



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 E „Unsernherrn - Nord“

Feststellungsbeschluss

Begründung / Umweltbericht

STAND: Oktober 2019
Ref. VII / 61-1

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 E „Unsernherrn - Nord“

1. Anlass der Planung und Lage des Planbereiches

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist die weiterhin bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt. Ursächlich dafür ist das bereits seit Beginn der 2000-er Jahre anhaltende Einwohnerwachstum, das vor allem ab 2011 konstant sehr hoch ist und den bereits die Jahre zuvor starken Einwohnerzuwachs nochmals deutlich übersteigt.

Im Zeitraum zwischen 2003 und 2010 (jeweils 31.12.) lag das Einwohnerwachstum bei 5.000 Personen und ist von knapp 120.000 auf etwa 125.000 Einwohner angestiegen. Vor allem aber in den letzten Jahren hat die Stadt Ingolstadt ein enormes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Von Ende 2010 bis Ende 2018 (jeweils 31.12.) ist die Stadt um insgesamt etwa 13.300 Personen, von knapp 125.000 Einwohnern auf fast 138.200 Bewohnern Ende 2018, angewachsen. Prognosen zu Folge wird diese Entwicklung anhalten, so dass auch die Nachfrage und der Bedarf an wohnbaulich nutzbaren Flächen in der Stadt weiter bestehen bleibt. Es obliegt der Stadt Ingolstadt, für diesen sehr hohen Bedarf auch weiterhin geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

In den letzten Jahren sind im Innen- und Kernstadtbereich eine große Zahl neuer Wohneinheiten auf frei gewordenen größeren Konversionsflächen entstanden bzw. noch in der Umsetzung. Darüber hinaus wird fortwährend eine Vielzahl an Baumaßnahmen auf kleineren Flächen im Siedlungsbestand (Baulücken, Abriss mit Nachverdichtung) mit überwiegend dichter Baustruktur umgesetzt. Trotz dieser Kernstadtpotentiale ist der Wohnungs- und Wohnraumbedarf ausschließlich über die Innenentwicklung nicht abzudecken. Die quantitativ hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird zudem von dem Wunsch nach attraktiven Wohnlagen am Siedlungsrand begleitet. Die Stadt versucht, mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.

Der verfahrensgegenständliche Flächenbereich soll zum Zweck der dringend erforderlichen Wohnraumversorgung im Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt nun als Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Flächenbereich ist aus städtebaulicher Sicht für eine ergänzende Wohnbauentwicklung gut geeignet, vor allem weil er bereits an drei Seiten von angrenzender Wohnbebauung eingebunden und damit stark vom umliegenden Siedlungsbestand geprägt ist. Durch die nach Westen angrenzenden Sportflächen kann er vor Ort nicht dem Freiflächenbereich zugeordnet werden sondern steht eher im Zusammenhang mit dem Siedlungsumfeld. Die Änderungsfläche wurde bereits im Rahmen der sogenannten „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ die im Jahr 2013 durchgeführt wurde als mögliche ergänzende Siedlungsfläche herausgearbeitet.

Gegenüber dem Änderungsbeschluss des gegenständlichen Verfahrens haben sich verschiedene neue Aspekte und Planänderungen jeweils im Rahmen der Beteiligung zum parallelen, verbindlichen Bauleitplanverfahren ergeben. Neben der verkehrlichen Erschließung, die sich mit der frühzeitigen Beteiligung geändert hat, sind im Zuge der Entwurfsbeteiligung bisher vorgesehene Bauflächen weggefallen, so dass ein geänderter Planumgriff die Folge war. Damit veränderte sich auch der Umgriff der Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes im südlichen Planbereich. Auch die verkehrliche Anbindung der verbleibenden Bauflächen im südlichen Bereich sowie die geplante Bebauung im Bereich entlang der Lohe musste in diesem Zusammenhang verändert und den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Der Änderungsbereich wurde gegenüber dem Änderungsbeschluss im südwestlichen Bereich reduziert und hat nun eine Flächengröße von ca. 4,4 Hektar gegenüber vorher etwa 4,7 Hektar.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/

2.1 Vorbereitenden Bauleitplanung/Regionalplanung/Informelle Planung

Lage Plangebiet - Bereich 2.Grünring und Regionaler Grünzug

Der Änderungsbereich liegt ca. 3,5 km Luftlinie südlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt, nördlich von Unsernherrn und westlich der Münchener Straße, die etwa 100 m von der geplanten Wohnbaufläche entfernt liegt. An die Münchener Straße wiederum schließen nach Osten die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Im Norden und Osten wird das Gebiet von bestehender Bebauung begrenzt. Auch im Süden grenzt nur durch eine schmale öffentliche Grünfläche (Lohe) getrennt ebenfalls Wohnbebauung an den Änderungsbereich. Nach Westen schließen sich neben landwirtschaftlichen Flächen die Sportanlagen des TSV Unsernherrn an. Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft derzeit in Ost-West-Richtung eine 20 kV-Freileitung, die nach Auskunft des Betreibers bis Ende 2019 abgebaut werden soll. Der Planbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

