



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 809 A „SEEHOF - AM KEMPESEE“



## BEGRÜNDUNG

STAND: OKTOBER 2024

ERNEUTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

# BEGRÜNDUNG

---

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 809 A „SEEHOF - AM KEMPESEE“**

TEIL I    PLANBEGRÜNDUNG

17.05.2023

GEÄNDERT 15.10.2024

# PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 809 A – "SEEHOF - AM KEMPESEE"

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.2 Lage / Bestand
  - 4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.5 Größe
  - 4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Straßen und Wege
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Immissionen / Emissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Artenschutz**
- 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 12. Denkmalpflege**

## 1. **Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

---

Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bedingt aktuellen Handlungsbedarf. Da die Innenentwicklungsflächen begrenzt sind und nicht ausreichend den Bedarf decken, müssen auch neue Bauflächen an den Siedlungsrändern aktiviert werden, um neue qualitätsvolle städtebauliche Strukturen zu schaffen. In geringem Maß werden daher Wohnbauflächen an den Siedlungs- und Ortsrändern entwickelt, um die Nachfrage auch an weniger dichten Wohnformen abzudecken. Das Planungsgebiet Seehof ist im Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche gekennzeichnet und wurde bereits im Rahmen der Fortschreibung des „Ingolstädter Stadtentwicklungsplan“ 2023 als Entwicklungsflächen beim Wohnungsbedarf berücksichtigt.

Das Planungsgebiet soll am Ortsrand von Seehof östlich des Kempesees mit verschiedenen Wohnformen entwickelt werden. Forciert werden soll ein nutzungsgemischtes Gefüge im Sinne einer räumlichen Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Versorgung und Erholung. Angestrebt wird ein attraktives, familienfreundliches Wohnquartier, welches an der Schnittstelle zur freien Landschaft eine angemessene städtebauliche Setzung formuliert. Mit Blick auf die umgebende naturräumlich hochwertige Lage soll für das künftige Quartier ein spezieller Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit gelegt werden. Aufgrund der ortstypischen Prägung aus vorrangig kleinteiliger Einzelhausbebauung soll für das neue Quartier eine adäquate Mischung verschiedener Wohntypologien für unterschiedliche Wohnformen vorgesehen werden. Ebenso soll eine Fläche für einen Kindergarten eingeplant werden.

Um eine qualitätsvolle Bebauung im Sinne der Zielsetzung zu sichern, wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt im Herbst 2023 eine Konzeptstudie ausgeschrieben. Hierzu wurden 3 Architekturbüros eingeladen, die unterschiedliche Entwurfsideen zeigten. Im November 2023 wurden die Arbeiten vor Mitgliedern des Gestaltungsbeirats und Vertretern der Verwaltung präsentiert. Die vom Beurteilungsgremium präferierte städtebauliche Grundkonzeption von Neumann & Heinsdorff Architekten aus München wurde unter Berücksichtigung verschiedener Randbedingungen nochmals weiterentwickelt. Für die Realisierung des modifizierten Entwurfes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.



**Bild 1: Städtebaulicher Entwurf Neumann & Heinsdorff Architekten - Lageplan (02.10.24)**  
 Quelle: Neumann & Heinsdorff Architekten

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

---

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich größtenteils als Wohnbauflächen aus. Der westliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.



**Bild 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt**

Umgriff des Bebauungsplanes = weiße Umrandung

Quelle: Ausschnitt aus dem GIS, Stadt Ingolstadt, am 15.10.24 abgerufen

### Bestehende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet „Seehof am Kempesee“ ist zurzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Direkt am Plangebiet schließen sich im Norden der Bebauungsplan Nr. 807 „Seehof West“ (seit dem 27.08.1998 in Kraft) und im Osten der Bebauungsplan Nr. 809 „Seehof Süd“ (seit dem 19.05.2010 in Kraft) an. In der näheren Umgebung liegt ca. 300 m westlich der Bebauungsplan Nr. 926 A Äll „Am Urnengräberfeld“ (seit dem 28.07.2004 in Kraft).

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

---

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes wurden Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben. Da sich die von der Planung betroffenen Grundstücke im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer befinden und die bestehenden Grundstückszuschnitte eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht

zulassen, sind im Plangebiet bodenordnende Maßnahmen (voraussichtlich in Form eines Baulandumlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB) erforderlich.

## **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

2144\*, 2144/34, 2150, 2150/2\*, 2150/3\*, 2150/4\*, 2150/5, 2150/6\*, 2150/10, 2150/11\*, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2153\*, 2439\*, 2561/7\*, 2561/24\* und 2561/55.

