

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0413/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	08.05.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	12.06.2018	Vorberatung	
Stadtrat	28.06.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R "Ringsee - Südlich Grünewaldstraße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

#### - erneute Entwurfsgenehmigung –

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 112 R „Ringsee – Südlich Grünewaldstraße“ wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt. Er umfasst ganz oder teilweise(\*) die Grundstücke mit den Flurnummern 141, 142, 142/1\*, 143/1\*, 145/11 und 150/48\*, der Gemarkung Unsernherrn.
3. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R ersetzt in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 112 C „Klein-Salvator-Straße“ und den dazugehörigen Änderungsbebauungsplan Nr. 112 C Ä II.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

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

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:	

## Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.12.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R „Ringsee - Südlich Grünwaldstraße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der von Beteiligten hierbei vorgebrachten Einwendungen wurden die nachstehend aufgeführten Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich, um zum einen die Verträglichkeit der künftigen Wohnbebauung mit der direkt im Osten an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu gewährleisten, sowie zum anderen bauordnungsrechtliche Probleme bzw. Unklarheiten bei der künftigen Umsetzung des Bebauungsplanes zu minimieren.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde u.a. zu Bedenken gegeben, dass für den östlichen Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, in welchem die geplante Wohnbebauung direkt an die landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt, keine geeigneten Festsetzungen getroffen worden sind, um die Verträglichkeit der Wohnbebauung mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sicher zu stellen. Unter diesem Gesichtspunkt ist nun im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung im Osten des Plangebietes angrenzend an die landwirtschaftliche Nutzfläche eine zwischen 2 und 3 Meter breite, private Fläche mit der Zweckbestimmung „Schutzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen“ vorgesehen, welche als Schotterstreifen ausgeführt werden soll. In diesem Zusammenhang waren folgende weitere Anpassungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung erforderlich:

- Unter Nr. II.3 des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind Einfriedungen zur freien Landschaft hin nun entsprechend den Vorgaben im Bebauungs- und Grünordnungsplan zulässig. Eine Pflicht zum Zurücksetzen dieser Einfriedungen besteht nicht mehr. Einfriedungen von sonstigen Flächen (Nichtbaugrundstücken) sind hingegen ausgeschlossen. So wird sichergestellt, dass das sogenannte Anwenderecht des benachbarten Landwirtes nicht eingeschränkt wird und trotz heranrückender Wohnbebauung eine vollumfängliche Bestellung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin möglich ist.
- Infolge der Einplanung der oben genannten privaten Fläche mit der Zweckbestimmung „Schutzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen“ hat sich der Ausgleichsflächenbedarf von ursprünglich 3.536 m<sup>2</sup> auf 3.474 m<sup>2</sup> reduziert (vgl. Nr. I.13 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes)
- Die GFZ der Bauflächen, auf welchen gem. Nr. I.3 die Bauweise „Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt ist, wurde von 0,60 auf 0,65 erhöht, um weiterhin eine optimale Bebauung dieser Grundstücke gewährleisten zu können. Zudem wurde auf diesen Grundstücken der Bauraum etwas vergrößert, um eine bestmögliche Flexibilität auf den verhältnismäßig kleinen Baugrundstücken sicherzustellen.

Unabhängig von den eben genannten Änderungen wurde unter Nr. I.2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Klarstellung hinsichtlich der Bewertung von Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche aufgenommen. Dadurch konnte die GFZ bei den Bauflächen, auf welchen gem. Nr. I.3 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Einzelhäuser als Gartenhofhäuser“ zulässig sind, von ursprünglich 0,80 auf 0,70 reduziert werden. Zudem wurde die Formulierung der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen unter Nr. II.4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes geändert, um künftig bauordnungsrechtliche Probleme bzw. Unklarheiten bei der Umsetzung dieser Festsetzung zu minimieren.

