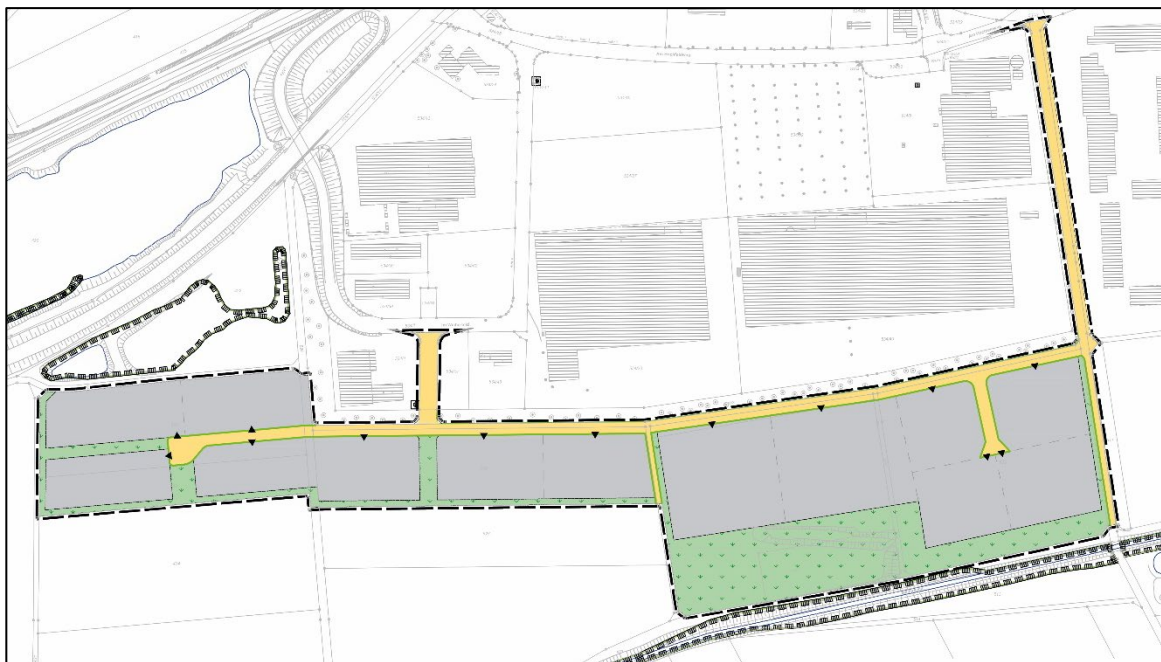




Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 934 „Weiherfeld Süd“



BEGRÜNDUNG

STAND: Januar 2021
Aufstellungsbeschluss

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 934 „Weiherfeld Süd“

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- I.3.1 Lage
- I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich
- I.3.3 Größe
- I.3.4 Beschaffenheit/Baugrund/Grundwasserverhältnisse

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

- I.4.1 Städtebauliche Ziele
- I.4.2 Grünordnung
- I.4.3 Nachhaltigkeit

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

I.6 Planinhalt

I.7 Erschließung

- I.7.1 Straßen und Wege
- I.7.2 Öffentlicher Nahverkehr
- I.7.3 Ver- und Entsorgung

I.8 Entwässerung

I.9 Immissionen/Emissionen

I.10 Altlasten/Kampfmittel

I.11 Auswirkungen der Planung

- I.11.1 Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- I.11.2 Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- I.11.3 Kosten

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Neben dem hohen Bedarf an Wohnbauland in Ingolstadt besteht auch eine große Nachfrage an unbebauten Grundstücken für den Gewerbesektor. Da die Flächenpotentiale hierfür knapp sind bzw. die entsprechenden Grundstücksgrößen nicht zur Verfügung stehen, soll die Fläche südlich des Gewerbegebietes Weiherfeld zu Gewerbeflächen, als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, entwickelt werden.

Nach dem Abverkauf aller Grundstücke in den Gebieten "Gewerbepark Nord-Ost" und "Weiherfeld" ist es der IFG aktuell nicht mehr möglich Gewerbegrundstücke anzubieten. Gleichzeitig besteht eine konstant hohe Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen. Die IFG als Tochterunternehmen der Stadt Ingolstadt plant die Ansiedlung zukunftsfähiger Nutzungskonzepte im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien (sozial – ökonomisch – ökologisch).

