



Stadt Ingolstadt

**Änderung des Flächennutzungsplanes der
Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des
Bebauungsplanes Nr. 611 A „Oberhaunstadt –
Am Kreuzäcker“**

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: Januar 2013
Ref. VII/61-11/Rie.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“

1) Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist in erster Linie die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt, insbesondere nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken

Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Für das Jahr 2012 wird die Bevölkerungszunahme absolut bei weit über 1.000 Personen liegen. Obwohl laufend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Stadt beständig und intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale zu nutzen und dort die Wohnraumentwicklung voranzutreiben, ist der Bedarf und die Nachfrage nach neuen Wohnungen und Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Da zudem auch eine starke Nachfrage nach freien Wohnbaugrundstücken in attraktiver Lage, vorwiegend im südlichen Stadtbereich aber auch in den nördlichen Ortsteilen der Stadt vorhanden ist, versucht die Stadt mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken. Aus diesem Grund soll nun eine ergänzende Wohnbauflächenausweisung im nördlichen Bereich des Ortes Oberhaunstadt umgesetzt werden. Zudem besteht mit der beabsichtigten Planung aber auch die große Chance die Nahversorgung des Ortes zu verbessern.

Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sollen hier 14 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung sowie eine Zeile Reihenhausbauung angeboten werden. Entlang der Beilngrieser Straße soll ein Nahversorgungsangebot zur Verbesserung der örtlichen Bedarfs realisiert werden. Zudem soll ein dort ansässiger Dienstleistungsbetrieb Möglichkeiten für eine geplante Erweiterung erhalten. Auch diese Nutzungen werden als Wohnbaufläche dargestellt, da es sich bei dem vorhandenen Dienstleistungsbetrieb um einen nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt und der geplante Nahversorgungsbetrieb ein Verkaufsflächenangebot von unter 800 m² aufweisen wird und somit unter der sondergebietsrelevanten Flächendarstellung bleiben wird. Zusätzlich im Änderungsbereich liegt am östlichen Randbereich eine Ausgleichsfläche sowie am nördlichen Ortsrand eine Grünfläche für einen Spielplatz. Diese Fläche war bisher als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und wird nun als Grünfläche mit der Signatur Spielplatz ausgewiesen.

Insgesamt werden etwa zwischen 20 und 30 Wohneinheiten auf der geplanten Wohnbaufläche entstehen. Der Einwohnerzuwachs wird bei ca. 50- 80 Personen liegen.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 ist der Planbereich bereits zu einem großen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Wohnbauflächenausweisung soll nun eine Ausweitung der bisherigen Wohnbauflächendarstellung nach Osten bis zur Beilngrieser Straße erfolgen sowie eine geringfügige Ausweitung nach Norden. Bisher war der nach Osten angrenzende Flächenbereich als Bahnfläche und zur Beilngrieser Straße hin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Auflassung und dem Rückbau der nach Osten

angrenzenden, schon seit langer Zeit stillgelegten Bahnlinie Ingolstadt – Riedenburg soll dieser Bereich nun als Wohnbaufläche dargestellt werden und dort eine örtliche Nahversorgungseinrichtung sowie eine Erweiterung eines bestehenden Dienstleistungsbetriebes erfolgen. Die Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie und der Beilngrieser Straße liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“. Die Flächen im nördlichen Anschluss waren bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Westen grenzen die Wohnbauflächen des bestehenden Siedlungsrandes Oberhaunstadts bzw. die dortige Erschließungsstraße an den Änderungsbereich. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind an diesen nördlichen Siedlungsrand angrenzend, weitere Wohnbauflächenausweisungen geplant, die aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke bisher aber nicht umgesetzt werden konnten. Nach Süden schließen die Beilngrieser Straße bzw. landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich. Auch nach Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Planbereich.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/ Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gleichzeitig zum Änderungsbeschluss der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ der Aufstellungsbeschluss.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhaunstadt. Der Planumgriff des Bebauungsplanes umfasst knapp 2,4 Hektar. Die Nettobaufläche des Baugebietes liegt bei etwa 1,69 Hektar, die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung liegen bei 0,42 Hektar, die öffentlichen und privaten Grünflächen sind insgesamt 0,28 Hektar groß.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur sowie die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Ebenso soll die Versorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei ist aus städtebaulichen Gründen eine Gliederung innerhalb des Baugebietes vorgesehen, um insbesondere den Immissionsschutz für die Wohnbebauung zu gewährleisten und den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu entsprechen. Die Baufläche liegt zum Teil in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“.