Auch wenn insgesamt die Grundzüge der Planung beibehalten werden, ergeben sich wie eben dargestellt in Teilbereichen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mehrere Änderungen, die

eine erneute Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfordern. Soweit der Stadtrat diese Änderungen in der erneuten Entwurfsgenehmigung beschließt, wird der Planungsentwurf in der aktualisierten Fassung erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Stellungnahmen auf die gegenüber dem ursprünglich ausgelegenen Entwurf geänderten oder ergänzten Teile zu beschränken (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die weiteren im Zuge der Entwurfsauslegung bisher eingegangenen Stellungnahmen erfordern in inhaltlicher und rechtlicher Hinsicht keine Änderung des Planungsentwurfes. Sie werden den Stadtratsgremien daher bereits jetzt mit einer entsprechenden Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Schlussabwägung vorgelegt.

Folgende Stellen teilten bisher mit, dass bezüglich der Planung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden bzw. dass mit der Planung Einverständnis besteht.

1. **Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg mit E-Mail vom 06.02.2018**
2. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 07.02.2018**
3. **bayernets GmbH mit Schreiben vom 01.02.2018**
4. **Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 01.02.2018**
5. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 06.02.2018**
6. **Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 08.02.2018**
7. **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 27.02.2018**

Von folgenden Stellen wurden hingegen Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.02.2018**
2. **Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 19.02.2018 sowie E-Mail vom 13.03.2018**
3. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 28.02.2018**
4. **COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 08.02.2018**
5. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 01.03.2018**
6. **NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 01.02.2018**
7. **Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.02.2018**
8. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 05.03.2018 sowie E-Mail vom 07.03.2018**
9. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 01.02.2018**
10. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 27.02.2018**
11. **Private Stellungnahme mit Schreiben vom 02.03.2018**

Nachfolgend werden alle vorgebrachten Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

**1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.02.2018**

Es wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.02.2017 abgegebene Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange verwiesen, deren Inhalt sinngemäß weiterhin gilt. In der angeführten Stellungnahme wurde von Seiten des Fachamtes insbesondere zu den feuerwehr- und brandschutztechnischen Themen Löschwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Aufstellflächen, Feuerwehrzu- und -umfahrten) sowie Kurvenradien Stellung genommen.

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR für das Allgemeine Wohngebiet mit 48 m<sup>3</sup>/h und für die Gemeinbedarfsfläche mit 96

m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Nach Rückmeldung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind diese Löschwassermengen als ausreichend anzusehen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich insgesamt vier Unterflurhydranten. Diese liegen im Bereich der Grünwaldstraße, der Martin-Hemm-Straße sowie im Bereich der Kreisstraße IN 18. Nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind diese bestehenden Unterflurhydranten ausreichend, sodass auf Grund der aktuellen Planungen im Bereich der vorgesehenen Erschließungsstraße keine zusätzlichen Hydranten erforderlich sind. Allerdings ist unter Nr. I.11 im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass die Errichtung von Überflurhydranten auf öffentlicher und privater Fläche zulässig ist. Die weiteren in der Stellungnahme vom 21.02.2017 aufgeführten Anregungen und Vorgaben hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung sowie der Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 sind bereits unter Nr. III.8 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet. Die Breite und der Kurvenradius der Erschließungsstraße sind so bemessen, dass eine Befahrung von Feuerwehrfahrzeugen uneingeschränkt möglich ist.

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

**2. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 19.02.2018 sowie E-Mail vom 13.03.2018**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden. Mit E-Mail vom 13.03.2018 wurde dem Stadtplanungsamt von der Bayernwerk Netz GmbH ein Lageplan des in der Stellungnahme angesprochenen 20 kV- Kabels übersandt, mit der Bitte dieses bei etwaigen Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Die in der Stellungnahme angesprochene Leitung der Bayernwerk Netz GmbH verläuft in bzw. westlich der Klein-Salvator-Straße und somit außerhalb des Plangebietes. Der Leitungsverlauf wird durch die vorliegende Planung somit nicht berührt. Sollten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Arbeiten in der Klein-Salvator-Straße erforderlich sein, so erfolgt die Koordination der Erschließungsarbeiten durch das städtische Tiefbauamt. Dieses bindet regelmäßig alle Spartenräger ein, sodass die Bestandsleitung der Bayernwerk Netz GmbH im Rahmen möglicher Bauarbeiten berücksichtigt wird.

