche werden durch neue Fußwegverbindungen zur Fauststrasse, zur Osnabrücker Strasse und zum Gangsteig gestärkt.

Da eine Überschreitung des für Wohngebiete zur Tagzeit gültigen Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) nicht ausgeschlossen werden kann, ist es notwendig, den Waschplatz des Gartenamtes nach Osten mit einer 2,50 m hohen Schallschutzwand abzuschirmen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

I.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bay. Naturschutzgesetzes sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sollen nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch zwischen verschiedenen Populationen von Tieren und Pflanzen und deren Ausbreitung gemäß ihren art-spezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. In der Biotopkartierung sind keine Flächen erfasst. Endgültige Ergebnisse aus den noch nicht abgeschlossenen faunistischen Erhebungen liegen noch nicht vor. Es sind jedoch nach dem jetzigen Kenntnisstand keine planungsrelevanten Daten zu erwarten. Das Plangebiet wird, ausgenommen die vorhandenen Baumschul- und Ackerflächen, nur extensiv genutzt. Zu nennen sind hier Gehölzflächen und extensiv bewirtschaftete oder gar brach gefallene Wiesen.

Das Gebiet hat jedoch wegen seiner Randlage zur offenen Landschaft, den ca. 20- 30 Jahre alten Gehölzbeständen am Südfriedhof und auf dem Lärmschutzwall, sowie wegen der brachgefallenen Wiesenflächen eine hohe Bedeutung für siedlungsfolgende Tierarten aus der Gruppe der Vögel, Kleinsäuger und Begleitarten brachgefallener Wiesen (Gruppe der Heuschrecken, Schmetterlinge). Das Gebiet südlich des Südfriedhofes wurde auch deshalb als Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege“ mit der Sonderfunktion „Biotopvernetzung“ (stadtrandnahe Gehölzflächen zum Lohengürtel) im Landschaftsplan ausgewiesen.

Das südlich angrenzende Vorwerk ist als Biotop Nr. 1493 (Gehölzbestand, extensives Grünland an den Böschungen) kartiert.

Durch die Planung wird der derzeitige Charakter natürlicher Landschaftsteile (Gehölzbestände) und verwilderter Kulturlächen (Brachwiesen) nachhaltig zugunsten von Intensivgrün, Bau- und Gartenland verändert. Der gehölzbestockte Wall wird erhalten, ist wegen der Bebauung des westlich angrenzenden Brachlandes jedoch nur von sehr mobilen, störungsunempfindlicheren Wildarten (z. aus der Gruppe der Vögel) weiterhin erreichbar.

Entlang der Strasse „Auf der Höhe“ befindet sich südlich des Kindergartens auf beiden Seiten eine Reihe mit Ahornbäumen. Vor der Zufahrt des Gartenamtes befindet sich eine Allee mit Pyramideneichen.

Ferner werden durch die Straßen- und Hochbaumaßnahmen bisher offene Böden versiegelt. Neue Standortangebote für wildlebende Arten können jedoch am südlichen Rand des Baugebietes durch die hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Sukzessionsflächen entstehen.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Direkte Auswirkungen sind momentan aufgrund der vorliegenden Daten nicht endgültig abschätzbar. Planungsrelevante Daten werden jedoch bei den noch laufenden Erhebungen nicht erwartet.

Mit der Anlage ausreichend dimensionierter Ausgleichsflächen im Umfeld der neuen Bebauung ist eine Kompensation jedoch wahrscheinlich.

Mindestens 6 Ahornbäume müssen wegen der Baumaßnahme gefällt werden. Auch werden 8 Pyramideneichen neuen Grundstückszufahrten und geänderten Straßenführungen weichen müssen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung des bisherigen Zustands.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. §1 Abs.3 BauGB i.V.m. §21 Abs.1 BNatschG erfolgen.

Den negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mit folgenden Maßnahmen entgegengewirkt:

- Anlage einer Baumreihe entlang der neuen Erschließungsstraße zum Gartenamt, womit der Verlauf eines ehemaligen Feldweges der alten Kulturlandschaft betont wird.
- Anlage neuer Gehölz- und Sukzessionsflächen.
- Anlage eines 2,5 m breiten Pflegeweges am westlichen Rand des Gehölzwalles, um nachbarrechtliche Belange sicherstellen zu können.
- Verwendung der Grundstücke Fl.Nr. 307, 308, 308/2 und 309, Gemarkung Unsernherrn, in Teilbereichen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.
- Nachweis von zusätzlichen Kompensationsflächen im Bereich des Bebauungsplanes 156 A „An der Langgasse“.
- Sicherung der Pyramideneichen auf der Nordseite der Allee zum Gartenamt durch einen 10 m breiten und auf der Südseite durch einen 6 m breiten Grünstreifen.
- Verwendung heimischer Gehölze bei Neupflanzungen im öffentlichen Grün

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Extensivgrünland, Brachen und Gehölzflächen ist durch die geplante Überbauung wegen des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar. Vorhandener Baumbestand wird teilweise beseitigt werden müssen.

I.2.3 Schutzgut Boden

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit Grund und Boden soll gemäß §1 Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Im Bebauungsplangebiet gibt es unterschiedlich genutzte Teilbereiche: Intensiv ackerbaulich genutzte südlich des Südfriedhofes und extensiv genutzte bis brach gefallene Wiesen sowie Gehölzflächen im übrigen Gebiet. Betroffen sind im Wesentlichen lehmige Aueböden mittlerer Ertragsfähigkeit über eiszeitlich abgelagerten Sand-/Kiesschichten (Bodengütekarte v. Bayern). Eine 8.550 m² große Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 1300, Gemarkung Unsernherrn (Höhe: Osnabrücker Straße 14-22, quer durch das beplante Gebiet verlaufend) ist im Altlastenkataster des Umweltamtes unter der Nummer AA 126 als verfüllte Auskiesung gekennzeichnet.

Die Altablagerung wurde vom Umweltamt orientierend untersucht. Erhöhte Schadstoffkonzentrationen ergaben sich für die Parameter Sulfat, Quecksilber, Zink und polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe.

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) um Material der Zuordnungsklasse Z 1.1. und Z.2.

Das Gebiet wird zum Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt, teilweise handelt es sich um brach gefallene Wiesen sowie Gehölzflächen. Der Versiegelungsgrad ist somit gering.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da die Schadstoffkonzentrationen in der kontaminierten Teilfläche einen vollständigen Aushub der Verfüllung erfordern, ist eine positive Beeinflussung des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten. Auch bei einem Belassen der Verfüllung außerhalb der Baugruben wird eine Minderung des Schadstoffpotentials eintreten.

Durch die Schaffung von Verkehrsflächen und durch die Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 findet eine Versiegelung des Bodens statt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Regelfall sind auswaschbare Schadstoffe nach einigen Jahrzehnten vollständig ins Grundwasser gelangt. Das Belassen des jetzigen Zustands dürfte keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ haben.

Die Versiegelung des Bodens würde vermieden.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

In Übereinstimmung mit den beteiligten Fachämtern wurde beschlossen, im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die gesamte, mit Altablagerung belastete Verfüllung auszukoffern, da ein Großteil der Verfüllung beim Bau der geplanten Tiefgaragen und Keller ohnehin ausgehoben werden muß. Somit wird die gesamte Fläche alllastenfrei.

Zur Beweissicherung ist eine Sohl- und Flankenbeprobung vorzunehmen. Der Aushub ist in Haufwerken mit Kubaturen vom höchstens 500 cbm vor Ort aufzuhalten. Ein jedes Haufwerk ist einer Deklarationsanalyse nach LAGA zu unterziehen. Anhand des Analyseergebnisses ist der jeweilige Entsorgungsweg zu bestimmen. Zur Wiederverfüllung darf nur nicht kontaminierter Boden verwendet werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Versiegelung der Geländeoberfläche gemäß Bekanntmachung im MABL 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit als möglich vermieden werden soll und dass wo immer möglich, wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden sind.