Die Änderungsfläche liegt im Bereich des 2. Grünringes der Stadt Ingolstadt. Dieser, mit einer Schraffur im Flächennutzungsplan dargestellte "Flächenbereich 2.Grünring", ist Teil des Freiraumes zwischen der Kernstadt und den nach Außen anschließenden Ortsteilen. Er wurde im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt aus dem Jahre 1996 als übergeordnete Planungsidee erarbeitet und wurde mit einer groben, großflächigen Liniensignatur als orientierender Planinhalt dargestellt. Er ist als städtebauliche Leitidee der Gliederung des Stadtraumes zu verstehen.

Die flächenhafte Gesamtdarstellung im vorbereitenden Bauleitplan ist als optischer Hinweis zu verstehen, dass mögliche bauliche Entwicklungen in diesem Flächenbereich der eingehenden Abwägung und Überprüfung bedürfen. Seine Abgrenzung, die Flächen- und Breitenausdehnung ist an vielen Stellen nicht eindeutig und abschließend gefasst.

Aus stadtplanerischer Sicht soll er, neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, in erster Linie die Funktion als siedlungsnaher Freizeit- und Erholungsraum übernehmen. Er soll langfristig dafür auch punktuell mit konkreten flächenhaften Freizeit-, Erholungs- und weiteren öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Spielplätzen, Sportflächen, Kindergärten, Kleingärten, Stadtteilparks belegt werden.

Der Bereich des 2. Grünringes ist auch im Regionalplan für die Planungsregion Ingolstadt (10) als sogenannter „Regionaler Grünzug“ in Plan und Text dargestellt. Die Regionalen Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und des ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten bzw. siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen nicht durch größere Siedlungsvorhaben unterbrochen werden, allerdings sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich, soweit die oben genannten Funktionen nicht entgegenstehen.

Strukturelle Untersuchung Landschaftsraum – Süd:

2013 wurde von einem Landschaftsplanungsbüro für den südlichen Abschnitt des 2. Grünringes eine „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ durchgeführt. Wesentliche Zielsetzung dieser Untersuchung war, die unterschiedliche Wertigkeit des Frei- und Landschaftsraumes zwischen der südlichen Kernstadt und den weiter südlich angrenzenden Ortsteilen aufzuzeigen, aber auch daraus ableitend, Flächen für mögliche, abrundende Siedlungsergänzungen an den bestehenden Siedlungsrändern darzustellen. Insgesamt wurden als Ergebnis der Untersuchung fünf Flächenbereiche zwischen Haunwöhr im Westen und dem Ortsteil Rothenturm im Osten aufgezeigt, die aufgrund ihrer Lage und den dortigen naturräumlichen Gegebenheiten grundsätzlich für eine Siedlungs- und Ortsabrundung geeignet sind. Übergeordnetes Ziel dieser Ortsabrundungsflächen ist, zwischen dem

Siedlungsraum und dem Landschaftsraum eine Verzahnung herbeizuführen und hochwertige Übergangszonen zu schaffen.

Eine dieser Siedlungsergänzungen ist der verfahrensgegenständliche Flächenbereich nördlich von Unsernherrn, der bereits von drei Seiten durch vorhandene Wohnbebauung umgeben ist und im Westen von einer im 2. Grünringbereich liegenden Sportanlage mit Fußballspielfeldern, Tennisplätzen, Stockbahnen und einen dazugehörigen, bewirtschafteten Vereinsheim begrenzt wird. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der Münchener Straße endet der Freiraum des Grünringes dort an der Bebauung und hat im Gegensatz zur nördlichen Teilfläche des dortigen Freibereiches keine Anbindung bzw. Durchgängigkeit zur Münchener Straße. Mit einer abschließenden Wohnbaunutzung kann hier zwischen den Sportflächen und der bestehenden Wohnnutzung, mit der geplanten Wohnbebauung ein klarer Ortsrand geschaffen werden, der mit entsprechenden landschaftsplanerischen Maßnahmen für die bereits bestehende Wohnbebauung den erforderlichen Lärmschutz zu den Sportflächen herstellt.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Stadtrat am 28.02.2013 vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, unter anderem für die in der Untersuchung vorgeschlagene Siedlungsergänzung im Bereich nördlich Unsernherrn die weiteren notwendigen Untersuchungen und Planungsschritte vorzubereiten, um ein Bebauungsplanverfahren einleiten zu können. Der Änderungsbeschluss für die verfahrensgegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zeitgleich der Aufstellungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren erfolgte am 16.06.2016.