**3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 28.02.2018**

Durch die vorliegende Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Es wird darum gebeten, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr über den weiteren Ausgang des Verfahrens zu informieren.

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird über den weiteren Fortgang des Verfahrens benachrichtigt. Auch wird das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bei dem anstehenden Beteiligungsverfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

#### 4. **COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 08.02.2018**

Es wird mitgeteilt, dass die COM-IN Telekommunikations GmbH im Bereich des Plangebietes eine Nachverdichtung plant und daher auch weiterhin in Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen mit einzubinden ist.

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

Dies wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet findet eine Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern durch das städtische Tiefbauamt statt. In diesem Zusammenhang wird auch die COM-IN Telekommunikations GmbH in die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen eingebunden.

#### 5. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 01.03.2018**

Mit Schreiben vom 22.02.2017 haben die Bereiche Wasserversorgung und Entwässerung sowie Stadtreinigung und Abfallwirtschaft bereits eine Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben. Weiter haben die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit E-Mail vom 09.10.2017 auf weitere Fragen hinsichtlich der Planung geantwortet. Diese Stellungnahmen haben weiterhin Bestand und sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist noch Folgendes zu beachten:

##### 1. Entwässerung

###### 1.1. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist zu begrüßen, dass bei den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, beim Textteil unter der Nr. I.12 und III.7 sowie bei der Begründung zum B-Plan, Teil I (Planbegründung), Seite I/7 und beim Teil II (Umweltbericht), Seite II/8, II/11 ein Hinweis auf die Begründung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern und eine Fassadenbegründung aufgenommen ist.

Die Dach- und Fassadenbegründung kann den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser verzögern und stellt somit eine Regenwasserrückhaltung dar. Dies führt besonders bei Starkregenereignissen zu einer Entlastung des Entwässerungskanals. Darüber hinaus ist die Begründung ein Beitrag zum Klimaschutz.

###### 1.2. Versickerungsfähigkeit

Der geforderte Nachweis für die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde mit dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GHB Consult, Starnberg, vom 02.08.2017 erbracht. Dabei wurden die bisherigen Erkenntnisse bezüglich der Versickerungsfähigkeit bestätigt.

##### 2. Wasserversorgung

Gemäß der Beschlussvorlage V0794/17 (Stadtrat am 05.12.2017) sind die vorhandenen vier Unterflurhydranten für die Löschwasserbereitstellung (Grundsicherung) – nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz – ausreichend; zusätzliche Hydranten im Bereich der neuen Erschließungsstraße sind nicht erforderlich.

Falls beim Feuerwehrgerätehaus der „Freiwilligen Feuerwehr“ ein Überflurhydrant (für Übungszwecke) erforderlich ist, könnte dieser evtl. in die Leitungstrasse für den Wasserhausanschluss integriert werden; eine eigene Stichleitung für einen Überflurhydranten ist aus hygienischen Gründen zu vermeiden.

##### 3. Straßenquerschnitt

Die Breite der Ringschließungsstraße mit 5,2 m und einer 2,3 m breiten öffentlichen Grünflächen ist die Verlegung der einzelnen Leitungen ausreichend bemessen.

#### 4. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R „Ringsee – Südlich Grünewaldstraße“ umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurnummern 141/0, 142/0, 142/1\*, 143/1\*, 145/11 und 150/48\*, der Gemarkung Unsernherrn.

Für die vorgenannten Grundstücke wurden noch keine Kanalherstellungsbeiträge und noch keine Wasserherstellungsbeiträge festgesetzt.

Die Beitragserhebung für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung bemisst sich nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS) vom 04.08.2016, geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung.