Der potentielle Bebauungsplanumgriff liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden gewerblich genutzten Flächen.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bisher war der Planbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt in Teilbereichen als landwirtschaftliche Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen, welche zusätzlich für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge geeignet sind und des Weiteren als landwirtschaftliche Flächen, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftliche Nutzung, vorgesehen. Nördlich des Baugebietes befinden sich gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiete. Die Entwicklung der Gewerbeflächen entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren durchzuführen.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ an. Dieser ist seit dem 09.03.2016 rechtskräftig und setzt als Art der Nutzung Gewerbe- und Sondergebiet fest.

Der geplante Zufahrtsstich im Norden des Planungsgebietes sind durch den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ bereits überplant. Dieser setzt diese Bereiche als Gewerbefläche, vorhandener Flurweg und öffentliche Grünfläche fest. Im geplanten Umgriff befindet sich auch eine für den Bebauungsplan „Weiherfeld“ festgesetzte Ausgleichsfläche.

Durch das o.g. beschriebene Eingreifen des neuen Bebauungsplanes 934 „Weiherfeld Süd“ in Teilbereichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 930 Ä II „Weiherfeld“ ist im Laufe des Verfahrens zu prüfen, inwieweit dieser partiell zu ändern ist.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.3.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 6,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Das Gebiet grenzt im Nordwesten an ein Biotop und nordöstlich an das Gewerbegebiet „Weiherfeld“. Im Osten bildet ein bestehender Feldweg die Begrenzung des geplanten Baugebietes. Südwestlich des Planungsgebietes grenzen Ackerflächen an. Im östlichen Südteil rahmt der „Militärkanal“ den geplanten Bereich ein. Die Autobahn A9 befindet sich östlich des potentiellen Bebauungsplanumgriffs in ca. 4,5 km Luftlinie. Die Gemeindegebiete des Marktes Manching, zugehörig zum Landkreis Pfaffenhofen, und der Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, sind im Osten und Süden ca. 300 m entfernt.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

432, 433, 524, 526*, 527*, 528, 529, 530, 531, 532, 534/2, 534/3*, 534/23, 534/56, 540*, 546* und 550/1*

Die geplante Maßnahme „B16, 4-streifiger Ausbau St 2043 – B13“ ist im derzeit gültigen Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf enthalten. Die Verlegung der B16 ist in einer Untersuchungsvariante Richtung Süden geplant und würde dann das Planungsgebiet in der nordwestlichen Ecke schneiden. Gemäß §9 FStrG folgen dann zudem bis zu einem Abstand von 20 m die Anbauverbotszone und bis zu einem Abstand von 40 m die Anbaubeschränkungszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Die Planung und der Geltungsbereich werden im weiteren Verfahren, nach entsprechenden Stellungnahmen der Fachämter zum zukünftigen Verlauf der Bundesstraße, konkretisiert und angepasst.

I.3.3 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 13,60 ha	100,0	%
-------------------------------------	--------------	-------	---

I.3.4 Beschaffenheit/Baugrund/Grundwasserverhältnisse

Das Baugebiet fällt nach Süden ab. Das Geländeniveau des neu geplanten Gewerbegebietes wird sich an der Geländehöhe der Straße „Am Weiherfeld“ im Norden orientieren.

Für das Plangebiet konnten laut den Grundwasserflurabstandskarten der Ingolstädter Kommunalbetriebe folgende Grundwasserflurabstände ermittelt werden:

mittlerer Grundwasserflurabstand (MW)	ca. 3,0 bis 3,5 m
mittlerer höchster Grundwasserflurabstand (MHGW)	ca. 2,5 bis 3,0 m

Dies führt vor allem im südlichen Randbereich zu problematischen Flurabständen, da sich dort auch eine Hochflutmulde befindet.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich der „Militärkanal“ von 1790, der zur Entwässerung des Donaumooses angelegt wurde. Der dort angrenzende Bereich wird bei Hochwasser wahrscheinlich überflutet.

Die im Untergrund vorliegenden Kiese (Niederterrasse aus dem Quartär) besitzen eine sehr gute Durchlässigkeit, womit eine ausreichende Versickerungsfähigkeit der Böden gewährleistet ist.