Im WA 1 entlang der Beilngrieser Straße wird der bisher als Grünfläche bzw. als Bahnfläche dargestellte Flächenbereich als WA ausgewiesen. An dieser Stelle ist die Errichtung eines Supermarkts, zur Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs, geplant. Die geplante Erweiterung des ansässigen Dienstleistungsbetriebes (Lindewiesener Str. 2) soll ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden.

Im WA1 sollen zulässig sein:

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs;
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§4 Abs.2 Nr.2 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 Abs.2 Nr.3 BauNVO);
- nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2 BauNVO);

- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3 BauNVO)

Dabei sind in diesem Bereich nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone einhalten oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Festsetzungen und Auflagen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Im nördlich angrenzenden WA2 sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (14 Parzellen) und im südlichen Bereich Hausgruppen (1 Parzelle) mit den dafür typischen Freiflächen und Grundstücksanteilen geplant.

Diese Gliederung innerhalb des Baugebietes in WA 1 und WA 2 soll die geplanten Vorhaben planungsrechtlich absichern und den erforderlichen Immissionsschutz für Wohngebäude gewährleisten. Deshalb ist die Errichtung von Wohngebäuden im WA1 entlang der Beilngrieser Str. nicht zulässig.

Im Anschluss an die Freiflächen des geplanten Supermarktes wird im östlichen Planbereich eine Buswendeschleife für die bestehende Buslinie errichtet. Die verbleibende Grundstücksfläche soll als private Ausgleichsfläche für den Supermarkt entwickelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die bestehende Lindewiesener Straße, die nach Süden an die Beilngrieser Straße anbindet. Das Supermarktgrundstück wird von der Beilngrieser Straße erschlossen. Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Stellplatzsatzung auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der Park- und Grünstreifen etwa 15 öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

Der Planbereich ist über die Linie 30 momentan mit zwei Haltestellen, in ca. 300 m bzw. ca. 700 m Entfernung, an den ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinie N5 versorgt. Die vorhandenen Fuß- und Radwege gewährleisten eine gute Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen. Zwei Kindertageseinrichtungen befinden sich südlich im Ort, ca. 1,0 km bzw. ca. 1,3 km Luftlinie vom geplanten Baugebiet entfernt. Die Grund- und Mittelschule Oberhaunstadt befindet sich in der Mitte des Ortsteils in einer Entfernung von ca. 1,2 km.

3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter

3.1 Einleitung

Gemäß „BauGB- Novelle 2004“ sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die wesentlichen Inhalte des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Umweltberichtes darzustellen.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt etwa 4 km nördlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhaunstadt und soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Bisher wurde das Areal größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten, Norden und Osten der Planungsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten zudem ein Rosengarten und die ehemalige Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg, die das Gebiet im südlichen Abschnitt durchschneidet

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld, wie Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und der ehemalige Bahntrasse hatte das Plangebiet keine hohe Bedeutung für die bestehenden Siedlungsflächen. Die Naherholungsfunktion der Fläche ist von geringer Bedeutung. Von dem bestehenden Dienstleistungsbetrieb geht keine Belästigung für die Wohnbebauung aus.