### **4.2 Lage / Bestand**

Das ca. 5,7 ha große Planungsgebiet liegt ca. 5,5 km Luftlinie südlich vom Stadtkern Ingolstadt und ca. 500 m östlich des Ortsteils Zuchering. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur liegt in Zuchering eine Grund- und Teilhauptschule ca. 1.100 m nordwestlich sowie das Schulzentrum Süd-West ca. 3.600 m nördlich. Kindergärten und Kindertagesstätten befinden sich in ca. 700 m bzw. 1.000 m Entfernung. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 500 m in Zuchering zu erreichen.

### **4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild**

Im Norden und Nordosten wird das Planungsgebiet von der Weicheringer Straße und der anschließenden kleinteiligen Wohnstruktur sowie noch vereinzelt landwirtschaftlichen Anwesen begrenzt. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Von Nordosten nach Südwesten verläuft der völlig eingegrünzte Damm einer aufgelassenen Bahnlinie. Im nordöstlichen Bereich dieser Flächen ist der Kiesabbau bereits abgeschlossen. Im Westen liegt der Kempesee. Der See befindet sich im Privateigentum. Er ist in seiner Tiefenvarianz ökologisch sehr wertvoll. Der See ist ein Gewässer III. Ordnung, es besteht Gewässerschutz. Der Uferbereich, wie auch die Flächen um die stillgelegte Bahnlinie sind biotopkartiert. Von Seiten des Naturschutzes wird angestrebt, dass der See als geschütztes Landschaftsschutzgebiet eingegliedert wird.

Folgende Biotope befinden sich im bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes:

- Biotopnummer IN-1916 „Pappelreihen und Hecke zwischen Zuchering und Seehof“
- Biotopnummer IN-1917 „Baggerseen mit Gewässerbegleitgehölzen bei Zuchering“
- Biotopnummer IN-1927 „Gehölze mit Anteil magerer Offenbereiche an der aufgelassenen Bahnlinie südöstlich Zuchering“
- Biotopnummer IN-2208 „Kalkmagerrasen, artenreiche Flachlandmähwiesen und sonstiges Extensivgrünland an der alten Bahnlinie südöstlich Zuchering“



#### 4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist mit der Buslinie 11 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie verkehrt im 30-Minuten-Takt zwischen AUDI, ZOB, Seehof und Zuchering. Die nächste Haltestelle „Seehof“ liegt ca. 250 m entfernt in der Straße „Am Sunder“.

#### 4.5 Größe

Gesamtfläche	ca. 5,7 ha	100,0 %
--------------	------------	---------

#### 4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

Das Baugebiet stellt sich als weitgehend eben dar. Der geologische Untergrund innerhalb des Planungsgebietes besteht vorrangig aus Kies mit Sand, stellenweise schluffiger Sand.

Im Planungsgebiet ist von einem guten versickerungsfähigen Baugrund auszugehen. Die Grundwasserverfügbarkeit ist sehr gut, die Verwendung von Grundwasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und auch zur Toilettenspülung ist möglich. Ebenfalls können Grundwasserwärmepumpen eingesetzt werden.

### 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

---

#### 5.1 Bauliche Ordnung

Für das Planungsgebiet werden folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes mit erkennbarer Adressbildung
- Verknüpfung des neuen Wohnquartiers mit der Umgebung
- Ausbildung eines multifunktionalen Platzes mit Angeboten zur Nahversorgung
- Entwicklung eines lebendigen öffentlichen Raumes
- Schaffung von Wohnraum mit einem unterschiedlichen Angebot an Wohnungstypologien (ca. 120 – 140 WE)
- Besondere Berücksichtigung der Ortsrandlage und der bestehenden kleinteiligen Gebäudestrukturen
- Bündelung der notwendigen Stellplätze an geeigneten Orten, Schaffung von autofreien Bereichen
- Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (5-gruppiger Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs

Die baulichen Strukturen gliedern das künftige Quartier in zwei sich wesentlich unterscheidende städtebauliche Bereiche. Nach Außen bildet eine Fassung aus zweigeschossigen Reihenhäusern und kleinteiligen Doppelhäusern einen durchlässigen Übergang in den offenen Landschaftsraum. Gleichzeitig wird mit diesen Haustypologien das vorherrschende Siedlungsmotiv der Umgebung aufgegriffen. Dies wird



durch die Ausbildung von Satteldächern verstärkt. Nach Innen entwickelt sich ein dichteres Gefüge aus größeren, dreigeschossigen, raumbildenden Winkelhofhäusern. Diese sind vielfältig nutzbar wie z.B. für Geschosswohnungsbau bzw. Sonderformen wie Seniorenwohnen oder Mehrgenerationenwohnen. Die zweigeschossige Kindertagesstätte fügt sich baulich in diese Struktur ein. Über seine Maßstäblichkeit berücksichtigt der Entwurf die besondere Ortsrandlage und greift die Konzeption der traditionellen ländlichen Motive von Scheunen und Höfen auf. Dies spiegelt sich auch in der Wahl der Dachlandschaft.