Als Ausgleich für die aus der Überbauung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen wurden bereits im Vorfeld entsprechend der Eingriffsregelung Ausgleichsflächen ermittelt und im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Die nachfolgende, überarbeitete Ausgleichsflächenberechnung wurde auf der Basis des Bebauungsplanentwurfes und seinen Festsetzungen erstellt:

Geplante Bauflächen mit gegenwärtiger Nutzung:	7.866 m ²	→ Baumschule, Rasen → Kategorie I, Unterer Wert
	15.559 m ²	→ Landwirtschaftl. Nutzfläche → Kategorie I, Oberer Wert
	7.561 m ²	→ Brach-/ Sukzessionsfläche → Kategorie II, Unterer Wert
	938 m ²	→ Gehölzflächen → Kategorie II, Oberer Wert
Grundflächenzahl:	> 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3	→ Kategorie I, Unterer Wert
	0,3 – 0,6	→ Kategorie I, Oberer Wert
	0,8	→ Kategorie II, Unterer Wert
	0,8 – 1,0	→ Kategorie II, Oberer Wert
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Gehölzbestand • Versickerung von Niederschlagswasser • Ortsrandeingrünung <u>Oder</u> gleichwertige Maßnahmen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,3	→ Kategorie I, Oberer Wert
	0,8	→ Kategorie II, Oberer Wert
Bedarf an Ausgleichsflächen:	7.866 m ² x 0,3 =	2.359,8 m ² ~ 2.360 m ²
	15.559 m ² x 0,3 =	4.667,7 m ² ~ 4.668 m ²
	7.561 m ² x 0,8 =	6.048,8 m ² ~ 6.049 m ²
	938 m ² x 0,8 =	750,4 m ² ~ 750 m ²

	Gesamtbedarf:	<u>13.827 m²</u>

Bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes ist der neu anzulegende Streethockeyplatz mit berücksichtigt worden. Im **Umgriff des Bebauungsplanes** können **10.668 qm** an anrechenbaren Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Davon werden 8.516 qm ein Biotopmosaik aus Wiesen, Hochstaudenfluren und Feldgehölzen am südlichen und östlichen Baugebietsrand bilden. 2152 qm werden in Form einer Baumreihe entlang der Erschließungsstrasse nachgewiesen. Der Restbedarf an Ausgleichsflächen von **3.159 m²** kann im **Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 156 A** 'An der Langgasse' dargestellt werden. Diese Fläche wird als Wiesenfläche mit Strauchgruppen, Einzelbäumen und Hochstaudenfluren ausgebildet.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes langfristig unvermeidbar.

Nachteilige Umweltauswirkungen werden durch eine entsprechende Ausgleichsflächenausweisung kompensiert.

I.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von §1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, das auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet wird teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise handelt es sich um ungenutzte, verwilderte Grün- und Freiflächen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 363,60 müNN (Flurabstand ca. 3,2 – 3,7 m), der mittlere hohe Grundwasserstand bei ca. 364,35 müNN (Flurabstand ca. 2,50 – 3,0 m). Der Bemessungswasserstand für die geplante Bebauung ist bei 365,00 müNN anzunehmen. Die Grundwasserfließrichtung ist in nordöstlicher Richtung ausgerichtet.

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich sensible Bereiche sind nicht vorhanden.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird das Gelände teilweise versiegelt und der natürliche Wasserkreislauf dadurch unterbrochen.

Die Dekontaminierung der Altlastenverdachtsfläche wird sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keinerlei Veränderungen zu erwarten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, Niederschlagswasser zu versickern. Laut Bodengutachten erweist sich der Baugrund im Allgemeinen als gut sickertfähig.

Die Ableitung der Regenwässer zusammen mit den gesammelten häuslichen Abwässern als Mischwasser ist nur in der nördlichen Hälfte des Baugebietes vorgesehen.

Im südlichen Bereich ist des Regenwasser in die dafür vorgesehene Regenwasserleitung einzuleiten, falls nicht versickert wird.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen im Bereich der Regenwasserkanalisation nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden. Somit sind wo immer möglich wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Das gesammelte Regenwasser im öffentlichen Bereich wird zum Teil einer unterirdischen Sickeranlage zugeführt.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar. Durch die Bebauungsdichte mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bei einer geplanten GRZ von 0,4 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

I.2.5 Schutzgut Luft und Klima

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als Siedlungsrand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung dar. Mit dem im Westen angrenzenden Friedhofsbereich, der sich durch die starke Bepflanzung und Eingrünung als abgegrenzter, eigenständiger Bereichs darstellt, entsteht der Eindruck eines „Grünkorridors“ der aus der freien Landschaft in den Siedlungsbereich hineinragt. Der im Süden anschließende Ost-West verlaufende 2. Grünring hat unter anderem eine wichtige klimatische Funktion als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand mit direktem Übergang zwischen dem offenen Freilandklima des südlich angrenzenden Grünringes. Als Grünkorridor, der in den Siedlungsbereich hineinreicht, übernimmt er zusammen mit dem angrenzenden Friedhofareal für die anschließende Bebauung im Norden und Osten eine nicht unbedeutende kleinklimatische Funktion als Frischluftschneise.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung einer Wohnbebauung auf der Planfläche wird die bisherige kleinklimatische Wertigkeit der bisher unbebauten Fläche zum Teil verloren gehen. Bei Nichtdurchführung bleibt die klimatische Funktion dieses Bereiches weiterhin uneingeschränkt erhalten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand mit direktem Übergang zwischen dem offenen Freilandklima des südlich angrenzenden Grünringes. Als Grünkorridor, der in den Siedlungsbereich hineinreicht, übernimmt er zusammen mit dem angrenzenden Friedhofareal für die anschließende Bebauung im Norden und Osten eine nicht unbedeutende kleinklimatische Funktion als Frischluftschneise und für den Luft- und Temperatureausgleich.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Planung, die den Erhalt eines vorhandenen gehölzbestandenen Erdwalls zwischen der neuen und der vorhandenen Bebauung im östlichen Anschluss vorsieht und diesen Wall nach Süden hin als Grünkorridor verlängert, wird versucht weiterhin eine durchgehende Nord-Süd verlaufende Grünschneise offen zu halten, um auch künftig die kleinklimatischen Funktionen eines Luftaustausches und Temperatureausgleiches mit der freien Landschaft zu ermöglichen. Zusätzlich wird am künftigen südlichen Ortsrand mit einer umfangreichen Begrünung ein Anschluss an den östlich bereits vorhandenen eingegrüneten Siedlungsrand geschaffen, der mit der obengenannten Grünschneise verbunden ist. Weiterhin wird das Schutzgut Luft und Klima mit vielfältigen Maßnahmen (Reduzierung der Straßen- bzw. versiegelten Flächen, Ausschluß des fossilen Brennstoffes Kohle und Hinweis auf Solarenergienutzung), die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Einzelnen festgelegt und aufgelistet werden, in seiner Wirkung unterstützt werden.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen geprägt durch

- Gehölzbänder entlang des Südfriedhofes und der vorhandenen Siedlung östlich des geplanten Baugebietes,
- die Gebäude des Gartenamtes im Südwesten,
- dazwischen gelegene, ebene bis flachwellige Acker und Wiesenflächen,
- Reste eines alten Feldweges am westlichen Baugebietsrand in leicht erhöhter Lage (ursprünglich zwischen dem „Pulverl“ und dem „Totenweg“ südlich des Gartenamtes verlaufend)
- gehölzbestockte Wallanlagen des ehemaligen Zwischenwerkes Nr. 134 am südlichen Rand des Baugebietes.
- Bestand an Ahornbäumen und Pyramideneichen entlang der Straße „Auf der Höhe“

Die Gebäudezeile südlich der derzeitigen Zufahrt zum Betriebsgelände des Gartenamtes liegt innerhalb des 2. Grünringes, der hier im Wesentlichen den Verlauf des 2. Festungsringes und die nördlichen Bögen der ehemaligen „Südach“ (Alten Donau) - jetzt Sandrach zwischen Knoglersfreude, Unsernherrn und Ringsee/ Kothau - umfasst.

