



**Stadt Ingolstadt**

---

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“

***Feststellungsbeschluss***

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: April 2011

Geändert/Ergänzt Februar/August 2012

Ref. VII/61-11/Rie.

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“**

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

Anlass der geplanten Realisierung neuer Wohnbauflächen ist die beständige Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken, vor allem im südlichen Bereich des Stadtgebietes. Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes, verglichen mit anderen bayerischen Städten, überdurchschnittliches Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Prognosen zur künftigen Einwohnerentwicklung gehen von einer weiteren Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2025 von ca. 10.000 Personen für die Stadt Ingolstadt aus. Aus diesem Grund soll nun am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Zuchering auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Wohnbaufläche entwickelt werden, um hier ein zusätzliches Angebot an bebaubaren Flächen zu schaffen. Der Bereich des vorgesehenen Baugebietes „Zuchering – Am Fort X“ ergänzt eine bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt geplante Wohnbauflächenausweisung am westlichen Ortsrand von Zuchering und führt diese weiter in westliche Richtung fort. Diese Wohnbauflächenausweisung stellt den baulichen Abschluss des Ortes Zuchering nach Westen dar. Der Umgriff des parallel zu entwickelnden Bebauungsplanes reicht zu einem kleinen Teil in die östlich bereits im Flächennutzungsplan enthaltene, geplante Wohnbaufläche. Mit der aktuellen Baulandausweisung wird eine erst kürzlich mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 931 „Zuchering-Oberfeld“ belegte Wohnbaufläche, unmittelbar südlich der Weicheringer Straße und östlich der nunmehr geplanten Bebauung, fortgeführt. Der zur Überplanung anstehende Bereich soll in seiner Gesamtheit als Wohnbaufläche ausgewiesen werden

Der Planbereich des vorgesehenen Baugebietes hat eine Größe von 6,0 Hektar. Auf der etwa 3,7 Hektar großen Nettowohnbaufläche sollen 57 Bauparzellen für etwa 100 - 120 Wohneinheiten – Einzel- und Doppelhäuser sowie Bereiche mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern – realisiert werden. Der Einwohnerzuwachs wird bei ca. 250 - 300 Personen liegen. Zusammen mit dem Baugebiet Zuchering – Oberfeld, das erst seit kurzem mit einem rechtverbindlichen Bebauungsplan belegt ist, werden am westlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Zuchering auf einer Nettowohnbaufläche von ca. 5,4 Hektar gesamt 84 Bauparzellen mit maximal 175 Wohneinheiten entstehen, wobei die Zahl der prognostizierten Einwohner bei etwa 450 Personen liegen wird.

## **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 war der Bereich des oben genannten, bereits rechtsverbindlichen Bauleitplans „Zuchering – Oberfeld“ bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der nunmehr geplanten Erweiterung der Wohnbaulandausweisung nach Westen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Somit ist für das nunmehr geplante Baugebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 4,6 Hektar.

Nach Osten grenzt die Baufläche des Baugebietes Zuchering-Oberfeld, das bereits erschlossen und teilweise bebaut ist an den Änderungsbereich. Im Norden befindet sich die Weicheringer Straße (St 2041) die als künftige HAUPTERSCHLIEßUNG für die neuen Siedlungsflächen dienen wird. Im westlichen Anschluss liegt eine größere Baum- und Gehölzfläche auf der sich ein ehemaliges Vorwerk des sogenannten 2. Befestigungsringes

um die Stadt befindet und somit einen militärhistorischen Hintergrund hat. Die überwiegend natur belassene Fläche ist als Biotop mit verschiedenen Feucht- und Trockenstandorten im Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem befinden sich im Anschluss an die geplante Wohnbaufläche zwei Nord-Süd verlaufende Hochspannungsleitungen, eine 20kV- sowie eine 110-kV-Leitung. Nach Süden wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen bzw. ebenfalls von einer Hochspannungsleitung sowie einer unterirdisch verlaufenden ehemaligen Pipelinetrasse, die im Plan dargestellt sind, begrenzt. Eine mögliche Erweiterung der Wohnbaunutzung nach Süden ist mittelfristig als realistisch zu sehen.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung/ Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Gleichzeitig zum Feststellungsbeschluss der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erfolgt für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“ der Satzungsbeschluss.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 6,0 Hektar Bruttobauland. Die Nettobaufläche für die geplante Wohnbebauung liegt bei 3,7 Hektar, die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung betragen ca. 0,9 Hektar, die Größe der öffentlichen Grünflächen inklusive der notwendigen Ausgleichsflächen liegt bei 1,38 Hektar.