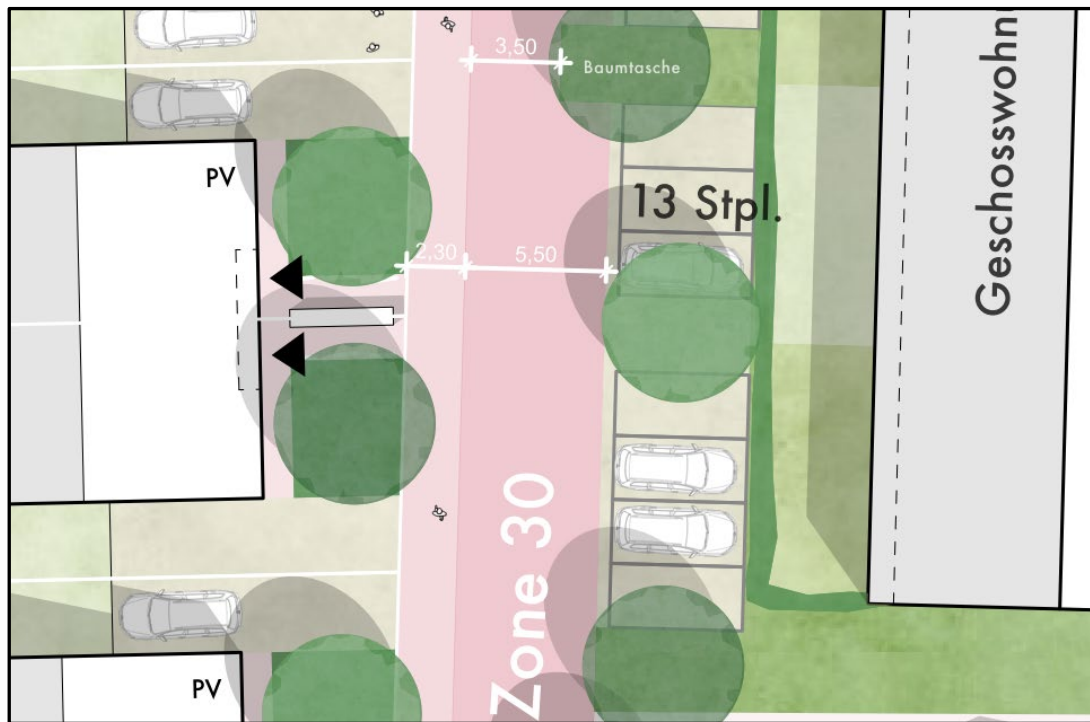


**Bild 3: Städtebaulicher Entwurf Neumann & Heinsdorff Architekten - Schnitt Winkelhofhäuser (02.10.24), Quelle: Neumann & Heinsdorff Architekten**

An der Schnittstelle zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung wird durch eine bauliche Aufweitung an der Weicheringer Straße ein gemeinsamer Platz ausgebildet. Dieser wird durch Grünstrukturen von der Straße abgeschirmt. Unterschiedliche Nutzungen wie eine kleine Nahversorgungseinrichtung (z.B. Bäcker) sowie die Kindertageseinrichtung sollen bestehende Angebotslücken schließen, den öffentlichen Raum bespielen und somit als Verbindungselement zu den bestehenden Wohngebieten fungieren.

## 5.2 Verkehrliches Konzept / Nahmobilität

Die Haupteinschließung des neuen Gebietes erfolgt über eine ringförmige Quartiersstraße, die im südlichen Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird. Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sollen vorrangig oberirdisch untergebracht werden um Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Stellplätze für die kleinteiligere Randbebauung sind ebenfalls oberirdisch am Haus vorgesehen. Besucherstellplätze sind innerhalb der Straßenflächen, gebündelt in Parktaschen, geplant. Die Bündelung der Stellplätze ermöglicht eine großzügige Freihaltung der Erschließungsflächen von Parkverkehr. So können die Straßenflächen mit gestalteten Grünbereichen (Baumtaschen) aufgewertet werden. Diese tragen auch zur Verkehrsverlangsamung bei.