Mit der Überplanung kann die bisher geringe Bedeutung des Gebietes für die Naherholungsfunktion durch die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen verbessert werden. Die Grünbereiche mindern gleichzeitig die optischen Veränderungen durch die neue Bebauungsstruktur sowie zu einem geringen Anteil auch die vom Verkehrsaufkommen ausgehenden Emissionen und Lärmbelastigungen. Zur Einschränkung der Lärmbelastigung auf den Wohnungsbau dienen die gewerblich genutzten Baukörper entlang der Straße als Abschirmung. Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Wohnbauung werden durch die Gebietsgliederung mit Abschirmung der Wohnbebauung (WA 2) durch die Gewerbebauten (WA 1) in den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen gehalten.

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeit bieten die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und die versiegelten Flächenbereiche nur wenigen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Im Regionalplan sind für den Planungsbereich keine Schutzgebiete verzeichnet, im Flächennutzungsplan lediglich Wasserschutzgebiete. Auch schützenswerte Pflanzen- und Tierarten oder Biotopflächen sind nicht von der Planung betroffen.

Die mit der Überbauung des Plangebietes einhergehende Versiegelung des Bodens hat generell den Verlust von Lebensraum zur Folge. Durch die geplante Anlage privater und öffentlicher Grünflächen auch im Bereich der gewerblichen Nutzung sowie der Ausgleichsflächen entstehen zukünftig jedoch Lebensräume, die aufgrund ihrer abwechslungsreicheren Gestaltung im Gegensatz zum Bestand für weitaus mehr Tier- und Pflanzenarten mit unterschiedlichen Bedürfnissen als Lebensraum nutzbar sein werden. Die bestehenden Grünflächen entlang der Bahntrasse sollen dabei teilweise erhalten bleiben. Die außerhalb des Plangebietes anzulegenden Ausgleichsflächen bieten an anderer Stelle im Stadtgebiet die Möglichkeit, bestehende Lebensräume aufzuwerten bzw. neue Lebensräume zu schaffen

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit der Ausweisung von Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächenberechnung wurde für alle neu auszuweisenden Baulandflächen vorgenommen Ausgenommen sind Grundstücke, die bereits entsprechend dem §34 BauGB als Innenbereich zuzuordnen sind und auf denen nach § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung führt dazu weiterhin aus, dass die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach den §§ 30 und 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht führt. Hierbei handelt es sich um mehrere Grundstücke mit Bestandsstraße, Bestandsgebäude bzw. Bauvorbescheid mit einer Flächengröße von insgesamt 4.858 m². Eine Fläche von 1.306 m² davon, liegt auf dem Areal des zukünftigen Supermarktes.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ beläuft sich demnach auf insgesamt 12.140 m², davon 2.510 m² für den Bau des Supermarktes und 9.630 m² für die übrigen Baulandflächen.

Von den benötigten Ausgleichsflächen für den Supermarkt können 1.837 m² innerhalb des Planungsgebietes realisiert werden, der übrige Anteil ist auf Flächen außerhalb des Vorhabengebiets nachzuweisen. Im weiteren Verfahren ist diesbezüglich zu klären, ob die Stadt Ingolstadt entsprechende Flächen zur Verfügung stellt oder der Eigentümer des Supermarkt-Grundstückes diese auf einem Grundstück in seinem Eigentum ausweisen kann.

Die für den geplanten Wohnbau benötigten Ausgleichsflächen von ca. 9.630 m² werden ebenfalls außerhalb des Planungsumgriffs auf der über 1,2 Hektar großen Fl.Nr. 589, Gemarkung Dünzlau nachgewiesen. Gestaltungsziel ist die Anlage einer artenreichen Extensivwiese mit vereinzelt Gehölzgruppen und Seigen (wechselfeuchte Mulden).

Im Verfahrensverlauf können seitens der Planungsbehörde weitere Maßnahmen festgesetzt werden, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu mindern.

c) Schutzgut Boden

Das Baugebiet ist nahezu eben, wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und liegt unterhalb des Straßenniveaus der angrenzenden Erschließungsstraßen. Auf den vorhandenen versiegelten Flächen ist von einer Einschränkung, ggf. sogar von der Unterbrechung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Oberböden im Planungsgebiet ist gemäß Bayerischem Landesamt für Umwelt (LfU) als sehr hoch einzuschätzen. Folglich wurde das Plangebiet bei der Ausgleichsflächenberechnung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturschutz und Landwirtschaft (Kategorie II) eingestuft. Bei der Bauausführung ist der Oberboden daher fachgerecht abzutragen, zu lagern und anschließend auf andere Freiflächen zu verbringen, um das Bodenpotential zu erhalten.