Weitere Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Im Rahmen der Trägerbeteiligung werden nähere Erkenntnisse zum Baugrund erwartet und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Städtebauliche Ziele

Die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche stellt eine Ergänzung der nördlich bestehenden gewerblich genutzten Flächen dar. Es sollen unterschiedliche Parzellierungen für verschiedene gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Mögliche Versiegelungen des Gebietes sollen sich auf ein notwendiges Mindestmaß beschränken. Die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude wird sich an den nördlich bestehenden Gewerbebauten orientieren. Diese haben Wandhöhen von 10,00 m bis 21,00 m. Um das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen wird zum Ortsrand hin die sichtbare Wandhöhe abnehmen.

Der Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² werden unzulässig sein und es gibt Nutzungseinschränkungen bzgl. der zentrenrelevanten Kernsortimente. Dies soll die Innenstadt stärken und eine Abwanderung von klassischen Innenstadtsortimenten verhindern.

Weitere detaillierte Festsetzungen werden erst zur Entwurfsgenehmigung ausgearbeitet.

I.4.2 Grünordnung

Die Gestaltungsziele für die notwendigen Ausgleichsflächen und Grünflächen im Planungsbereich werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Grünstrukturen und zur harmonischen Einbindung in die Landschaft wird eine entsprechende Eingrünung vorgesehen. Insbesondere im Südosten werden die erhaltenswerten Grünstrukturen aufgenommen und der gesetzlich geschützte Magerrasen erhalten und gesichert.

I.4.2 Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Entwicklung soll auch im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Insbesondere werden im weiteren Verfahren die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen betrachtet.

Um schädliche Umweltauswirkungen zu minimieren, die Artenvielfalt zu stärken und Verbesserung des lokalen Mikroklimas zu erreichen, kommen insbesondere Maßnahmen zur zwingenden Begrünung auf den Baugrundstücken mit standortgerechten Pflanzenarten sowie die Festsetzung von Gründächern und Fassadenbegrünung in Frage. Zusammen mit den öffentlichen Grünflächen soll eine intensive, raumbildende Durchgrünung des Gewerbegebiets gewährleistet werden.

Die detaillierten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die relevanten Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Ingolstadt bzw. der IFG Ingolstadt AöR. Somit ist zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes kein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

I.6 Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Wachstumsdrucks der Stadt Ingolstadt soll südlich der B16, anschließend an das vorhandene Gewerbegebiet Weiherfeld, und somit im räumlichen Zusammenhang, eine zusätzliche Fläche mit ca. 13,6 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Hierfür wird die Fläche innerhalb des Bebauungsplans als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden sich an dem umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 930 Äll „Weiherfeld“ festgesetzte Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² wird übernommen.

Zusätzlich werden für die Einzelhandelsbetriebe nachfolgende Nutzungseinschränkungen bzgl. der zentrenrelevanten Kernsortimente getroffen.

Ausgeschlossen sind folgende Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Bekleidung, Baby- und Kinderartikel
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Schuhe und Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Parfümeriewaren
- Spielwaren
- Uhren und Schmuck

Mit der Unzulässigkeit von Sortimenten des Innenstadtbedarfs bei Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird den Aussagen des SEEK (Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept) gefolgt. Das Ziel des Ausschlusses der vorgenannten Waren ist es, keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen.

Jedoch wird o.g. Auswahl als begleitendes Angebot in sogenannten Randsortimenten für max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Dies folgt der Empfehlung des SEEK, da auch nicht zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen und ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung (vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04.12.2009) kritisch zu sehen ist.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben wurde getroffen, um den Charakter des Gewerbegebietes zu schützen. So soll auch einer Entwicklung entgegengewirkt werden, die in nicht entsprechend reglementierten Gewerbegebieten häufig zu einer unerwünschten Konzentration solcher Nutzungen führt (Trading-Down-Effekt).

I.7 Erschließung

I.7.1 Straßen und Wege

Das neue Baugebiet soll über die Straße „Am Weiherfeld“ als Stich von Norden kommend und von Osten über das bestehende „Mändlfelder Teerstraßl“ erschlossen werden. Letztere muss mind. auf 6,5 m Breite mit kombiniertem Geh- und Radweg ausgebaut werden.

Die innere Erschließung soll mit demselben Straßenquerschnitt hergestellt werden, wie der nördliche Erschließungsstich. Im weiteren Verfahren wird die Planung konkretisiert.

Das notwendige Verkehrsgutachten soll in einer Gesamtbetrachtung mit dem bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 933 „Weiherfeld Ost“ erstellt werden. Im Zuge dessen wird auch ein Kreisverkehr im Norden des „Mändlfelder Teerstraßl“ geprüft, welcher die Gewerbegebiete „Weiherfeld“, „Weiherfeld Ost“ und „Weiherfeld Süd“ verknüpfen und zur besseren Erschließung beitragen soll.