Den linearen Gehölzstrukturen und der solitär in der Landschaft stehenden ehemaligen Festungsanlage kommt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zu.

Wegen der künftig zweiseitigen Bebauung des gehölzbestockten Walles wird erfahrungsgemäß der Baumbestand im gegenwärtigen Umfang nicht erhalten werden können und öfters auf Stock gesetzt oder durch Sträucher ersetzt werden. Auch durch die Dominanz der benachbarten Wohngebäude wird sich deshalb seine Bedeutung für das Landschaftsbild verringern.

Die südlichste Gebäudezeile des Baugebietes liegt innerhalb des 2. Grünringes und reicht mit den künftig umzäunten Freiflächen sehr nahe an das landschaftliche Solitärobjekt „Zwischenwerk Nr. 134“ heran. Dadurch wird künftig die Erlebbarkeit dieses Objektes nur mehr aus der Nähe möglich werden.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nachhaltig verändert werden. Der Verlust von offener Landschaft, die einen, den Naherholungswert bestimmenden Faktor am Stadtrand darstellt, kann nicht ausgeglichen werden. Es werden stadtrandnahe Freiräume und teilweise auch Raum gliedernde Gehölzbestände verloren gehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich das jetzige Landschaftsbild nicht.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Das Erscheinungsbild der linearen Gehölzstrukturen wird im Bereich des Südfriedhofes und entlang des alten Flurweges erhalten oder durch Baumpflanzungen neu begründet.

Die neu zu gestaltende Grünfläche nördlich des Zwischenwerkes wird so angelegt, dass die Wallanlage des Vorwerkes als Solitär vom neu geplanten Randweg des Baugebietes weiterhin erlebt werden kann.

Der ehemalige Lärmschutzwall wird in seiner landschaftsprägenden Erscheinung durch die geplante südlich angrenzende Grünfläche gestärkt. Der parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg erhöht die Erlebbarkeit dieses Grünzuges.

Die bestehende Allee zum Gartenamt wird beibehalten. Die Pyramideneichen an der Nordseite der Straße werden durch einen 10 m breiten Grünstreifen, die Eichen auf der Südseite durch einen 6 m breiten Grünstreifen gesichert.

Durch eine möglichst geringe Anzahl von Zufahrten im Bereich der Eichenallee wurde versucht, einen schonenden Eingriff in den Bestand zu erreichen.

I.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs befinden sich keine Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung. Archäologische Bodenfunde sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Das Bebauungsplangebiet tangiert jedoch die Fläche eines ehemaligen Vorwerks des Ingolstädter Festungsgürtels aus dem 19. Jahrhundert, welches dem Denkmalschutz unterliegt. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Stützpunktwerk IV (Nr. 134), einer aus Erde und Holz bestehenden ringwallartigen Anlage, die 1866/67 als Teil des Vorwerkürtels errichtet worden ist.

Teile des Walls sind noch relativ gut erhalten, vom größtenteils überwachsenen Graben sind noch Reste erkennbar. Das Innere der Anlage wird landwirtschaftlich als Weideland (Koppel) genutzt.

Das Vorwerk ist gleichzeitig als Biotop kartiert.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die denkmalgeschützte Anlage selber liegt außerhalb, an der Grenze des Bebauungsplanumgriffs und wird von den Planungen nicht direkt berührt. Zwischen ihr und der nördlich anschließenden Bebauung liegt als Puffer ein ca. 15 bis 35 m breiter Grünstreifen, der von einer fußläufigen Wegverbindung durchzogen wird.

Durch das Öffnen des unmittelbaren Vorfeldes der Befestigungsanlage für den Fußgänger kann so die gesamte Anlage näher erlebt werden. Mit dem Grünzug und der Wegeverbindung wird das Vorwerk unter Wahrung eines Respektsabstandes an die Stadt angebunden und erhält gegenüber der bisherigen Situation ein größeres, der geschichtlichen Bedeutung angemesseneres Gewicht.

Durch die Überbauung des Planungsgebietes können eventuell vorhandene archäologische Befunde freigelegt und zerstört werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich das jetzige Landschaftsbild nicht. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler bleiben unentdeckt und unverändert.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Laut seiner Aussage ist mit archäologischen Bodenfunden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen. Entsprechend wird im Bebauungsplan, wie von der Fachbehörde vorgeschlagen, lediglich auf den Art. 8 DSchG hingewiesen, nach dem Bodenfunde, die bei Erschließungsarbeiten und beim Fundamentaushub zu Tage treten, der gesetzlichen Meldefrist unterliegen.

Der denkmalgeschützten Wallanlage, die zum Festungsgürtel des 19. Jahrhunderts gehört, wird ein 15 bis 35 m breiter Grünstreifen als Puffer vorgelagert. Damit wird eine Beeinträchtigung der Anlage durch die Bebauung möglichst gering gehalten. Durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg wird die Erlebbarkeit der Anlage gesteigert.

I.3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöhen sich die Anforderungen an die Versickerfähigkeit der verbleibenden Freiflächen. Flächen mit Gebäuden, Straßen und fugenarme Privatwege/-flächen erhöhen den Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung an Ort und Stelle unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

I.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich und dort vor allem am Kernstadtrandbereich, wurden von Seiten des Stadtplanungsamtes unter Mitwirkung des Gartenamtes zusätzliche, über die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hinausgehende, bisher meist landwirtschaftlich genutzte Flächen auf ihre Eignung als potentielle Wohnbauflächen untersucht. Auf Grund eines klar definierten stadträumlichen Leitbildes sowie den Zielvorgaben zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung im aktuellen Flächennutzungsplan, ist eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich jedoch mit Vorbehalten und unter weitgehender Beachtung dieser Zieldefinitionen vorzunehmen.

Die im Rahmen eines Gesamtkonzeptes untersuchten, möglichen Bauflächenergänzungen liegen alle im Bereich des 2.Grünringes, der die Funktion einer erkennbaren Trennung/Zäsur zwischen der Kernstadt und den ländlich strukturierten Ortsteilen übernimmt. Weitere wichtige Aufgaben dieses Grüngürtels um die Kernstadt sind zudem seine Funktion als stadtnaher Erholungsbereich, die Sicherung und Vernetzung wertvoller Landschaftsbereiche und die positive Beeinflussung der klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet. Insofern ist eine weitere Einengung dieses Grüngürtels nur an wenigen Stellen vorstellbar und sollte grundsätzlich vermieden werden.

Insgesamt wurden im Rahmen dieser Voruntersuchung sieben Flächen auf ihre Eignung als mögliche Wohnbauflächenenergänzungen geprüft. Die ausgewählten Bauflächen wurden anschließend anhand von Kriterien wie Zuschnitt und Erschließungsmöglichkeit der Flächen, Grundwassersituation, angrenzende Nutzungen, Nähe zu ÖPNV-Haltestellen und vorhandene Infrastruktur untersucht und einer abschließenden Bewertung unterzogen.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Westlich Saindlloh“ stand seinerseits bei der Untersuchung nicht zur Disposition. Werden jedoch die zu Grunde gelegten Kriterien an dieses Gebiet angelegt, kann festgehalten werden, dass eine Bebauung zugelassen werden kann.

Neben der unproblematischen Erschließung des Bereiches ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Auch die Grundwassersituation steht einer Bebauung nicht entgegen.

I.5. Zusätzliche Angaben

I.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der sich in der Bilanzierung nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen orientiert.

Zur Beurteilung der Bodenfunktion, Aussagen zur Qualität des Bodens, Altlasten, Bodenempfindlichkeit und zu Versickerungsmöglichkeiten wurde ein Bodengutachten erstellt.