Bisherige Darstellung Änderungsbereich – Umfeld:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 weist den Änderungsbereich zwischen dem Sportverein Unsernherrn und der Bebauung an der Münchener Straße als „Landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ aus. Die „Landwirtschaftlichen Flächen“ werden zudem mit der Schraffur für die „Freiflächen des 2. Grünringes“ überlagert.

Die den FNP-Änderungsbereich umgebenden Nutzungen sind die westlich angrenzenden Sportflächen des TSV Unsernherrn sowie im Norden, Süden und Osten die Wohnbauflächen des nördlichen Ortsrandbereiches von Unsernherrn, die sich entlang der Münchener Straße nach Norden ziehen. Am südlichen Rand liegt zwischen der geplanten und der bestehenden Wohnbaufläche ein Grünstreifen, der als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Dieser grüne Korridor zeichnet eine Lohe nach. Die Sportflächen sind als öffentliche Grünflächen dargestellt, nach Westen setzt sich der Freiraum des 2. Grünringes fort. Der 2.Grünring ist dort als „Landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ ausgewiesen und wird in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Siedlungsbestand entlang der Münchener Straße nördlich von Unsernherrn verhindert das Heranreichen des Freibereiches des 2.Grünringes bis zur Münchener Straße.

Planungsziel und künftige Plandarstellung:

Mit dem verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich, der an die bestehende Siedlungsrandbebauung nördlich von Unsernherrn bzw. östlich der Münchener Straße angrenzt, soll im Rahmen eines parallel entwickelten Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung sowie umfangreiche öffentliche Grünflächen als Puffer zwischen den Sportflächen und der Wohnnutzung und vor allem zur Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsrandes bereitgestellt werden. Aufgrund der Lage des Baugebietes im 2.Grünring liegt das besondere Augenmerk auf der Gestaltung und Ausformung der Siedlungsränder. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen soll die wichtige Zielsetzung, zwischen dem

Siedlungsraum und dem Landschaftsraum eine Verzahnung herbeizuführen und hochwertige Übergangszonen und Ortsränder zu schaffen. In den Randbereichen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind zudem auch Ausgleichsflächen eingeplant.

Das geplante Baugebiet entspricht in seiner baulichen Flächenausdehnung der vorgeschlagenen Siedlungsergänzung der „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ aus dem Jahr 2013. Der Flächenbereich für die geplante Wohnbebauung ist netto ca. 3,2 Hektar groß, die öffentlichen Grünflächen zusammen mit den dort geplanten Ausgleichsflächen haben eine Größe von 1,2 Hektar. Hinzu kommt das bestehende mit in den Bebauungsplanumgriff aufgenommene Kleinspielfeld, das ca. 0,23 Hektar groß ist und dem Freiflächenbereich zugeordnet werden kann. Unmittelbar entlang des Kleinspielfeldes wird der bereits im Bereich der Tennisplätze vorhandene begrünte Erdwall, der dem Lärmschutz der geplanten und bestehenden Wohnbebauung dienen wird, nach Norden weitergeführt werden.

Mit dem Grünflächenband, dass zwischen den bestehenden Sportflächen und der neu geplanten Wohnnutzung entstehen wird, soll ein attraktiver, abschließender und dauerhafter Ortsrand und eine landschaftsplanerisch gestaltete Puffer- und Abstandsfläche zwischen der Sport- und der Wohnnutzung realisiert werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung an dieser Stelle wird die, über die Regionalplanung vorgegebenen Funktionen der „Regionalen Grünzüge“ an dieser Stelle, nicht erheblich einschränken. Die Zielsetzung der Siedlungsraumgliederung übernimmt maßgeblich der weiter nördlich liegende Teilbereich des dortigen Freiraumes. Dieser stellt die stadträumlich wichtige Trennung zwischen der Kernstadt und dem nach außen angrenzenden Ortsteil Unsernherrn dar. Zudem reicht der nördliche Freiraum bis an die Münchener Straße. Dort, unmittelbar südlich der kernstädtischen Bebauung, wurde anlässlich der Zielsetzung aus der „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum – Süd“ im Jahr 2015 das bisher fehlende Teilstück einer durchgängigen Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Haunwöhrer Straße bis zur Münchener Straße realisiert. Dadurch hat sich die Erlebbarkeit und die Möglichkeit einer Nutzung des Bereiches für die Freizeit und Erholung nochmals deutlich verbessert.