I.7.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Baugebietes durch den ÖPNV erfolgt über die bestehende Buslinie 11. Die Haltestelle „Weiherfeld“ liegt in ca. 300 m Luftlinie entfernt an der Straße „Am Hochfeldweg“.

I.7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen und den Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten.

Leitungen

Die nächstgelegenen Gas-, Strom- und Wasserleitungen verlaufen laut GIS in der Straße „Am Hochfeldweg“. Im restlichen Gebiet befinden sich keine weiteren Leitungen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Planungsgebiet nicht berührt.

Energieversorgung

Aussagen zur elektrischen Anschlussleistung werden durch die Trägerbeteiligung erwartet und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Kanalisation grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer 1. Ordnung).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung (2012) nicht berücksichtigt. Eine kanalmäßige Erschließung ist über das Pumpwerk Weiherfeld generell möglich. Aufgrund der hydraulischen Limitierung (Druckleitung, Pumpen) kann nur Schmutzwasser aufgenommen werden. Das Untersuchungsgebiet muss daher im Trennsystem bzw. im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Seitens der INKB werden im Laufe des Verfahrens Aussagen darüber erwartet, ob das bestehende Pumpwerk an der B16 ausreicht und ob nach der jetzt geplanten Erweiterung „Weiherfeld Süd“ zukünftig ein weiteres Gewerbegebiet im fortführenden südlichen Bereich beabsichtigt wird und bzgl. der vorhandenen Kapazitäten überhaupt möglich ist.

Vor Ausweisung der Bauflächen ist daher das dem Baugebiet nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen. Sollten Schäden in den Bestandskanälen vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren, bzw. zu erneuern. Die Entwässerung im geplanten Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Die nächste Anschlussmöglichkeit an das Kanalnetz befindet sich im südlichen Straßenstich des bereits erschlossenen Bebauungsplanumgriffs 930 Ä II „Weiherfeld“. Die Kanalsohle befindet sich 1,5 m unter dem Gelände.

Problematisch ist, dass das Gelände im neu geplanten Bereich abfällt. Dies wäre durch eine Auffüllung oder technisch durch eine Hebeanlage (Pumpwerk) zu lösen. Welche Variante geeignet und wirtschaftlich ist, ist im Verfahren zu prüfen.

I.8 Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeit aufweist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park- bzw. Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Pflaster mit offenen oder splittgefüllten Fugen ist bei gewerblichen Flächen, auf Grund fehlender Reinigungsleistung des Fugenmaterials, grundsätzlich nicht zustimmungsfähig.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENOW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Die Verkehrsflächen sollen auf den öffentlichen Grünflächen entwässert werden. Im südlichen Bereich ist auch eine naturnahe Entwässerung in die Ausgleichsflächen denkbar.

Für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ lag eine genehmigte Einleitung in den „Militärkanal“ vor, welche jedoch nicht verwirklicht wurde. Somit ist alternativ auch eine Ableitung des Niederschlagswassers in den „Militärkanal“ zu prüfen.

Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

I.9 Immissionen/Emissionen

Im geplanten Gewerbegebiet liegt nur ein geringfügiger Teilbereich im Nordwesten im Einwirkungsbereich von Schallemissionen der nördlich angrenzenden Bahnlinie und der B16. Deswegen spielt der Verkehrslärm eher eine untergeordnete Rolle.

Der komplette Planungsumgriff ist im Wirkungsbereich des in der Nachbarschaft angesiedelten Gewerbes. Die Schallabstrahlung des neuen GE unter Einbeziehung der Vorbelastung des vorhandenen Gewerbes ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu ermitteln. Insbesondere sind hierbei auch Auswirkungen auf die südlich gelegene Siedlung „Mändlfeld“ im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen zu betrachten.

I.10 Altlasten/Kampfmittel

Im Umgriff des Planungsbereiches befinden sich nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen. Jedoch ist eine geogene Arsenbelastung bekannt. Eine Baugrunduntersuchung ist deswegen im weiteren Verfahren notwendig.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Im 2. Weltkrieg befand sich das Fort 9 mit seinen Nebenanlagen östlich des geplanten Umgriffs. Die Sprengung der Anlage erfolgte mit TNT und somit könnte evtl. noch versprengte Munition zu finden sein.