Generell sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich weder Kampfmittelfunde bekannt noch Altlastenverdachtsflächen kartiert. Entlang der ehemaligen Bahnlinie muss jedoch mit Altlasten gerechnet werden, eine entsprechende Untersuchung findet gegenwärtig statt, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Boden wird anteilig versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen, wie etwa die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt bzw. unterbrochen werden. Die Bodenfunktionen der durch eine besonders hohe natürliche Ertragsfähigkeit gekennzeichneten Oberböden können durch Verbringen auf andere Freiflächen weitestgehend gesichert werden. Durch den Verbau durchlässigen Pflasters auf öffentlichen Stellplatzflächen kann der Versiegelungsgrad teilweise gemindert werden.

Die Versiegelung von Böden ist durch die aufgrund des Entwicklungsziels einer überwiegenden Wohnbebauung unvermeidbar, alternative Planungsflächen stehen für den Ortsteil Oberhaunstadt nicht zur Verfügung.

d) Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundwasseraufkommen, Grundwasserneubildungsrate und Wasserleitvermögen sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen einzustufen.

Das Planungsgebiet ist vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf den vorhandenen versiegelten Flächen ist die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt oder unterbrochen.

Die mittleren Grundwasserverhältnisse sind in ca. 1 – 1,5 Meter unter dem derzeitigen Geländeniveau anzutreffen. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 0 – 0,5 Meter unter Geländeniveau ermittelt.

Da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt und die Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen, ist zur Ausführung aller Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung eine Gliederung innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Dabei sind im WA 1 nur bauliche Anlagen zulässig, die den Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone entsprechen oder für die im Einzelfall eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Festsetzungen und Auflagen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Auch beim Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung sind die entsprechenden Regelwerke sowie die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“ zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so muss der Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen. Eine Detailprüfung erfolgt im Rahmen eines Gutachtens und wird im weiteren Verfahren eingearbeitet. Stellplatz- und Gehwegflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Bei der Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die örtlichen Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“ ist zu beachten.

Die abschnittsweise Neuversiegelung des Bodens hat eine zusätzliche Störung der Bodenfunktionen zur Folge. Insbesondere die Versickerungsfähigkeit wird eingeschränkt, wobei die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf öffentlichen Stellplätzen und Gehwegen sowie der Erhalt öffentlicher und privater Grünflächen die Versiegelung mindert. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind insbesondere im Abschnitt des WA 1 Auflagen bei der Bebauung einzuhalten. Gleichzeitig erfordern die geringen Grundwasserflurabstände ggf. Schutzmaßnahmen für die Bebauung.

d) Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand die einen Übergang zwischen offenem Freilandklima und dem „kleineren Ortslagen“ bildet. Von der in der Planung vorgesehenen Wohnbebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch allgemeine Erwärmung zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der späteren Nutzung sind demnach nicht erforderlich. Durch die freie Wahl der Firstrichtung mit entsprechender Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung.

Regional bedeutsame Freiluftschneisen werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt, die kleinräumliche Luftzirkulation verringert sich durch Festsetzungen einer maximal zweigeschossigen Bebauung im WA 2 nur in geringem Maße.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zur weiteren Emission von Abgasen. Insgesamt ist jedoch damit zu rechnen, dass sich die kleinräumlichen klimatischen Bedingungen durch

die entstehenden privaten und öffentlichen Grünflächen verbessern, da diese u. a. zur Feinstaubbindung und Temperaturregulierung beitragen.

Die freie Wahl der Firstrichtung mit entsprechender Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken ermöglicht eine optimale Gebäudeausrichtung zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie.