Für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung gelten die Vorschriften der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB) Anstalt des öffentlichen Rechts, über die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung – EWS) vom 26.08.2013, geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der beim Anschluss gültigen Fassung.

Die Beitragserhebung für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung erfolgt nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS) vom 07.01.2010, zuletzt geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung.

Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabensatzung – WAS) vom 10.08.2009, zuletzt geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der beim Anschluss gültigen Fassung.

Die Beiträge (Kanal- und Wasserherstellungsbeitrag) werden entsprechend den Bestimmungen und Festlegungen des Bebauungsplanes für die bebaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksflächenbeiträge) und für die zulässigen Geschossflächen (Geschossflächenbeiträge nach zulässiger GFZ) festgesetzt. Voraussetzung und beitragsauslösend hierfür ist die Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Fertigstellung und Inbetriebnahme der öffentlichen Wasserversorgungsanlage und der öffentlichen Kanalisation im Plangebiet.

Der Grundstücksflächenbeitrag für den Kanalherstellungsbeitrag wird erst erhoben (festgesetzt), sobald Niederschlagswasser vom jeweiligen Grundstück in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

Falls entsprechend dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nach seiner Rechtskraft weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (z.B. Grundstückszumessungen oder Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung), für welche noch keine Beiträge erhoben wurden, wird dadurch ein Nacherhebungstatbestand für den Kanalherstellungs- und Wasserherstellungsbeitrag ausgelöst.

Die nachzuerhebenden Beiträge errechnen sich für das jeweilige Grundstück aus der Differenz zwischen den bereits abgegoltenen Grundstücks- und Geschossflächen und den künftig vorhandenen Grundstücksflächen bzw. künftig vorhandenen Geschossflächen.

Kellergeschosse, für welche eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Wohnnutzung vorliegt bzw. zugelassen wird, unterliegen ebenfalls der Beitragspflicht für Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge. Weiterhin sind eventuell zulässige Tiefgaragen bzw. Parkhäuser nach Grundstücksfläche und zulässiger bzw. vorhandener Geschossfläche zum Beitrag (Kanal- und Wasserherstellungsbeitrag) heranzuziehen. Die Geschossfläche von Tiefgaragen wird nur dann als beitragspflichtig angerechnet, sofern diese tatsächlich an die öffentliche

Wasserversorgungseinrichtung bzw. an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird.

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Die vorliegende Planung berücksichtigt bereits die in der Vergangenheit mit Schreiben vom 22.02.2017 sowie mit E-Mail vom 09.10.2017 von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sodass diesbezüglich keine weitere Veranlassung gegeben ist. Auf die Begrünung von Flachdächern, flach geneigten Dächern, und Dachflächen von Tiefgarageneinfahrten wird im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht nur, wie in der Stellungnahme dargestellt, hingewiesen. Dieses ist unter Nr. I. 12 verbindlich festgesetzt.

Die Ausführungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung, der Versickerungsfähigkeit, dem Straßenquerschnitt sowie der Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich hieraus allerdings nicht. Unter Nr. I.11 ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass die Errichtung von Überflurhydranten auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig ist. Sollte somit auf dem Grundstück, für welches künftig die Gemeinbedarfsnutzung „Feuerwehr“ vorgesehen ist, die Errichtung eines Überflurhydranten zu Übungszwecken erforderlich sein, so ist die Anschlussart gesondert, außerhalb des Bauleitplanverfahrens, mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzustimmen.

**6. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 01.02.2018**

Durch die vorliegende Planung werden Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK KG nicht berührt. Grundlage für diese Auskunft ist der Projektplan vom 29.01.2018. Sollte sich das Plangebiet erweitern, wird um erneute Anfrage gebeten.

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die NGN Fiber Network KG wird im Rahmen des anstehenden Beteiligungsverfahrens gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt, auch wenn sich das Plangebiet nicht erweitert hat.

**7. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.02.2018**

Von Seiten des Umweltamtes bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände.

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

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist obligatorisch, sodass auf eine Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet werden kann.