Eine Kampfmitteluntersuchung ist jedoch nicht notwendig, es reicht der Hinweis im Bebauungsplan.

I.11 Auswirkungen der Planung

I.11.1 Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Baudenkmäler

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs und in seiner unmittelbaren Nähe befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege teilweise als Fläche für Bodendenkmäler kartiert. Jedoch in Anbetracht der enormen Dichte an Bodendenkmälern im näheren und weiteren Umfeld sowie der Tatsache, dass die geplante Erweiterung auf allen Seiten von bekannten Bodendenkmälern umgeben ist, kann man auf allen fraglichen Flächen mit Bodendenkmälern rechnen.

Allerdings lässt sich aktuell Art und Umfang der zu vermutenden Bodendenkmäler nur in Umrissen erkennen. Die nördlich angrenzenden Flächen wurden größtenteils ausgegraben. Hier traten vor allem urgeschichtliche Siedlungsbefunde zu Tage. Auch unmittelbar östlich angrenzend deuten Luftbefunde auf Siedlungsstrukturen und Gräber hin. Im Zuge des Baus der B16 wurden zudem flächendeckend hochwertige archäologische Funde und Befunde aufgedeckt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft ob im Vorfeld eine flächendeckende archäologische Untersuchung notwendig sein wird.

I.11.2 Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Möglicherweise müssen im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen Grünstrukturen entfernt werden. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan „Weiherfeld“ wird erhalten.

Artenschutz

Im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes befindet sich nachweislich der Lebensraum von Rebhühnern, Zauneidechsen und Feldlerchen.

Die saP-Untersuchung ist beauftragt und wird derzeit durch das Büro Jungwirth durchgeführt.

Biotope

Es grenzen Biotope im Norden und Süden des Bebauungsplanumgriffs an. Als „Richtwert“ sind mind. 5 m Abstand zu den Biotopen einzuhalten. Sind die entstehenden Grünflächen zur freien Landschaft orientiert, können diese als Ausgleichsflächen verwendet werden.

Das nördliche Biotop fällt möglicherweise der Umverlegung der B16 zum Opfer. Es wird bei der Trägerbeteiligung eine Stellungnahme der zuständigen Fachämter erwartet, wie hiermit im weiteren Verfahren umgegangen werden soll.

Entlang der Biotopfläche im Süden, welche den „Militärkanal“ säumt, sollte, auch im Hinblick auf Überschwemmungen bei Hochwasser, eine größere „Pufferzone“ mit Grünflächen geschaffen werden. Dies entspricht auch dem Flächennutzungsplan, welcher eine „landwirtschaftliche Fläche, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung“ an dieser Stelle ausweist.

In diesem Bereich befindet sich auch die „Hochflutmulde“ auf Flst. 530, Gemarkung Zuchering, auf welcher sich ein gesetzlich geschützter Magerrasen (Stadtratsbeschluss von 2000 „Flächen für die Natur“) entwickelt hat. Der angrenzende Wall ist mit seiner Strauchstruktur ebenso als erhaltenswert einzustufen.

Ausgleichsflächen

Das Flst. 433, Gemarkung Zuchering, ist im Ökokonto als Vorratsfläche angelegt. Diese jedoch anderweitig zu überplanen ist möglich, da die Fläche aus dem Ökokonto wieder herausgenommen werden kann.

Das Flst. 528, Gemarkung Zuchering, ist für den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Ökokonto wird sie als abgebucht ausgewiesen und wie folgt beschrieben: „Kulissenpfl. 930ÄI, als A-fl. noch zuordenbar, LFNG 0051“.

Ausgleichsflächen sollen eine Anbindung an die freie Landschaft haben. Dies ist mit der neuen Planung des B-Plans 934 „Weiherfeld Süd“ nicht mehr gegeben. Somit ist die Ausgleichsfläche anderweitig unterzubringen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Diese sind ortsnah und wünschenswerterweise im Umgriff des Bebauungsplanes auszuweisen. Ist dies nicht möglich, so erfolgt der Ausgleich außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter.

I.11.3 Kosten

Die voraussichtlich anfallenden Kosten für die Errichtung des Gewerbegebietes sowie für die dafür notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen werden den entsprechenden Ausschüssen in eigenen Vorlagen zum Beschluss vorgelegt.

Aufgestellt am 11.01.2021

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2