Abgeleitet aus der baulichen Gestaltung des östlich angrenzenden neuen Baugebiets „Zuchering-Oberfeld“, sind für den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich des Plangebietes, abhängig von der Größe der Baugrundstücke, maximal 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der oben bereits erwähnten starken Nachfrage auf dem Wohnungssektor ist entlang der Weicheringer Straße eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant und im Randbereich des Sondergebietes sind Parzellen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Das Plangebiet wird über den „Langen Oberfeldweg“, der östlich an die neuen Bauflächen grenzt bzw. über die Weicheringer Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV erfolgt über die Linie 44, eine vorhandene, jedoch nicht häufig angefahrene Haltestelle liegt zentral an der Erschließungsstraße und soll im weiteren Verfahren eine bessere Einbindung in das ÖPNV-Netz erhalten.

Neben zwei Kindertagesstätten befindet sich im Ortsteil Zuchering auch zentral eine Grund- und Hauptschule. Eine weiterführende Schule ist im südwestlichen Kernstadtbereich ebenfalls vorhanden.

Westlich der Wohnbebauung im Bereich der hier verlaufenden Leitungstrassen wird innerhalb des Bebauungsplanumgriffs ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Über einen Grünflächenkeil der in das Baugebiet hineingezogen wird und in dem ein Fußweg integriert wird, erfolgt eine Anbindung an die freie Landschaft.

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

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

### **3.1 Angaben zum Standort**

Der Änderungsbereich liegt ca. 6,0 km Luftlinie südwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, angrenzend an den westlichen Ortsrand des Ortsteils Zuchering. Der Umgriff des parallel erstellten Bebauungsplanes umfasst 6,0 Hektar Bruttobauland und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Die kleinere Fläche des Planareals grenzt östlich an den „Langen Oberfeldweg“ und südlich an das oben bereits erwähnte Baugebiet Zuchering-Oberfeld. Die größere Fläche schließt unmittelbar westlich an den „Langen Oberfeldweg“ und das besagte Baugebiet an. Die gesamte Fläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Süden des Umgriffs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich davon, das in der Denkmalliste aufgeführte Fort X mit einer Fläche von ca. 16 ha. Es handelt sich hierbei um Reste von 1945 gesprengten Teilen einer zum äußeren Fortgürtel gehörenden Festungsanlage. Noch sehr gut erhalten ist der umlaufende Wassergraben. Zudem befinden sich hier, im Anschluss an die geplante Wohnbaufläche zwei Nord-Süd verlaufende Hochspannungsleitungen, eine 20kV- sowie eine 110-kV-Leitung.

Nach Osten grenzt die Baufläche des Baugebietes „Zuchering-Oberfeld“, das bereits erschlossen ist und im Flächennutzungsplan größtenteils schon als Wohnbaufläche dargestellt war, an den Änderungsbereich.

### **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 in Form von Lärm und Immissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche im westlichen Abschnitt bzw. als Grünfläche im östlichen Teilbereich kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Die Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes wird durch die Bebauung gemindert, ansonsten bleibt die geringe Bedeutung des Gebietes für die weiträumige Naherholungsfunktion unverändert. Dem Wohngebiet zugehörige Freiflächen sowie die vorgesehenen, begrünten Ausgleichsflächen kommen der kleinräumlichen Naherholung im Wohngebiet zu Gute.