I.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

I.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich und dort vor allem in attraktiver Lage am südlichen Kernstadtrand. Das zur Überplanung anstehende ca. 5,1 ha große Gebiet liegt am südlichen Kernstadtrand Ingolstadts und soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich innenstadtnahe Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise zu ermöglichen. Um eine günstigere Verkehrserschließung zu erhalten und die Verkehrsbelastung für das Wohngebiet möglichst gering zu halten, wird die vorhandene Haupteerschließungsstraße nach Westen an die Erweiterungsflächen des Südfriedhofes verlegt. Der südliche Bereich des Baugebietes wird durch verkehrsberuhigte Anliegerstraßen erschlossen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Eichenallee im Bereich des Gartenamtes bleibt erhalten und wird durch einen entsprechend breiten Grünstreifen gesichert. Der vorhandene Wall bleibt unangetastet und bildet eine grüne Zäsur zur östlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Diese Grünzäsur wird nach Süden hin bis zur freien Landschaft großzügig fortgeführt. Zwischen dem Südrand der Baufläche und dem südlich angrenzenden Vorwerk, gleichzeitig als Biotop 1493 kartiert, wird eine fußläufig erschlossene Grünfläche vorgesehen. In diesem Bereich wird auch ein großer Teil der ca. 13.800 m² notwendigen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Die restlichen ca. 3.200 m² Ausgleichsflächen werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 A „An der Langgasse“ nachgewiesen.

Als Grünkorridor, der in den Siedlungsbereich hineinreicht, übernimmt das Gebiet zusammen mit dem angrenzenden Friedhofareal für die anschließende Bebauung im Norden und Osten eine nicht unbedeutende kleinklimatische Funktion als Frischluftschneise. Mit der Beibehaltung und Aufweitung des vorhandenen, begrünten Walls und dessen keilförmige Fortsetzung nach Süden können die Beeinträchtigungen größtenteils begrenzt werden.

Im Bereich des Bebauungsplanumgriffs liegt eine im Altlastenkataster unter der Nummer AA 126 verzeichnete Altlastenverdachtsfläche. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird die gesamte, mit Altablagerungen belastete Verfüllung ausgehoben und somit die Fläche altlastenfrei gemacht.

Der zeitweise lärmintensive Waschplatz des Gartenamtes wird nach Osten mit einer 2,5 m hohen Schallschutzwand abgeschirmt.

Für den überplanten Streethockey-Platz wird direkt südwestlich angrenzend an das Baugebiet Ersatz geschaffen, um nachteilige Auswirkungen für die Jugendlichen zu vermeiden.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen und Ausgleichsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Eine Konkretisierung erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch die Entwicklung von entsprechenden Festsetzungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die gegen eine Ausweisung des Baugebietes sprechen würden

aufgestellt am 23.06.2005
ergänzt am 13.01.2006
Stadtplanungsamt Ingolstadt
Sachgebiet 61/22

Im Auftrag

Gabriele Müller

BEBAUUNGSPLAN NR. 110A, „WESTLICH SAINDLLOH“

II.A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

II.B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

II.B.1 Lage

II.B.2 Größe

II.B.3 Beschaffenheit/ Baugrund

II.C. Bodenordnende Maßnahmen

II.D Städtebauliche und landschaftspflegerische Leitgedanken

II.D.1 Anlass der Planung

II.D.2 Bauliche Ordnung

II.D.3 Grünordnung

II.E Erschließung

II.E.1 Straßen und Wege

II.E.2 Öffentlicher Nahverkehr

II.E.3 Ver- und Entsorgung

II.F Entwässerung

II.G Immissionsschutz

II.H Altlasten

II.I Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

II.J Bodendenkmäler

II.K Kosten

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Unsernherrn**:

1300*, 1310/2*, 304, 306, 307, 308, 308/2, 309, 310, 310/2, 311, 312, 312/1, 312/2, 313/2*

II.A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat am 28.07.2005 für den Bereich südlich der Fauststraße im Osten des Südfriedhofs die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 110A "Westlich Saindlloh" beschlossen.

Westlich schließt der Bebauungsplan Nr. 110 „Friedhof Süd“ an, der seit dem 26.12.1964 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wird von dem Bebauungsplan „Westlich Saindlloh“ geringfügig im nördlichen Bereich der bereits ausgebauten Straße „Auf der Höhe“ überdeckt, die hier in ihrer Lage unverändert bleibt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich überwiegend als Grünfläche aus. Im südlichen Bereich ragt die zur Bebauung vorgesehene Fläche in den 2. Grünring hinein. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzungen durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in diesem Bereich ändert, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

II.B. Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes

II.B.1. Lage

Standort

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtkern entfernt am südlichen Kernstadtrand.

Es erstreckt sich keilförmig zwischen dem westlich gelegenen Südfriedhof einschließlich dessen Erweiterungsflächen und der im Osten liegenden Wohnbebauung an der Osnabrücker Strasse bzw. dem südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 109 E „Saindlloh“. Diese bestehende Wohnbebauung wird zum größten Teil durch einen 10 bis 15 m breiten, mit Gehölz bewachsenen Erdwall von dem neu überplanten Gebiet getrennt.

Die nördliche Grenze des Baugebietes bildet der 2003 erstellte Kindergarten an der Fauststrasse.

Im Süden wird der Bereich durch das relativ gut erhaltene „Stützpunktwerk IV“, ein Teil des früheren Festungsgürtels, und landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Im Südwesten grenzt das geplante Baugebiet an die Flächen des Gartenamtes.

Infrastruktur

Grundschule und Schulzentrum Ochenschlacht liegen ca. 1 km nördlich des Baugebietes. Der Kindergarten befindet sich direkt im Anschluss an das Baugebiet im Norden, angrenzend zur Fauststrasse.

Durch die vorhandene Bushaltestelle „Südfriedhof“ an der Fauststraße ist die ÖPNV-Erschließung bereits gegeben.

Direkt am Rand des im Osten angrenzenden Wohngebietes „Saindlloh“ befindet sich ein Spielplatz, der durch einen öffentlichen Gehweg an das neue Baugebiet angeschlossen wird. Ca. 1 km westlich befindet sich der Spielpark „Fort Peyerl,“ und ca. 500 m nördlich der Sportplatz des SV Haunwöhr.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten:

Entfernung	Lage
ca. 300 m	Ecke Fauststrasse – Schrobenhausener Strasse
ca. 600 m	Berliner Strasse
ca. 2000 m	Hagauer Strasse
ca. 2000 m	Münchener Strasse

II.B.2 Größe

Bruttobauland	ca. 51.000 qm	100 %
Wohnbaufläche	ca. 27.900 qm	55 %
Öffentl. Grün- und Ausgleichsflächen	ca. 13.200 qm	26 %
Verkehrsflächen	ca. 9.900 qm	19 %

II.B.3 Bodenbeschaffenheit

Das Baugebiet ist nahezu eben.

Geländehöhe über NN im Mittel: **366,85 m**

Laut Baugrundgutachten zeigt der Boden sandig-schluffige Deckschichten, gefolgt von Sand, stark kiesig, in tieferen Schichten Kies, sandig.

Mit Ausnahme der sandig-schluffigen Deckschichten sind die anfallenden Erdmassen überwiegend frostunempfindlich und gut verdichtbar.

Der Baugrund erweist sich im Allgemeinen als gut sickerfähig.

Auf die Grundwasserstände wird im Abschnitt „F“ näher eingegangen.

II.C. Bodenordnende Massnahmen

Der größte Teil der, für das Baugebiet vorgesehenen Flächen ist im Besitz der Stadt Ingolstadt. Restflächen befinden sich im Privatbesitz bzw. im Besitz des Bistums Eichstätt.

Im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Eigentümern hat in einem privaten Umlegungsverfahren eine Arrondierung der Bauflächen stattgefunden. Somit ist sichergestellt, dass zur Realisierung des Bebauungsplanes die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren im Sinne des §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

II.D. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

II.D.1 Anlass der Planung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich und dort vor allem am Kernstadtrandbereich, wurden von Seiten des Stadtplanungsamtes unter Mitwirkung des Gartenamtes zusätzliche, über die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hinausgehende, bisher meist landwirtschaftlich genutzte Flächen auf ihre Eignung als potentielle Wohnbauflächen untersucht. Aufgrund eines klar definierten stadt-räumlichen Leitbildes sowie den Zielvorgaben zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung im aktuellen Flächennutzungsplan, ist eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich jedoch mit Vorbehalten und unter weitgehender Beachtung dieser Zieldefinitionen vorzunehmen.