Durch Beschränkung der Geschosshöhe bestehen keine Auswirkungen auf regional bedeutsame Freiluftschneisen, die kleinräumige Zirkulation verringert sich nur geringfügig, zudem ist wegen der geplanten Ein- und Durchgrünung kleinräumig mit einer klimatischen Verbesserung zu rechnen.

Mit der Einhaltung gültiger Wärmestandards und der möglichen Nutzung regenerativer Energien werden von der geplanten Bebauung weder regional bedeutsame Freiluftschneisen beeinträchtigt noch negative klimatische Auswirkungen erwartet.

e) Schutzgut Landschaft

Das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Vorhabengebiet ist geprägt durch ein weitestgehend offenes, weitläufiges Landschaftsbild. Dieses geht durch die neue Bebauungsstruktur zum Teil verloren, wobei Festsetzungen im WA 2 zur Geschosshöhe auf maximal zwei Etagen diese Auswirkungen eingrenzen und ein einheitliches Ortsbild mit den bestehenden Siedlungsstrukturen Oberhauensstadt fördern.

Öffentliche und private Grünflächen stellen zukünftig sicher, dass innerhalb des Planungsgebietes teilweise weitläufige Sichtbeziehungen in die Landschaft erhalten bleiben. Die geplante Begrünung führt ferner zu einer Verbesserung des Landschafts- und Ortsrandbildes. Insbesondere nördlich und östlich der Bebauung sollen hierdurch im Übergang zur freien Landschaft Konflikte zwischen den baulichen Anlagen und den angrenzenden Freiflächen vermieden werden. Zur Konfliktvermeidung sind auch zwischen den Abschnitten unterschiedlicher Flächennutzung private Grünflächen mit Pflanzbindung vorgesehen.

d) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer Umgebung des Planungsumgriffs sind archäologische Bodenfunde kartiert, weshalb auch im Vorhabengebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

Alle notwendigen Maßnahmen in Bezug auf mögliche Bodenfunde sind im weiteren Verfahren mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Zunächst ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG zu stellen.

3.3 Wechselwirkungen

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Teilversiegelung und landwirtschaftlichen Nutzung einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sowie die Anlage von 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.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der bestehenden Teilversiegelung der Böden einerseits und der nicht vollständigen Neuversiegelung der Gesamtfläche bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Die anteilige Versiegelung von Böden und damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und im weiteren Planungsverlauf werden soweit möglich zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt. Insgesamt werden die Auswirkungen der Planungen auf die untersuchten Schutzgüter als gering erheblich eingestuft.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Ausweisung des Baugebietes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

Der durch den geplanten baulichen Eingriff ermittelte gesamte Ausgleichsflächenbedarf wird bei etwa 12.140 m² liegen. Davon entfallen etwa 9.630 m² auf die geplanten Wohnbaulandausweisungen und 2.510 m² auf den vorgesehenen Nahversorgungsanbieter.

Von den benötigten Ausgleichsflächen für den Supermarkt können 1.837 m² auf dem Planungsgebiet selbst realisiert werden, Für den restliche Fläche von 674 m² ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Stadt Ingolstadt entsprechende Flächen zur Verfügung stellt oder der Eigentümer des Supermarkt-Grundstückes diese auf einem Grundstück in seinem Eigentum nachweisen kann

Die 9.630 m² benötigten Ausgleichsflächen für den Straßen- und Wohnungsbau mit zugehörigen Freiflächen, werden ebenfalls außerhalb des Planungsumgriffs ausgewiesen. Zur Verfügung steht hier ein Grundstück in der Gemarkung Dünzlau, mit einer Gesamtfläche von 12.716 m². Gestaltungsziel ist hier die Anlage einer artenreichen Extensivwiese mit vereinzelt Gehölzgruppen und Seigen (wechselfeuchte Mulden).

Aufgestellt am 15.01.2013
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61-11

Im Auftrag

Rieger