**8. Tiefbauamt mit Schreiben vom 05.03.2018 sowie E-Mail vom 07.03.2018**

Die Zufahrt zu den Parkplätzen nördlich der Feuerwehr sollte gebündelt erfolgen, damit die Bordsteinsenkung und das Überfahren des Gehweges minimiert wird.

Der Gehweg südlich der Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan Nr. 112 C Ä II enthalten, jedoch noch nicht hergestellt. Es war angedacht, diesen im Zuge des Gehwegprogrammes zeitnah zu erstellen. Aufgrund der privaten Baumaßnahmen in diesem Gebiet wird die Umsetzung



des Gehweges voraussichtlich bis zur Fertigstellung zurückgestellt, voraussichtlich 2020. Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßketten bei den geplanten Geh- und Radwegen eingezeichnet. Die Mindestbreiten bzw. die notwendigen Breiten der Straße, Geh- und Radwege sollten eingehalten werden. Geprüft werden können diese auf Basis des vorliegenden Planes nicht. Mit E-Mail vom 07.03.2018 teilte das Tiefbauamt mit, dass die Breite des Gehweges entlang der Grünwaldstraße mit einer Breite von 2,50 m ausreichend ist. Der öffentliche Park- und Grünstreifen zu den Gebäuden A-D (Flurstücknr. 143/1) sollte im Bereich der Zufahrten unterbrochen werden. Flächen für den zweiten Rettungsweg (z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr) sind im öffentlichen Bereich nicht zugelassen und sollen abgelehnt werden.

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Bei einer Bündelung der Zufahrt zu den Stellplätzen im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ könnten im dortigen Bereich nur noch max. 4 Stellplätze angeordnet werden. Um den vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz im Laufe des Verfahrens angemeldeten Bedarf an PKW-Stellplätzen gerecht zu werden und im Einsatzfall den Bereich entlang der Martin-Hemm-Straße (ausrückende Einsatzfahrzeuge, an den südlichen Parkplätzen ankommende Feuerwehrleute) etwas zu entlasten, sollte der Bereich im nördlichen Grundstücksbereich im Hinblick auf die mögliche Anzahl an PKW-Stellplätzen optimal ausgenutzt werden. Dies erreicht man durch einen aufgeweiteten Zufahrtsbereich und die Anordnung von Querparkern. Die Situierung des Zufahrtsbereiches wurde vorab mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation abgestimmt. Von dortiger Seite besteht mit den im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Zufahrten Einverständnis.

Die Informationen im Hinblick auf den Ausbau des Gehweges südlich der Grünwaldstraße werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus allerdings nicht. Die Planung enthält sowohl für den Gehweg südlich der Grünwaldstraße, als auch für die Ringerschließungsstraße die entsprechenden Maßketten. Die Breite der Ringerschließung entspricht mit 5,2 m dem üblichen Maß. Der Gehweg südlich der Grünwaldstraße ist gem. E-Mail des Tiefbauamtes vom 07.03.2018 mit 2,50 m ausreichend bemessen.

Die Detailplanung sowie der Ausbau bzw. die Gestaltung der Oberfläche der im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehenen Park- und Grünstreifen erfolgt durch das Tiefbauamt im Rahmen der Ausbauplanung. Eine Unterbrechung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Park- und Grünstreifen für die Grundstückszufahrten ist hierbei möglich, sodass eine entsprechende Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall sicherzustellen, dass für den Nachweis des zweiten Rettungsweges der öffentliche Bereich nicht in Anspruch genommen wird. Eine Regelung durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan ist nicht möglich.

**9. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 01.02.2018**

Zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt bereits mit Schreiben vom 06.02.2017, Az. 2-4622-IN-1128/2017, als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Hierbei wurden insbesondere die Wasserversorgung des Plangebietes, sowie die Beseitigung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Regenwasser, der Grundwasser- und Bodenschutz (inkl. Altlasten) thematisiert.

Die Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.