Die im Rahmen eines Gesamtkonzeptes untersuchten, möglichen Bauflächenergänzungen liegen alle im Bereich des 2.Grünringes, der die Funktion einer erkennbaren Trennung/Zäsur zwischen der Kernstadt und den ländlich strukturierten Ortsteilen übernimmt. Weitere wichtige Aufgaben dieses Grüngürtels um die Kernstadt sind zudem seine Funktion als stadtnaher Erholungsbereich, die Sicherung und Vernetzung wertvoller Landschaftsbereiche und die positive Beeinflussung der klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet. Insofern ist eine weitere Einengung dieses Grünringbereiches nur an wenigen Stellen vorstellbar und sollte grundsätzlich vermieden werden.

Insgesamt wurden im Rahmen dieser Voruntersuchung sieben Flächen auf ihre Eignung als mögliche Wohnbauflächenergänzungen geprüft. Die ausgewählten Bauflächen wurden anschließend anhand von Kriterien wie Zuschnitt und Erschließungsmöglichkeit der Flächen, Grundwassersituation, angrenzende Nutzungen, Nähe zu ÖPNV-Haltestellen und vorhandene Infrastruktur untersucht und einer abschließenden Bewertung unterzogen.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Westlich Saindlloh“ stand seinerseits bei der Untersuchung nicht zur Disposition. Werden jedoch die zugrunde gelegten Kriterien an dieses Gebiet angelegt, kann festgehalten werden, dass eine Bebauung zugelassen werden kann.

Das zur Überplanung anstehende ca. 5,1 ha große Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich innenstadtnahe Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise zu ermöglichen.

II.D.2 Bauliche Ordnung

Im Norden des ausgewiesenen Gebietes sind direkt im Anschluss an den Kindergarten **7 punktförmige Mehrfamilienhäuser** mit 2 Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Die Situierung der Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle dient als Übergang von der Mischnutzung im Bereich der Fauststraße hin zu den geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes. Weiter erhält der geplante Hauptzugang des Friedhofs durch die höhere Dichte an Bebauung in diesem Bereich eine zusätzliche Betonung.

Die für die Mehrfamilienhäuser notwendigen Stellplätze müssen in Form von Tiefgaragen nachgewiesen werden.

An die Mehrfamilienhäuser anschließend nach Süden ist eine Reihenhausbauung mit insgesamt **22 Reihenhäusern** vorgesehen. Die Baukörper können mit maximal 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss errichtet werden. Die Reihenhäuser dienen als Bindeglied zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Einfamilien- bzw. Doppelhausbauung.

Zwischen der geplanten, dichten Bebauung und der bestehenden, lockeren Wohnbebauung im Osten des geplanten Baugebietes an der Osnabrücker Strasse bildet der bereits vorhandene, gehölzbestandene Wall eine Zäsur.

Nach Süden hin geht die Bebauung in maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung über. Es ist eine Bebauung mit **28 Einzel- bzw. Doppelhäuser** vorgesehen. Davon erlauben derzeit 3 Grundstücke eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Im Bereich der bestehenden Eichenallee werden in den angrenzenden Bauzeilen nur Einzelhäuser zugelassen um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Eichen durch Zufahrten und Stellplätze zu erzielen und einen möglichst großzügigen Übergang zur Landschaft zu sichern.

Zusätzlich wird durch großzügig bemessene Grundstücke und eine lockere Bebauung am südlichen Randbereich dieser harmonische Übergang zur Landschaft und zum angrenzenden denkmalgeschützten Bereich unterstrichen.

Als Änderung zur bestehenden Ortsrandbebauung im Osten werden in diesem neuen Baugebiet auch am Ortsrand zweigeschossige Gebäude zugelassen. Die Erfahrung im Laufe der Zeit hat gezeigt, dass bei erdgeschossiger Bebauung und dem Ausbau des Dachgeschosses zu vollwertigen Wohnzwecken durch zusätzliche Dachaufbauten die gleiche Massivität erzeugt wird, wie bei der Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit flach geneigtem Dach. Das Ziel der älteren Bebauungspläne, durch eingeschossige Bebauung einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu bilden, konnte so nicht erreicht werden. Im Gegenteil wurde durch die Dachaufbauten die Harmonie der Dachlandschaften zerrissen.

Zusätzlich wurde seinerzeit mit den Gebäudehöhen auf den Lärmschutz gegenüber dem damals noch geplanten Ausbau der Gustav-Adolf-Strasse zu einer Hauptverkehrsstrasse, was mittlerweile aufgegeben wurde, reagiert.

Darüber hinaus kommt die Zweigeschossigkeit der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit entsprechender Ausnutzung der Grundstücke entgegen.

Auf Vorgabe der Dachform und Dachneigung wird in diesem Baugebiet verzichtet. Stattdessen wird die Höhe und Masse des Baukörpers durch maximale Wand- und Firsthöhe festgelegt.

Dem Bauherrn wird somit größtmögliche Freiheit gewährt, wobei der Rahmen durch Festlegung von Wand- bzw. Firsthöhe klar definiert ist. Die Planungen können innerhalb dieses Spielraumes so individuell gestaltet werden, dass die beiden Eckdaten –Wand- und Firsthöhe-keinerlei Überschreitungen nötig macht. Überschreitungen, z.B. über den Befreiungsweg, sind daher städtebaulich nicht vertretbar.

Bei den Einzel- und Doppelhäusern beträgt die maximale Wandhöhe **6,50 m** und die maximale Firsthöhe **9,50 m**.

Bei den Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit der Möglichkeit der Ausbildung eines Staffelgeschosses, beträgt die maximale Wandhöhe **9,0 m** und die maximale Firsthöhe **10,50 m**.

Die Farbgebung der Dächer ist in rot bis rotbraunen und anthrazit bis grauen Tönen zulässig. Mit der Einschränkung des Farbspektrums soll eine negative Auswirkung auf das Stadtbild verhindert werden.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30 % der Gebäudelänge betragen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des §16 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO getroffen.

Im Einzelnen wurde das Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von der Lage und der möglichen Ausnutzung der Bauflächen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Baugebiet **0,4**.

Für die mit Mehrfamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,7** festgesetzt. Mit dieser GFZ und der Anordnung der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss ist eine wirtschaftliche und gestalterisch verträgliche Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Die Geschossflächenzahl im Bereich der Reihenhäuser beträgt **0,8**. Die Geschossflächenzahl ist im Vergleich zur Mehrfamilienhausbebauung höher, da der Grundstücksflächenanteil geringer ist.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser wird die Geschossflächenzahl auf **0,5**, in der südlichen Bauzeile auf **0,4** festgesetzt. Mit dieser entsprechend geringeren Dichte wird eine lockere Bebauung gewährleistet und somit ein Übergang zum 2. Grünring und dem unter Denkmalschutz stehenden Vorwerk geschaffen.

Mit der Festsetzung der Geschossigkeit und den Wand- und Firsthöhen, gestaffelt nach Bereichen und Nutzungsarten, wird unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke dem gestalterisch verträglichen Nebeneinander von bestehender und zukünftiger Bebauung und dem Charakter des Gebietes Rechnung getragen.

Baugrenzen, -linien

Um möglichst große „private“ Gartenanteile bei den relativ kleinen Grundstücken zu erhalten, wurde mit einer entsprechenden Festlegung des Bauraumes reagiert.

Zum jeweiligen nördlichen, öffentlichen Straßenraum ist der Abstand des Bauraumes und der damit vorgegebene Vorgartenbereich auf 2,50 m reduziert worden.