**Bild 4: Städtebaulicher Entwurf Neumann & Heinsdorff Architekten - Straßenquerschnitt geplant (02.10.24), Quelle: Neumann & Heinsdorff Architekten**

Verkehrlich höher frequentierte Nutzungen wie Bäcker bzw. Kindertagesstätte sind direkt im Anschluss an die Weicheringer Straße vorgesehen um das Wohnquartier weitmöglichst von Immissionsbelastungen freizuhalten.

Das Fußwegesystem ist vom Straßensystem des motorisierten Individualverkehrs konzeptionell weitgehend abgekoppelt und liegt zentral in der Mitte des neuen Wohnquartiers.

Die Erschließung für die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen soll durch einen Wirtschaftsweg am Rande des Geltungsbereiches erfolgen. Dieser ist bereits im Bestand vorhanden.

### 5.3 Grünordnung

Für das Planungsgebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Ökologisch wertvolle Gestaltung der Grün- und Freiflächen am Ortsteilrand im Übergang zur freien Landschaft
- Sicherung der ökologisch hochwertigen Uferstrukturen mit Gehölzbestand sowie Schaffung eines adäquaten Puffergrünstreifens
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung in unterschiedlicher Charakteristik für die künftigen Bewohner des Wohnquartiers
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr
- Sparsame Nutzung des Bodens mit möglichst geringer Versiegelung der Grundstücke
- Besondere Berücksichtigung der Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Biodiversität

Der zentral gelegene grüne Anger spannt sich vom Ufersaum des Kempesees bis zum östlich gelegenen Wohngebiet auf. Diese öffentliche Grünfläche steht als attraktive Aufenthaltsfläche mit Kinderspielbereichen der Erholungsnutzung der Bewohner zur Verfügung und ist innerhalb des Quartiers auf kurzem Weg fußläufig zu erreichen.

Im Binnenbereich, abgekoppelt von der öffentlichen Straße, verläuft in Nord- Süd Richtung ein öffentlicher Fußweg, der in Weiterführung der Straße „Am Sunder“ über eine öffentliche Platzsituation durch das neue Wohnquartier führt. Den Abschluss erhält die Fußwegeführung mit einem Spielbereich, der sich zur freien Landschaft hin öffnet.

Der westliche Bereich des Wohnquartiers soll als Pufferbereich zu den natur- und artenschutzrechtlich hochwertigen Uferbereichen fungieren. Die Siedlungskante hält damit einen maßvollen Abstand zum Ufer ein. Bestehende Gehölz- und Grünflächen in direktem Anschluss an den See sollen planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Der Ortsrand im Süden wird durch die privaten Gärten der Doppelhausbebauung gebildet. Perspektivisch ist hier, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, eine Erweiterung möglich.

Um einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, muss außerdem die besondere Bodensituation berücksichtigt werden. Das Grundwasser steht im Süden von Ingolstadt hoch an. Ein Eingriff mit Tiefgaragen soll daher weitgehend vermieden werden.

## **6. Erschließung**

---

### **6.1 Straßen und Wege**

Das neue Baugebiet wird über die bestehende Weicheringer Straße angebunden.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffenden Leitungen zu gewährleisten.

#### **Energie-/ Wasserversorgung**

Vorgesehen ist der Einsatz von Wärmepumpen gekoppelt mit Photovoltaikanlagen. Da der Grundwasserstand in dem Planungsgebiet sehr hoch ist, können auch Grundwasserwärmepumpen genutzt werden. Die Nutzung von Grauwasser soll forciert werden.

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt bisher nicht berücksichtigt. Dem Umstand der Nicht-Berücksichtigung wird jedoch durch die Entwässerungskonzeption des Baugebietes selbst und in den weiterführenden Planungen im Rahmen der Generalentwässerungsplanung Rechnung getragen. Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über das städtische Kanalnetz. Die Entwässerung des Gebietes für das Schmutzwasser kann in die Haltung „Am Sunder“ erfolgen. Diese ist hydraulisch ausreichend dimensioniert.

## **7. Entwässerung**

---

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen soll im Plangebiet versickert oder anderweitig genutzt werden.

## **8. Immissionen / Emissionen**

---

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen, die durch den Verkehr auf der Weicheringer Straße im Norden hervorgerufen werden. Im Süden befindet sich eine stillgelegte Bahnlinie. Der Kiesabbau im Süden ist am Verfüllen. Von diesem Gewerbe gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Der vorhandene Grünstreifen im Bereich der Bahnlinie schirmt Staubentwicklungen, die durch den An- und Abfahrverkehr zur Verfüllung des ehemaligen Kiesabbaus entstehen, wirksam ab. Die Bundesstraße B16 und die Bahnlinie Ingolstadt-Donauwörth sind in Bezug auf die Immissionen ausreichend entfernt und tangieren nach Aussage des Fachamtes das Planungsgebiet nicht.