Die Umwelt belastende Folgen durch Luftschadstoffe sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten. Das durch das Planungsgebiet hinzukommende Verkehrsaufkommen führt vermutlich zu erhöhten Emissionen. Die Lärmbelästigung wird durch den Anwohnerverkehr zunehmen. Durch Vermeidungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte des Lärmpegels nicht überschritten werden.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, insbesondere entlang der Hauptstraße wurde bereits im Bebauungsplan „Zuchering-Oberfeld“ festgelegt, dass die Auswirkungen auf die verschiedenen Bauzeilen durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden. Schutzbedürftige Räume betroffener Häuserzeilen sind mit Schallschutzfenstern der Klasse III und - sofern sie nicht von Straßen abgewandten Fassaden aus belüftet werden können - mit Zwangsbelüftungen auszustatten. Als zusätzlichen passiven Schallschutz für die Freiflächen wird empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern mit Garagen, Holzlegern oder Fahrradabstellhäusern zu schließen.

Um die Auswirkungen der elektrischen und magnetischen Felder der genannten Freileitungen (20-kV und 110-kV) auf die Wohngebäude zu minimieren, befinden sich die zukünftigen Baugrundstücke in ausreichendem Abstand (ca. 60m zu den Freileitungen).

## **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das westliche Plangebiet unterliegt derzeit landwirtschaftlicher Nutzung, der östliche Teilbereich ist als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Regionalplan ist das Gebiet nördlich des Geltungsbereiches bzw. nördlich der Weicheringer Straße als regionaler Grünzug, als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes sowie als landwirtschaftliches Vorhaltsgebiet verzeichnet. Letzteres gilt ebenfalls für ein kleines Areal westlich des Planungsgebietes. Ferner sind die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen des ehemaligen Fort X zum Großteil als Biotopflächen kartiert. Insgesamt sind die beiden zusammenhängenden Biotope als sehr hochwertig zu bezeichnen. Neben einem der artenreichsten Magerrasen im Stadtgebiet und angrenzenden Kleingewässern mit Röhricht- sowie Altbaumbestand befinden sich auch mehrstufige Gehölz- und Heckenbestände auf den kartierten Flächen. Sie bilden daher einen wichtigen Lebensraum für die heimische Fauna und Flora.

Mit der Planung sind keine Folgen für landschaftlich schützenswerte Gebiete zu erwarten. Weitläufige Biotopverbundflächen und die angrenzenden Biotope sind nicht direkt betroffen, so dass wesentliche Auswirkungen auf Fauna und Flora auszuschließen sind. Bestehende Lebensgemeinschaften sowie Lebensräume auf dem Vorhabensgebiet sind in geringem Maße durch die entstehende Versiegelung betroffen, womit ein teilweiser Flächenverlust für die belebte Umwelt verbunden ist.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit der Ausweisung von Ausgleichsflächen. Diese belaufen sich für das Planungsgebiet auf Flächen von ca. 1,37 Hektar. Ein Großteil der Ausgleichsflächen soll, da Flächen aus dem Ökokonto nur noch begrenzt vorhanden sind, direkt auf dem Vorhabensgebiet angelegt werden. Hierfür steht am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche von ca. 0,91 Hektar zur Verfügung. Diese wird, im Gegensatz zu dem vormals landwirtschaftlich genutzten Areal, eine verbesserte Großgehölzstruktur und ein naturnah gestaltetes Sickerbecken als temporär anstehende Wasserfläche aufweisen, so dass die vermehrte Ansiedelung differenzierter Tierarten, insbesondere von Vögeln, zu erwarten ist.

Bei der Gestaltung dieser Ausgleichsflächen ist zu berücksichtigen, dass diese zu einem Großteil innerhalb der Schutzzone einer Hochspannungsleitung liegen. Um die Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes nicht zu beeinträchtigen ist daher eine Bepflanzung mit Großgehölzen und hohen Sträuchern in einem Abstand von 5 (20 kV-Freileitung) bzw. 30 m (110 kV-Freileitung) beidseits der Leitungstrasse untersagt.

Die übrigen 0,46 Hektar Ausgleichsflächen werden auf einem Grundstück der Gemarkung Winden (Flur-Nr. 531) ausgewiesen. Als Gestaltungsziel wird ebenfalls die Entwicklung einer Extensivwiese mit geringem Gehölzbestand vorgesehen.

Als Vermeidungsmaßnahme gilt für alle privaten Grünflächen die Festsetzung, Einzäunungen als sockellose Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune auszubilden, damit die natürliche Wanderung von ansässigen und zukünftig zuwandernden Tieren wie Igel weiterhin gewährleistet werden kann. Entlang der Verkehrswege wird die Anlage von Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen festgelegt, um auch den öffentlichen Raum innerhalb des Planungsgebietes zu begrünen.