Im Blockinnenbereich der Einzel- und Doppelhausbebauung ist zum jeweiligen nördlichen Nachbar durch Festlegung einer Baulinie im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze die Möglichkeit einer Abstandsflächenunterschreitung gegeben.

Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze an der Strasse „Auf der Höhe“ im nördlichen Bereich der Mehrfamilienhäuser wurde, in Absprache mit den Fachämtern, auf 5 m festgesetzt, um eine Beschädigung der Wurzeln der bestehenden Baumreihe zu verhindern.

Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheitenbeschränkung

Um den Anforderungen der Umwelt und den sozialen Belangen gerecht zu werden, ist eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen notwendig. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt **420 qm**, ab einer Größe von **580 qm** ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich. Für Reihenhäusergruppen sind mindestens **150 qm** Grundstücksgröße je Reiheneinheit festgesetzt.

Im Bereich der Einzel-/Doppelhäuser ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte beschränkt.

Für die Mehrfamilienhäuser sind als Obergrenze max. 8 WE angesetzt.

Somit ergeben sich für das Baugebiet bei maximaler Ausnutzung, die allerdings nicht zu erwarten ist, 134 Wohneinheiten.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB und soll zusätzlich die geplante städtebauliche Entwicklung sichern. Nur durch die Beschränkung der Wohneinheiten kann die geplante Gliederung und Staffelung des Baugebietes erreicht werden. Zudem soll durch die Wohneinheitenbeschränkung eine familiengerechte Wohnform gefördert und ein gewisser Freiflächenanteil pro Grundstück und Wohneinheit sichergestellt werden.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Stellplätze, Garagen und Nebengebäude ist die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in modifizierter Form zugrunde gelegt.

Um die Qualität des Strassenraumes zu sichern ist ein 1,5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Darüber hinaus sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Mit dem, gegenüber der Satzung von 3,5 m auf 1,5 m reduzierten Vorgartenbereich wird auf die, in innenstadtnahen Bereichen aufgrund der Verfügbarkeit der Freiflächen und auch auf

grund des Kostendrucks geringere Größe der Grundstücke reagiert und so der private Garten Grundstücksanteil vergrößert.

Um die Qualität des Straßenraumes zu sichern, ist dieser 1,5 m breite Grundstücksstreifen von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten, ausgenommen Einfriedungen. Der Abstand von 1,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze gilt auch für Stellplätze und für die, als Stellplatz angerechnete Fläche von Carports und Garagen. Mit dieser Festsetzung werden Stellplätze und der, als Stauraum angerechnete Raum vor Garagen gleichgestellt.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 1 : 2 im Sinne der Gleichbehandlung von Haus- und Wohneinheiten grundsätzlich zulässig.

Ein- und Ausfahrten sind festgesetzt, können jedoch im Rahmen einer isolierten Befreiung im begründeten Einzelfall an anderer Stelle zugelassen werden. Maßgebend hierfür ist, dass die dem Planungsziel zugrunde liegende Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt wird. Die Umbaukosten für die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

Zufahrten über den öffentlichen Grünstreifen im Bereich der Eichenallee werden in einer Breite von 6 m zugelassen, sofern keine Möglichkeit der Erschließung über eine östlich oder westlich angrenzende Strasse besteht.

Um die Grünfläche und die Allee zu sichern, werden die Zufahrten nicht den Privatgrundstücken zugeschlagen, sondern bleiben im Besitz der Stadt. Der Ausbau der Zufahrten ist von den anliegenden Grundstücksbesitzern auszuführen.

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

II.D.3 Grünordnung

Das geplante Baugebiet erstreckt sich auf intensiv ackerbaulich oder landwirtschaftlich genutzte Flächen und auf extensiv genutzte bis brach gefallene Wiesen und Gehölzflächen.

Weiter gekennzeichnet ist das Gebiet durch den bestehenden, in Nord-Südrichtung verlaufenden, landschaftsprägenden Wall. Dieser bildet jetzt in Zusammenhang mit den Freiflächen eine Grünschneise, die die Bebauung nördlich der Fauststrasse mit dem landwirtschaftlichen Bereich im Süden verbindet und somit in den 2. Grünring hineinragt.

Dieser vorhandene, dicht bewachsene Wall war ehemals als Lärmschutz für die damals geplante Gustov-Adolf-Strasse gedacht und stellt nunmehr eine Trennung zur bestehenden Bebauung an der Osnabrücker Strasse und zum Baugebiet „Saindlloh“ dar. Nun wird dieser Wall als ca. 18 m breiter Grünstreifen nach Süden hin bis zur offenen Landschaft weitergeführt und mündet im 2. Grünring, der die Funktion einer erkennbaren Zäsur zwischen der Kernstadt und den ländlich strukturierten Ortsteilen übernimmt.

Das Ziel des grünordnerischen Planungskonzeptes ist die Einengung des Grüngürtels verträglich zu gestalten, eine weitergehende Reduzierung des Grünringes an dieser Stelle zu begrenzen und der Nachweis der Ausgleichsflächen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes.

Von den erforderlichen 13.827 qm Ausgleichsfläche können hier 10.668 qm im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Die Ausgleichsflächen befinden sich zu einem großen Teil am südlichen Rand des Bebauungsplanes als Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. dem denkmalgeschützten Bereich. Dieser Puffer ist die endgültige Zäsur zwischen Siedlungs- und Freiflächen, die Ortrandgestaltung ist als ergänzende Maßnahme im Rahmen einer Gesamtkonzeption für den südlichen Kernstadtrand zu verstehen, die aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu fordern ist.

Der 10 m breite, mit einer Baumreihe bepflanzte Grünstreifen entlang der an den Westrand des Baugebietes verlegten Strasse „Auf der Höhe“ bildet einen Puffer zu den Erweiterungsflächen des Friedhofes.

Der gehölzbestandene Wall bildet zusammen mit den anschließenden Grünflächen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung eine Einheit. Mit der Durchquerung eines Fuß- und Radweges ist dieser Grünzug auch für die Bevölkerung erlebbar und bildet einen Erholungswert für die Anlieger.

Die Ziele für die Gestaltung der Ausgleichsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bebauungsplanes sind in den Bebauungsplanfestsetzungen beschrieben.

Die bestehende, in Ost-West-Richtung verlaufende Eichenallee im Bereich der Zufahrt des Gartenamtes soll erhalten bleiben. Durch einen entsprechend breiten Grünstreifen wird die Baumallee gesichert und zusätzlich die Erlebbarkeit der Allee gesteigert.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich ein Streethockeyplatz, dessen Fläche überplant wird. Als Ersatzstandort wird eine Teilfläche des direkt im Süden anschließenden Grundstücks Fl.Nr. 315 gepachtet.

Die wichtigsten Punkte des Planungskonzeptes sind:

- **Klar abgegrenzte Quartiere für die Mehrfamilienhaus- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung, dadurch verträgliches Nebeneinander der Baumassen**
- **Orientierung der Mehrfamilienhäuser nach Norden zur Fauststrasse bzw. zum zukünftigen Hauptzugang des Friedhofes, dadurch Betonung des Hauptzuges zum Friedhof**
- **Lockere Bebauung mit großzügig bemessenen Grundstücken als Übergang zum 2. Grünring**
- **Großzügiger Grünpuffer zum denkmalgeschützten Vorwerk**
- **Weiterführung des vorhandenen, gehölzbestandenen Walles in Form eines Grünkeiles in den 2. Grünring**
- **Erhalt der bestehenden Eichenallee**
- **Homogene Gestaltung des Baugebietes durch Beschränkung der Baumasse in Form von Festsetzung der Wand- und Firsthöhe**

II.E. Erschließung

II.E.1 Straßen und Wege

Strassen

Um die Verkehrsbelastung im Baugebietsinneren möglichst gering zu halten und auch eine günstigere Verkehrserschließung zu ermöglichen, wird die vorhandene Haupteerschließungsstrasse „Auf der Höhe“, die derzeit das Planungsgebiet mittig durchquert, an den Westrand des geplanten Baugebiets verlegt. Sie wird durch einen 10 m breiten, mit einer Baumreihe bepflanzten Grünstreifen von den Flächen der vorgesehenen Friedhofserweiterung getrennt, trägt so zur Gestaltung des Straßenraumes bei und bildet den nötigen Puffer zu den Erweiterungsflächen des Friedhofs.