***Beschlussempfehlung der Verwaltung:***

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Unter Nr. III.10 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Hinweis zum erforderlichen Vorgehen, sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt

werden. Weiterhin sind in den Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. III.2 Hinweise bezüglich der Regenwasserbehandlung im Plangebiet aufgenommen worden. Auf die Nennung des ATV-Arbeitsblattes A 166 wurde hierbei allerdings verzichtet, da eine zentrale Regenwasserbehandlung und -rückhaltung im Plangebiet nicht erfolgt.

#### **10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 27.02.2018**

Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die Planung keine Einwände geltend macht. Allerdings befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterhin trifft Vodafone eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Sofern ein Ausbau durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erwünscht ist, besteht die Bereitschaft, ein Angebot hierfür abzugeben.

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

Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Laufe des Verfahrens wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein Plan vorgelegt, aus welchem sich die Lage der in der Stellungnahme angesprochenen Telekommunikationsanlagen ergibt. Durch die vorliegende Planung werden diese allerdings nicht berührt. Bei den auf der Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Baumpflanzungen handelt es sich lediglich um vorgeschlagene Baumstandorte. Zudem ist unter Nr. I.12 die Berücksichtigung des einschlägigen Regelwerkes DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ festgesetzt, sodass es auch bezüglich der vorgesehenen Baumpflanzungen im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche zu keinen Konflikten mit der bestehenden Telekommunikationsleitung kommen kann.

Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Vor Ausbau der Erschließungsanlagen des Gebiets findet eine Abstimmung mit den Spartenägern durch das Tiefbauamt statt. Sollte ein Ausbau durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen, kann in diesem Zusammenhang noch eine Abstimmung vorgenommen werden.

#### **11. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 02.03.2018**

Es wurde bereits mit Schreiben vom 19.02.2017 das Anliegen der Einwendungsführer im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 23.01.2017 bis 24.02.2017 vorgebracht. Der Eingang des eben genannten Schreibens wurde vom Stadtplanungsamt am 21.02.2017 schriftlich bestätigt. Leider mussten die Einwendungsführer in der aktuellen Bauleitplanung feststellen, dass das im Schreiben vom 19.02.2017 dargelegte Anliegen nicht berücksichtigt wurde: Es wurde weder das vorgebrachte Anliegen im Bebauungsplan berücksichtigt, noch wurde das Schreiben der Einwendungsführer vom 19.02.2017 in der Beschlussvorlage V0794/17 über die Darstellung der bei der Stadt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (23.01.2017 bis 24.02.2017) eingegangenen Anregungen aufgeführt. Daher wird nun wiederholt das Anliegen der Einwendungsführer geäußert und mit Nachdruck um Berücksichtigung gebeten:

- Der östliche Rand des Bebauungsgebietes grenzt direkt an die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstücks Nr. 936, Gemarkung Unsernherrn. Nach dem aktuellen Stand des Bebauungsplanes ist für den östlichen Rand des neu zu errichtenden Baugebietes ein Abstand von 0,5 m zwischen der Grenze der eben genannten landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Wohngebiet vorgesehen. Dieser Abstand ist viel zu gering und wird nach der Umsetzung zu erheblichen Problemen, sowohl für die Einwendungsführerin als auch für die Anwohner und Grundstückseigentümer führen.