## **9. Altlasten**

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Die Flächen östlich vom Kempesee sind nur bis zum Uferbereich verfüllt worden.

## **10. Artenschutz**

---

Mit Bericht vom Oktober 2024 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Planungsumgriff erstellt. Im Rahmen der saP fanden umfangreiche, systematische faunistische Untersuchungen für Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Brutvögel statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Offenland in Form einer Ackerbrache gekennzeichnet, außerdem befinden sich im Westen ausgeprägte Gewässer-Begleitgehölze und Hecken. Diese Strukturen wurden gutachterlich bewertet und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der Arten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Außerdem wurden die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Kartierung der Fledermäuse erfolgte anhand von Ausflugkontrollen in Kombination mit Transektbegehungen\* unter Zuhilfenahme eines mobilen Ultraschalldetektors. Während der Ausflugskontrollen konnten keine ausfliegenden Tiere entlang der Gehölzbestände beobachtet werden, sodass eine regelmäßige genutzte (Sommer-) Quartiersstruktur nahezu ausgeschlossen werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gehölzbestände als Leitstrukturen für Transferflüge dienen. Daher sollen im weiteren Verfahren die Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt werden.

Während der Erfassung für Reptilien konnten keine Nachweise für nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten erbracht werden.

Im Zuge der Haselmaus Erfassung konnten in 4 Niströhren Haselmäuse nachgewiesen werden. Die Gehölze werden im weiteren Verfahren durch bauleitplanerische Festsetzungen dauerhaft gesichert. Außerdem wird als Vermeidungsmaßnahme V6: Umweltbaubegleitung in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

Es wurden insgesamt 9 Brutvögel mit besonderer Planungsrelevanz nachgewiesen. Betroffen sind Feldsperling, Graugans, Haubentaucher, Haussperling, Kuckuck, Nachtigall, Star, Stieglitz und Teichhuhn. Die Brutreviere liegen außerhalb der Wohngebietsflächen. Es handelt sich um Gehölzbrüter entlang der Gehölzbestände am Kempesee bzw. südöstlich des Wohngebietes. Mit Graugans, Haubentaucher und Teichhuhn wurden zudem planungsrelevante Wasservögel auf dem Kempesee nachgewiesen. Das Brutvorkommen des Haussperlings liegt als Vertreter der Gebäudebrüter außerhalb des Planungsgebietes an Gebäuden.

Anhand der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden vom Gutachter verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen und sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Mit diesen Maßnahmen können gutachterlich Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

## **11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Falls diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen

\* festgelegte Wegstrecke durch einen Landschaftsraum, entlang derer nach definierten Methoden Arten gezählt werden

werden können, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter.

## 12. **Denkmalpflege**

---

### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Planungsumgriffes wurden umfangreiche archäologische Grabungen bzw. Untersuchungen durchgeführt. Der Großteil des Planungsgebietes ist vollständig ausgegraben und somit „archäologiefrei“.

Im Westen des Planungsgebietes befinden sich punktuell 2 Befunde, welche nur überdeckt und nicht ausgegraben wurden. Ein schmaler Streifen im Süden des Baugebietes wurde ebenso nicht untersucht. Für Bodeneingriffe in diesen Bereichen bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Für die Erschließung und Bebauung des weiteren Baugebietes bestehen keine besonderen Anforderungen.

Im Umfeld des Baugebiets „Seehof – Am Kempesee“ kann mit weiteren archäologischen Befunden der Vor- und Frühgeschichte gerechnet werden. Zahlreiche unvollständig erfasste Befunde ziehen über die Grabungsgrenzen der jüngst durchgeführten Grabungskampagne hinaus. In erster Linie sind hier drei frühmittelalterliche Gräber im Nordosten und zwei Gruben im Osten zu erwähnen, die konservatorisch überdeckt wurden. Ferner zieht die römische Straße im Norden und Nordosten außerhalb der Grabungsgrenzen weiter, ebenso wie die im Nordwesten, Nordosten und Süden erfassten Siedlungsbefunde, die zu größeren Siedlungsarealen gehören.

### **Bau- und Kunstdenkmäler**

Innerhalb des Umgriffes und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Aufgestellt am 25.05.2023

Ergänzt am 15.10.2024

**Stadt Ingolstadt**

Stadtplanungsamt

61/2