### **c) Schutzgut Boden**

Momentan ist das Planungsgebiet vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, teilweise als Grünfläche ausgebildet. Auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Eintrag und eine Ablagerung von organischen Schadstoffen ins den Boden anzunehmen.

Durch die bauliche Entwicklung des Gebietes wird der Boden anteilig versiegelt. Dadurch werden in diesen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen, wie etwa die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt bzw. unterbrochen. Auf Teilflächen des Geltungsbereiches können diese Funktionen allerdings durch begrünte Ausgleichs- bzw. private Grünflächen gesichert werden. Der derzeit mögliche Schadstoffeintrag durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung hingegen entfällt durch die Planung.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Planumgriff Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. In unmittelbarer Nähe der geplanten Bauflächenausweisung auf einer westlich ans Planungsgebiet angrenzenden Teilfläche des Fort X sowie auf zwei Grundstücken nördlich außerhalb des Bebauungsplanes sind nämlich jeweils Altablagerungen nachgewiesen. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen tatsächlich ein konkreter Altlastenverdacht oder eine schädliche Bodenverunreinigung bestätigen, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren

Ein aktuell erstelltes Baugrundgutachten kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der überwiegend sandig-kiesigen Untergrundes von einer guten Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen. Der Boden wird zudem als gut tragfähig eingestuft.

Durch die Ausweisung großzügiger, begrünter Ausgleichsflächen auf dem Planungsgebiet (rund 0,91 Hektar) und außerhalb (etwa 0,46 Hektar) können die Bodenfunktionen dort gesichert und erhalten werden. Gleiches gilt für die privaten (z.B. Gartenanlagen) und öffentlichen (v. a. Straßenbegleitgrün) Grünflächen, die mit der Anlage von Wohngebieten einhergehen.

### **d) Schutzgut Wasser**

Momentan ist das Planungsgebiet vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, teilweise als Grünfläche ausgebildet. Auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist der Eintrag von organischen Schadstoffen ins Grundwasser anzunehmen.

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist bei den bestehenden Geländehöhen mit ausreichenden Grundwasserflurabständen von 2,8 - 3,5m auszugehen. Bei Starkniederschlägen und Hochwasser verringern sich diese Abstände um rund einen Meter. Die Gefahr eines Hochwasserereignisses durch den nahen Bachlauf (Sandrach) ist jedoch als gering einzustufen, weil das Bebauungsplangebiet auf einer erhöhten Niedertrasse liegt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings werden sich im Zuge der geplanten Niederschlagswasserversickerung des Vorhabengebietes Veränderungen für Oberflächengewässer ergeben, die an das Planungsgebiet angrenzen. Im Wesentlichen sind dies ein im Westen innerhalb der dortigen Biotopfläche verlaufender Wassergraben und ein daran anschließender Bachlauf, die Sandrach. Bei dem Wassergraben handelt es sich um einen offenen, meist trocken gefallen, ehemaligen Festungsgraben des Fort X, der das Gelände mit einer Grabentiefe von etwa 3 m durchzieht und nordöstlich des Planungsareals über eine Verbindungsleitung an die Sandrach angeschlossen ist.

Die Niederschlagswasserversickerung des öffentlichen Straßenraumes im Wohngebiet soll über ein innerhalb der Ausgleichsflächen anzulegendes Versickerungsbecken erfolgen. Generell fungiert das Sickerbecken bei normalen Regenfällen als Rückhaltebecken; es ist von einer maximalen Anstauhöhe von 30 cm auszugehen. Da es jedoch nicht für Starkregenereignisse ausgelegt ist, wird es über einen Notentlastungsgraben bzw. eine Mulde an den oben genannten Wassergraben angeschlossen, um das Wasser kurzfristig schnell abführen zu können.