- Durch die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen wird es zu Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Anwohner kommen, die gerade durch den geringen Abstand massiv gestört werden. Deshalb wird eine ausreichende Trennung zwischen Wohngebieten und Landwirtschaft unter Berücksichtigung des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beantragt. Demnach gilt das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot auch im Verhältnis von Wohngebieten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Gleichzeitig wird es für die Einwendungsführer als Landwirt und durch die Bearbeitung der Nutzfläche mit Maschinen ebenfalls zu erheblichen Einschränkungen kommen. Insbesondere wird dies zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anwohner durch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln führen. Als Landwirte sind die Einwendungsführer verpflichtet, bei der Verwendung von Spritz- und Sprühmitteln Mindestabstände zum Schutz der Anwohner einzuhalten (siehe hierzu „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln“ des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit vom 27.04.2016 (BVL 16/02/02)). Nach dieser Bekanntmachung beträgt bei der Anwendung von Spritz- und Sprühanwendungen der Mindestabstand zu den Anwohnern 2,0 m, sowie bei der Anwendung von Raumkulturen 5,0 m. Demgegenüber steht ein im Bebauungsplan vorgesehener Abstand von 0,5 m. Um die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten, können die Einwendungsführer 1,50 m bzw. 4,50 m ihrer Ackerfläche nicht vollumfänglich bewirtschaften. Dies führt für die Einwendungsführer jährlich zu wesentlichen und erheblichen Ertragseinbußen. Es wird daher vorgeschlagen, am östlichen Rand die gleiche Grenzlösung zwischen Wohngebiet und Landwirtschaft umzusetzen, wie zum Beispiel in dem Baugebiet an der Münchner Straße (Allguth und Saindllohe) in Ingolstadt.
- Die Zufahrt zum Flurstück Nr. 936 der Gemarkung Unsernherrn ist nur über den Radweg an der Südostspange und etwas weiter westlich vom Grundstück der Einwendungsführerin möglich. Bei der Bebauung des Baugebietes ist somit eine Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche überhaupt nicht mehr möglich. Es wird daher gebeten, die Zufahrt zu dem Grundstück der FINr. 936 von der Südostspange über den Radweg weiter nach Osten zu verlegen, sodass auch in Zukunft eine problemlose Zufahrt zu der eben genannten landwirtschaftlichen Nutzfläche und deren Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten möglich ist.

Die Einwendungsführer bitten, den Eingang der Stellungnahme schriftlich zu bestätigen und eine schriftliche Stellungnahme zu den oben genannten Punkten zu erhalten.

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

Wie aus der Sitzungsvorlage für die Entwurfsgenehmigung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vgl. Session-Vorlage V0794/17) ersichtlich, wurde unter Nummer 20 das in der Stellungnahme angesprochene Schreiben der privaten Einwendungsführer vom 19.02.2017 unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen anonymisiert in die Abwägung eingestellt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Im Hinblick auf den in der vorliegenden Stellungnahme angeführten Einwand, die mit Schreiben vom 19.02.2017 vorgebrachten Anregungen seien im Bebauungsplan nicht berücksichtigt worden, wird auf die entsprechende Beschlussempfehlung der Verwaltung verwiesen, welcher vom Stadtrat einstimmig gefolgt wurde.

In der zitierten Stellungnahme der Einwendungsführer vom 19.02.2017 wird u.a. darauf hingewiesen, dass nach dem Bebauungsplan (damaliger Stand) für den östlichen Rand des Baugebiets direkt eine Bebauung mit wohnwirtschaftlich genutzten Objekten vorgesehen ist. Aufgrund der niedrigeren Höhe der landwirtschaftlichen Fläche zwischen Grünwaldstraße und

der Südostspange wird von den Einwendungsführern somit davon ausgegangen, dass das künftige Baugebiet auf die Höhe der eingrenzenden Straßen aufgefüllt wird. Dies hätte zur Folge, dass die bebauten Grundstücke am Ortsrand deutlich höher als die landwirtschaftliche Nutzfläche sein werden. Ähnliche Abgrenzungen von Baugebieten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hätten in der Vergangenheit bei der Flächenbewirtschaftung immer zu Ertragseinbußen geführt, da eine vollständige Bewirtschaftung mit den landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr möglich ist. Es wurde daher in der Stellungnahme vom 19.02.2017 darum gebeten, bei den weiteren Planungen, die Ostgrenze des Baugebietes so zu gestalten, dass die landwirtschaftliche Nutzfläche immer ohne Beeinträchtigungen und Ertragseinbußen bewirtschaftet werden kann (Wegscheidrecht). Im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung wurde in den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan nun ein 2 bis 3 Meter breiter Streifen als private Fläche mit der Zweckbestimmung „Schutzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen“ eingefügt, welcher gem. Nr. I.5.2 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan als Schotterstreifen ausgeführt werden soll. Diese Fläche ist gem. der Festsetzung unter Nr. II.3 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes von Einfriedungen freizuhalten, sodass auch bei einer Auffüllung der Baugrundstücke im Plangebiet, die angrenzende landwirtschaftliche Fläche weiterhin vollumfänglich, ohne Einschränkung des Anwenderechtes, bewirtschaftet werden kann.