Nach Osten schließt an die Fahrgasse ein 2,5 m breiter Grün- und Parkstreifen und ein 1,5 m breiter Gehweg an.

Im nördlichen Bereich wird die bereits vorhandene Strasse von 8,0 auf 6,0 m verschmälert, ein zusätzlicher Fußweg eingefügt und die vorhandenen Längsparkplätze erneuert.

Das Baugebiet wird im Inneren über eine 7,50 m breite, verkehrsberuhigte Anliegerstraße erschlossen, welche sich im Kern der Bebauung zu einem Platz öffnet. Sie wird unterteilt in eine 4,50 m breite Fahrbahn, einen 2,25 m breiten Park- und Grünstreifen und einen 0,75 m breiten Randstreifen. Um eine Verkehrsberuhigung zu erzielen und die Geschwindigkeit zu reduzieren, ist eine wechselseitige Anordnung des Park- und Grünstreifens und eine Pflasterung des Bereiches vorgesehen.

Die bestehende, beidseits der Strasse in Ost-Westrichtung verlaufende Eichenallee im Süden des Bebauungsplangebietes in Höhe des Gartenamtes bleibt erhalten. Die 6 m breite Strasse wird durch einen entsprechend breiten Grünstreifen von den privaten Grundstücken getrennt. Dies dient zur Sicherung und zum Schutz der bestehenden Baumallee.

Geh- und Radwege

Entlang des Walles und im Grünzug an der Ost- und Südgrenze des neu geschaffenen Baugebietes wurde ein 2,5 m breiter Gehweg vorgesehen. Dieser ist zur Pflege und zum Unterhalt des Gehölzes notwendig. Zudem dient er der erholungssuchenden Bevölkerung.

Unter den Gehwegen im Südosten des Baugebietes befinden sich die, für die Regenwasserversickerung vorgesehenen, unterirdischen Regentanks. Der in Ost-Westrichtung verlaufende Weg am südlichen Rand des Baugebiets verbindet die bestehende Wohnbebauung mit dem Haunwöhrer Weg. Darüber hinaus sind die Fuß- und Radwege ein Teil des Fuß- und Radwegenetzes der Stadt Ingolstadt und ergänzen dieses.

Stellplätze

Durch die Umplanung der Strasse „Auf der Höhe“ entfällt ein großer Teil von den an der Strasse gelegenen Stellplätzen, die von den Friedhofsbesuchern genutzt wurden. Im Bereich des Friedhofszuganges außerhalb des Bebauungsplanumgriffes wird hierfür Ersatz vorgesehen.

II.E.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet wird durch die schon bestehende ÖPNV-Anbindung ausreichend versorgt.

Die Anbindung erfolgt über die Fauststrasse von Norden, Haltestelle Fauststrasse und Südfriedhof. Von dort aus verkehrt die Linie 11 im 15 min-Takt zum Zentrum und im 30min-Takt in Richtung Süden. Zusätzlich besteht über den Fußweg zur Osnabrückerstrasse eine Anbindung an die Linie 41, die jedoch derzeit nur bedarfsorientiert an Schultagen verkehrt.

II.E.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) wird durch die Umverlegung der vorhandenen und durch neu zu schaffenden Leitungen gewährleistet.

Energieversorgung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Trafostation an der Straße „Auf der Höhe“ im Westen des Baugebietes notwendig.

Das Baugebiet wird an das städtische Gasnetz angeschlossen, dazu ist auch die Errichtung einer Gasregelstation an der Strasse „Auf der Höhe“ geplant.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt zwar nicht berücksichtigt, das nachfolgende Kanalisationssystem ist jedoch ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die baulichen Anlagen entsprechen den Anforderungen an die schadlose Ableitung von Abwässern.

Das Baugebiet wird an den, an der Fauststrasse liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Der nördliche Bereich dieses Baugebietes wird im Mischsystem, der südliche Bereich im Trennsystem entwässert.

Die Regen- und Schmutzwasserbehandlung ist im Abschnitt „F. Entwässerung“ genauer erläutert.

Löschwasserversorgung

Für das Gebiet wird eine ausreichend bemessene, öffentliche Löschwasserversorgung geschaffen.

Unterirdische Verlegung der Leitungen

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen, nicht im Bereich der Grünstreifen. Grundsätzlich sind bislang im gesamten Stadtgebiet Leitungen unterirdisch verlegt. Hierfür werden in den Bebauungsplänen in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenägern gesonderte Leitungstrassen festgesetzt.

Eine oberirdische Verlegung von Leitungen in neu zu schaffenden Bebauungsgebieten würde das Ortsbild in der Gesamtstadt beeinträchtigen, da ein willkürlicher Wechsel zwischen oberirdisch und unterirdisch verlegten Leitungen empfindliche Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild einer Stadt mit sich bringt. Bei einer Vielzahl von unterschiedlichen Sparten wäre bei oberirdischer Verlegung der Leitung das Ortsbild sogar gestört (verschiedene Leitungen, Auswirkung auf die Möglichkeiten von Baumpflanzungen, Befestigungsmasten etc.).

II.F. Entwässerung

Grundwassersituation

Die Grundwassersituation ist durch eine langjährige Beobachtungsreihe von 40 Jahren (PegelNr. 639) ausreichend erfasst und dokumentiert. Die Höchstwasserstände resultieren hierbei weitgehend aus einem niederschlagsbedingtem Grundwasseranstieg.

Die Grundwasserflurabstände für die mittleren hohen Grundwasserstände bewegen sich mit 2,5 bis 3 m durchwegs im günstigen Bereich und stellen für die Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser eine gute Grundlage dar.

Die Grundwasserfließrichtung ist in nordöstlicher Richtung ausgerichtet.

Für das Baugebiet wurden folgende Grundwasserstände ermittelt:

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHW) (1)	Höchstwasserstand(HGW) (2)
Grundwasserhöhen (müNN)	ca. 363,60	ca. 365,35	ca. 364,90 (April 1999)
Grundwasserflurabstände (m)	ca. 3,2 – 3,7	ca. 2,5-3,0	

(1) mittlerer hoher Grundwasserstand (MHW) Berechnet aus einer Stichtagsmessung vom März 1999 und nach einer statistischen Auswertung.

(2) Die höchsten gemessenen Grundwasserstände (HGW) beziehen sich auf den jeweiligen Beobachtungszeitraum der ca. letzten 40 Jahre.

Da aufgrund von hydrologischen Ereignissen die Grundwasserstände noch über den HGW ansteigen können, ist der Bemessungswasserstand einschließlich einem Sicherheitsmaß auf **365,00 m über NN** anzusetzen. Entsprechende Hinweise sind in den Festsetzungen des Bauungsplanes enthalten.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Schmutzwasserbehandlung

Das Baugebiet wird im nördlichen Bereich an das Mischsystem, im südlichen Bereich an ein Trennsystem angeschlossen.

Schmutzwasser ist von allen Grundstücken generell in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Das Baugebiet wird an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Ingolstadt angeschlossen und das anfallende Abwasser zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA der Stadt Ingolstadt abgeleitet.

Regenwasserbehandlung

Der Baugrund zeigt gute Sickerseigenschaften. Zur Auslegung der jeweiligen Versickerungsanlage sollten jedoch Sickerversuche durchgeführt werden.

Zur Versickerung von Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen werden unterirdische Sickeranlagen vorgesehen. Straßenabschnitte, die nur mit hohem Aufwand der Versickerung zugeführt werden können, werden an den Regen- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen.