Auf dem Planungsgebiet ergäben sich aufgrund der Bebauung und somit der Oberflächenversiegelung Folgen für den Wasserhaushalt vor Ort. Die Versiegelung schränkt insbesondere die Regenwasserversickerung ein, was sich generell auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt. Durch Planungsansätze müssen daher insbesondere Lösungen zu einer fachgerechten Oberflächenentwässerung entwickelt werden, die zwar so weit wie möglich die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bewerkstelligt, jedoch vorwiegend bei starken Niederschlägen der Bildung von Staunässe auf dem Areal entgegenwirkt.

Da das Baugebiet zwar eben, jedoch tiefer als der im Osten angrenzende Lange Oberfeldweg und die nördlich gelegene Weicheringer Straße liegt, wird aus Gründen der Kanalplanung im Westteil des Baugebietes eine Geländeerhöhung um ca. 50 cm über dem vorhandenen Gelände erforderlich. Trotz dieser allgemeinen Geländeerhöhung kann in Abhängigkeit vom jeweiligen Grundwasserstand bei Bauvorhaben, die in das Erdreich einbinden, in Einzelfällen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden. Grundwasserabsenkungen im Zuge von Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich zu behandeln und das Bauwasser ist jeweils auf dem eigenen oder auf fremdem Grundstück zu versickern; es darf nur in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden, sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten ausscheiden. Kellerräume sind wegen der Grundwasserflurabstände gegen drückendes Wasser dicht auszuführen. Sämtliche Bauwerksöffnungen, Gebäudeabdichtungen und Brüstungshöhen der Kellerfenster sind oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuordnen. Tiefbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Die Bodenversiegelung und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung sind aufgrund des Entwicklungszieles im geänderten Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet unvermeidbar. Durch die im Zuge der Ausgleichsmaßnahme auf dem Planungsgebiet angestrebten begrünter Freiflächen sowie die den Baugrundstücken zugehörigen privaten Grünflächen bleibt allerdings ein großzügiger Bodenanteil versickerungsfähig, so dass dort Niederschlagswasser vor Ort in den natürlichen Wasserhaushalt zurückfließen kann. Zusätzlich kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagieren.

#### **e) Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Erhebliche Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation sind nicht bekannt und auch im Verlauf der Planung werden sich durch die Bebauung keine Auswirkungen auf bestehende großräumige Freiluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete ergeben. Kleinräumlich betrachtet sind aufgrund der erhöhten Abwärme der geplanten Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung der bestehenden Wärmedämmstandards geringe Auswirkungen für die unmittelbare Umgebung zu erwarten. Zudem besteht die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie.

Bezüglich des voraussichtlich gesteigerten Verkehrsaufkommens ist mit einer erhöhten Belastung durch Abgase zu rechnen. Ausgleichspflanzungen und Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet werden jedoch zu einer Vermeidung negativer Einflüsse beitragen. Zusätzlich zu den festgelegten Gebäudehöhen, welche u. a. einer Einschränkung der kleinräumlichen Luftzirkulation entgegenwirken sollen, ist die unmittelbare Anlage von privaten und weiteren öffentlichen Grünflächen (z.B. Ausgleichsflächen) auf dem Planungsgebiet positiv für die kleinklimatischen Bedingungen zu bewerten. Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven und passiven Solarenergienutzung. Die hierfür notwendige Gebäudeausrichtung auf den Grundstücken nach Süden bzw. Südwesten ist gegeben

#### **f) Schutzgut Landschaft**

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Grünflächen im Bestand sind ohne größere Bedeutung für das Landschaftsbild. Ein gestalteter Ortsrand ist nicht vorhanden. Es existiert kein fließender, gestalterisch aufgewerteter Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft.

Die geplanten Gebäudestrukturen werden sich in sofern auf das Landschaftsbild auswirken, da sie weiträumige Sichtbeziehungen in Teilen einschränken. Festsetzungen zur Gebäudehöhe mit maximalen Wandhöhen (6,5m) und maximalen Firsthöhen (9,5m) verhindern allerdings zu starke Auswirkungen im Vergleich zum Bestand. Ferner sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch einzubringen, um eine Störung des Landschaftsbildes zu minimieren.