Durch den eben genannten 2 bis 3 Meter breite Streifen, welcher unter Nr. I.12 im Bebauungs- und Grünordnungsplan als private Fläche mit der Zweckbestimmung „Schutzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen“ festgesetzt ist, soll zudem planerisch sichergestellt werden, dass die geltenden Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden, ohne den betroffenen Landwirt bei der Bestellung seiner Felder einzuschränken. Die Breite des sogenannten „Abschirmstreifens“ ist ausreichend bemessen. Derzeit wird das angrenzende landwirtschaftliche Grundstück als Ackerfläche für Raps-, Gemüse- und Getreideanbau genutzt. Gem. der „Bekanntmachung über Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln“ des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit vom 27.04.2016 sind bei diesen sog. Flächenkulturen Mindestabstände von 2 Metern zu Umstehenden und Anwohnern einzuhalten. Dieser Mindestabstand ist durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte „Abschirmfläche“ gewährleistet, ohne dass es zu Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche kommt.

Die vorliegende Planung verstößt nicht, wie in der Stellungnahme angeführt, gegen das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot aus § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). So fordert § 50 BImSchG, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – somit auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Von der üblichen Nutzung einer für den Raps-, Gemüse- und Getreideanbau genutzten Ackerfläche geht kein erhöhtes Immissionspotential aus, welches im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen ist. Eine solche Fläche, an der nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, ist wohngebietsverträglich. Die vom Feld ausgehenden Emissionen sind um ein vielfaches geringer als die mit einer üblichen benachbarten Wohnbebauung verbundenen Immissionen. Auch etwaige Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nur an wenigen Tagen im Jahr zu verzeichnen und stellen somit keine permanente, unzumutbare Geruchsbelästigung dar. Im vorliegenden Fall ist auch nicht damit zu rechnen, dass auf der Ackerfläche in absehbarer Zeit im Rahmen einer etwaigen „normalen Betriebsentwicklung“, für die es derzeit keinerlei Anhaltspunkte gibt, landwirtschaftliche Anlagen entstehen könnten, welche mit der angrenzenden künftigen Wohnbebauung in Konflikt stehen würden. Das ge-

plante Wohngebiet wird somit in keinem nennenswerten Umfang durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt, sodass kein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG vorliegt. Vorsorglich wurde unter Nr. III.9 ein Hinweis in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen, dass die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen resultierenden, unvermeidlichen Immissionen (z.B. Gerüche, Lärm, Staub) hinzunehmen sind.

Die Zufahrtsmöglichkeit zu dem Grundstück der Flurnummer 936, Gemarkung Unsernherrn, über die Kreisstraße IN 18 und den parallel hierzu verlaufenden Geh- und Radweg ist künftig, wie in der Stellungnahme angeführt, nicht mehr möglich. Es besteht allerdings weiterhin die Möglichkeit das in der Stellungnahme angesprochene landwirtschaftlich genutzte Grundstück über die nördlich angrenzende Grünwaldstraße zu erreichen. Hierfür ist allerdings die Querung des städtischen Grundstücks der FINr. 143/1, Gemarkung Unsernherrn, erforderlich. Hierfür wird dem Eigentümer des Grundstücks FINr. 936, Gemarkung Unsernherrn, in einem gesonderten Verfahren ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Ob bzw. inwieweit für die Zufahrt von der Grünwaldstraße Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den im dortigen Bereich vorhandenen Geländesprung zu überwinden, ist gesondert außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären.

---