Anfallendes Regenwasser von privaten Dach- und Vorflächen kann im südlichen Bereich an die Regenwasserkanalisation angeschlossen und den unterirdischen Sickeranlagen zugeführt werden, sofern keine Versickerung auf dem eigenen Grundstück stattfindet. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen in diesem Bereich nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Ableitung der Regenwässer zusammen mit den gesammelten häuslichen Abwässern als Mischwasser über die vorhandene örtliche Mischwasserkanalisation ist nur in der nördlichen Hälfte des Baugebietes zulässig, soweit nicht auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen -soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben- Niederschlagswasser zu versickern oder sonst zu nutzen und somit die Vorteile aus einer entsprechenden Reduzierung oder dem Entfall der Niederschlagswassergebühr in Anspruch zu nehmen. Diese Regelung gilt auch für das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser. Auf die Problematik von Metalldächern hinsichtlich punktueller Versickerung und auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 wird hingewiesen. Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002, zu bemessen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

II.G. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet wurde auf Immissionen durch geräuscherzeugende Arbeiten im Bereich des Gartenamtes untersucht. Es erfolgte eine Schallpegelmessung im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Waschplatzes als größte Schallquelle auf dem Gelände des Gartenamtes, der darüber hinaus unmittelbar an das Baugebiet angrenzt.

Die Anhaltsmessung ergab einen Mittelpegel von 67 dB(A). Hochgerechnet auf die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) wird ein Mittelungspegel von 55 Dezibel erreicht. Eine Überschreitung des, für Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwertes von 55 Dezibel ist nicht auszuschließen. Daher ist es notwendig, den Waschplatz des Gartenamtes mit einer 2,5 m hohen Schallschutzwand nach Osten abzuschirmen.

II.H. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche AA 126. als Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1300. Auf diese Altlastenverdachtsfläche wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen, die Fläche ist entsprechend gekennzeichnet.

Bei den Beprobungen zeigt sich zwischen 0,50 und 220 m unter Geländeoberkante eine künstliche Auffüllung aus Schluff mit Kies und Ziegelsteinen.

In Übereinstimmung mit dem beteiligten Fachämtern wurde beschlossen, im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die gesamte, mit Altablagerung belastete Verfüllung auszuheben, da ein Großteil der Verfüllung beim Bau der geplanten Tiefgarage und der Keller ohnehin auszuheben ist. Somit wird die gesamte Fläche vor Bebauung altlastenfrei.

Zusätzlich wird zur Beweissicherung eine Sohl- und Flankenbeprobung vorgenommen.

Der Aushub wird unter Beaufsichtigung eines geeigneten Institutes durchgeführt, das eine Separierung von optisch und geruchlich verschiedenartigen Materialien vornimmt. Der Aushub wird einer Deklarationsanalyse nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall unterzogen. Die zu beprobenden Haufwerke dürfen eine Kubatur von 500 cbm nicht überschreiten. Anhand der Analyseergebnisse ist der Entsorgungsweg zu bestimmen. Zur Wiederverfüllung darf nur nichtkontaminierter Boden verwendet werden.

Das belastete Material wird entfernt und es besteht somit keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse.

II.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Grundflächenzahl der Bauflächen beträgt 0,4. Damit ist die Eingriffsschwere als hoch zu bewerten. Gegenwärtig werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als landwirtschaftliche Fläche oder als Fläche für Baumschule genutzt. Zum Teil handelt es sich auch um Brachland oder um Gehölzflächen. Damit liegt der Kompensationsfaktor zwischen den Werten 0,3 und 0,8. Die Größe der Bauflächen, die als Bemessungsgrundlage für die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfes dienen, beträgt **31.924 qm**

Damit berechnet sich der Bedarf an Ausgleichsflächen wie folgt:

Geplante Bauflächen mit gegenwärtiger Nutzung:	7.866 m ²	→ Baumschule, Kategorie I, Unterer Wert	Rasen	→
	15.559 m ²	→ Landwirtschaftl. Kategorie I, Oberer Wert	Nutzfläche	→
	7.561 m ²	→ Brach-/ Sukzessionsfläche Kategorie II, Unterer Wert		→
	938 m ²	→ Gehölzflächen Kategorie II, Oberer Wert		→
Grundflächenzahl:	> 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere		
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3	→ Kategorie I, Unterer Wert		
	0,3 – 0,6	→ Kategorie I, Oberer Wert		
	0,8	→ Kategorie II, Unterer Wert		
	0,8 – 1,0	→ Kategorie II, Oberer Wert		
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Gehölzbestand • Versickerung von Niederschlagswasser • Ortsrandeingrünung <u>Oder</u> gleichwertige Maßnahmen		
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,3	→ Kategorie I, Oberer Wert		
	0,8	→ Kategorie II, Oberer Wert		
Bedarf an Ausgleichsflächen:	7.866 m ² x 0,3 =	2.359,8 m ² ~ 2.360 m ²		
	15.559 m ² x 0,3 =	4.667,7 m ² ~ 4.668 m ²		
	7.561 m ² x 0,8 =	6.048,8 m ² ~ 6.049 m ²		
	938 m ² x 0,8 =	750,4 m ² ~ 750 m ²		
	Gesamtbedarf:		----- <u>13.827 m²</u>	

Bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes ist der neu anzulegende Streethockeyplatz mit berücksichtigt worden.

Von den **13.827 qm** geforderten Ausgleichsflächen können **10.668 qm** im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Der Restbedarf von **3.159 qm** wird im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 156A „An der Langgasse“ ausgewiesen.

Die **10.668 qm** Kompensationsflächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden mit folgenden Entwicklungszielen beschrieben:

- **Baumreihe** entlang der Erschließungsstrasse 2.152 qm
- **Biotopmosaik aus Wiesen, Hochstaudenfluren und Feldgehölzen** am südlichen und östlichen Baugebietsrand 8.516 qm

Darüber hinaus werden im Bebauungsplangebiet 156 A, „An der Langgasse“ **3.159 qm** mit folgenden Entwicklungszielen nachgewiesen:

- **Wiesenflächen mit Strauchgruppen, Einzelbäumen und Hochstaudenfluren an Böschungen** 3.159 qm

Hinweis:

Zum Bebauungsplan 156A „An der Langgasse“ wurde die Aufstellung beschlossen, die Bürgerbeteiligung ist bereits abgeschlossen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens werden diese restlichen Ausgleichsflächen flächenscharf nachgewiesen und entsprechend festgesetzt.

II.J. Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an das Grundstück Fl.Nr. 289, Gemarkung Unsernherrn. Auf dem Grundstück befindet sich eines der Vorwerke des Ingolstädter Festungsgürtels, das ehemalige Stützpunktwerk IV.

Es handelt sich hier um eine ringwallähnliche Anlage, erbaut in der Zeit um 1867 / 1868. Die gesamte Anlage ist in die Denkmalliste Stand 21.05.2002 aufgenommen.

Als Respekt zum denkmalgeschützten Bereich und aufgrund der Ortsrandlage wird das Baugebiet nach Süden hin durch einen Grünzug zum Denkmal und zur offenen Landschaft abgegrenzt. Der Breite des Grünzuges beträgt im Mittel ca. 28 m.

Mit archäologischen Bodenfunden ist nicht zu rechnen, sollten allerdings bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, unterliegen Sie nach Art.8 DSchG der Meldepflicht und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitzuteilen. 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.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

II.K. Kosten

Für die geplanten Maßnahmen wurde folgende Kostenschätzung erstellt:

Nutzung	Kosten	
Grün- und Ausgleichsflächen- maßnahmen (einschließlich Verlegung des Streethockey-Platzes und Ver- legung der Parkplätze für die Friedhofs- besucher)	ca.	210.000 €
Strassenbau einschließl. Rückbau der alten Strasse	ca.	750.000 €
Kanalbauarbeiten		760.000 €
Aushub und Entsorgung der Altlasten- verdachtsfläche AA 126	ca.	750.000 €
GESAMTBETRAG BRUTTO	ca.	2.470.000 €
GERUNDET	ca.	2.500.000 €

Aufgestellt am 13.01.2006

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/22

Im Auftrag

Gabriele Müller