Die neuen Übergangflächen zwischen bebauter und freier Landschaft werden im Westen und Süden durch begrünte Ausgleichsflächen und private Freiräume gestalterisch aufgewertet. Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Süden ist aufgrund zukünftig zu erwartender Wohnbauflächenenerweiterungen jedoch nicht vorgesehen.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen lassen sich generell negative Eindrücke auf das Landschaftsbild einschränken. Da die Gebäudehöhen im Bereich des Planungsgebietes begrenzt werden, ist eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen. Die Begrünung der privaten Freiräume, aber auch die Situierung der anzulegenden Ausgleichsflächen als neue Ortsrandbegrenzung tragen dazu bei, den Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft zukünftig gestalterisch aufzuwerten.

#### **g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Umgriff des Baugebietes liegt laut Unterer Denkmalschutzbehörde ein nummeriertes Bodendenkmal, das als „Siedlung und vermutlich verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung der Neuzeit, vmtl. mittelalterlicher Weg“ beschrieben wird..

Das Denkmal ist gemäß Art. 1 DSchG in derzeitigem Zustand vor Ort zu erhalten, der Erhalt besitzt Priorität gegenüber anderen Vorhaben. Voruntersuchungen und Bodeneingriffe sind entsprechend auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken und nur nach Freigabe durch Erhalt einer denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durchführbar (bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen, ggf. mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen).

Um die Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden und zu verringern sind Möglichkeiten einer konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders Substanz gefährdende Bodeneingriffe, z.B. Unterkellerung) zu prüfen.



Während der Bauphase hat der Abtrag des Oberbodens unter qualifizierter archäologischer Aufsicht zu erfolgen. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet liegt ca. 6,0 km Luftlinie südwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am westlichen Rand des Ortsteils Zuchering und soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die zukünftige Anbindung des Vorhabengebietes an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Erreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr und für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen sind gegeben.

Die Umweltwirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Im Hinblick auf die derzeitige intensiv landwirtschaftliche Nutzung der Böden und die zukünftige erhebliche Aufwertung durch private Grün- und öffentliche 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 allerdings unvermeidbar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Es sind verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind vorgesehen. Alle Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden, das Wohngebiet ist durch die Pflanzung von Straßenbäumen einzugrünen und alle Park- sowie Stellflächen im öffentlichen Bereich sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von etwa 1,37 Hektar, können zu einem Großteil (ca. 0,91 Hektar) direkt auf dem westlichen Abschnitt des Vorhabengebietes ausgewiesen werden. Die Situierung der übrigen Ausgleichsflächen erfolgt auf Grundstücken der Gemarkung Winden (Flur-Nr. 531).

Seitens der Planungsbehörde besteht die Möglichkeit zur Teilversorgung der Gebäude aus erneuerbaren Energien, explizit zur Nutzung aktiver und passiver Solarenergie.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Ausweisung eines Baugebietes ist ein Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verbunden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden festgesetzt. Die für den baulichen Eingriff notwendigen Ausgleichsflächen belaufen sich für das Planungsgebiet entsprechend den Berechnungen auf eine Gesamtfläche 13.752 m<sup>2</sup>.

Ein Großteil der Ausgleichsflächen wird direkt im Anschluss des Bebauungsplanumgriffs nachgewiesen. Hierfür steht westlich der Baugrundstücke eine Fläche von ca. 0,91 Hektar

zur Verfügung. Das Gestaltungsziel hierfür ist die Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Gehölzbestand und einem naturnah gestalteten Sickerbecken.

Generell ist bei der Gestaltung dieser Ausgleichsflächen zu berücksichtigen, dass diese zu einem Großteil innerhalb der Schutzzone einer Hochspannungsleitung liegen. Um die Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes nicht zu beeinträchtigen ist daher eine Bepflanzung mit Großgehölzen und hohen Sträuchern in einem Abstand von 5 (20 kV-Freileitung) bzw. 30 m (110 kV-Freileitung) beidseits der Leitungstrasse untersagt.

Die übrigen Ausgleichsflächen mit einer Größe von 0,46 Hektar werden auf einem Grundstück der Gemarkung Winden (Flur-Nr. 531) ausgewiesen. Als Gestaltungsziel wird dort ebenfalls die Entwicklung einer Extensivwiese mit geringem Gehölzbestand vorgesehen.

Aufgestellt am 14.04.2011  
Geändert/Ergänzt: 17.02.2012/ 17.08.2012  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61-11

Im Auftrag

Rieger