Auch mit dem geplanten Nord-Süd verlaufendem Grünflächenbereich soll ein neuer Siedlungsrand entstehen, der für die Freizeit und Naherholung der Bewohner im Umfeld zur Verfügung steht. Mit dem geplanten weitläufigen Wegesystem entsteht für Fußgänger und Radfahrer eine Vernetzung mit vorhandenen Wegführungen und eine bessere Erlebbarkeit des Grünringes als in seiner bisherigen Funktion. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist zudem mit dem Grünbereich auch eine großzügige Pufferfläche zur Sportnutzung bereitzustellen. Davon wird vor allem auch die bereits bestehende Wohnnutzung profitieren. Kleinklimatisch stellt der Verlust der bisher landwirtschaftlichen Flächen für das nahe Umfeld eine marginale Verschlechterung dar, der Luftaustausch bis zur Münchener Straße bzw. der dortigen Bebauung ist durch die bestehende Sportanlage mit vorhanden Gebäuden und Gehölzstreifen nur in geringen Maße gegeben. Entfallen werden in Zukunft andererseits die durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung entstandenen Lärm und Geruchsemissionen durch Bearbeitung und Düngen der Böden.

Mit der nun vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche wird für den Bereich östlich des TSV Unsernherrn eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,4 Hektar.

Die Wohnbauflächenneuausweisung hat eine Flächengröße von ca. 3,2 Hektar und teilt sich in einen größeren und einen kleineren Wohnbaubereich auf. Die große zusammenhängende neue Wohnbaufläche liegt östlich des Sportgeländes des TSV Unsernherrn und reicht bis zur bestehenden Bebauung im östlichen Anschluss. Die kleinere Wohnbauliche

liegt im südwestlichen Änderungsbereich und schließt nach Norden an eine schon vorhandene Wohnbebauung im Bereich am Wendehammer der Kranichstraße an.

Zwischen der Wohnbaufläche und den Sportflächen des TSV Unsernherrn wird in einer Größenordnung von ca. 1,2 Hektar eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche findet durch ein umfangreiches Wegenetz eine Vernetzung der neuen und bestehenden Wohnquartiere statt. Zentral in der Fläche ist ein Spielplatz vorgesehen, der Wall, der als Lärmschutz zu den Sportflächen dient, bildet den westlichen Abschluss der Grünfläche und wird naturnah gestaltet. Die dargestellte öffentliche Grünfläche im westlichen Anschluss an die Wohnbaufläche bleibt weiterhin als Fläche des 2. Grünringes dargestellt und bildet den Übergang zum TSV Unsernherrn und in die freie Landschaft. Die nun nicht mehr im Änderungsumgriff liegende, mächtige Stiel-Eiche südwestlich an der Kranichstraße bleibt weiterhin mit Symbol als „Naturdenkmal“ dargestellt.

Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf werden auf der neu geplanten Wohnbaufläche 53 Bauparzellen geschaffen. Es werden auf der Fläche zwischen 75 und 95 Wohneinheiten entstehen, der Einwohnerzuwachs wird bei etwa 190 - 240 Personen liegen.

Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:

Mit dem Wegfall der geplanten Bauflächen im Südwesten an der Kranichstraße bzw. dem Naturdenkmal ist auch die bisher noch vorgesehene (Entwurfsgenehmigung) verkehrliche Anbindung des Planbereiches an die Kranichstraße entfallen. Die Erschließung der kleinen Wohnbauflächenausweisung südlich der Sportanlage des TSV Unsernherrn erfolgt nun über die interne Erschließungsstraße, die über die Vorwerkstraße im Norden und die Kormoranstraße im Osten des Plangebietes an die Münchener Straße angebunden ist. Um die interne Erschließungsstraße mit der Anbindung der südlichen Wohnbaufläche nicht noch weiter verkehrlich zu belasten, wird über den verbindlichen Bauleitplan die Mehrfamilienhausbebauung nördlich des Lohenzuges durch eine kompakte Einzelhausbebauung ersetzt und damit die Wohneinheitenzahl im Baugebiet reduziert.

Die Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV erfolgt über die bestehende Buslinie 16, die im 30-Minuten-Takt verkehrt, auch nachts ist über die Buslinie N16 eine Erreichbarkeit gegeben. Die Haltestelle „Aubürgerstraße“ liegt ca. 250 m östlich des Plangebietes.

Zwei Kindergärten liegen vom Baugebiet ca. 450 m nördlich (Antonius-Kindergarten) sowie ca. 700 m südlich (Kita St. Salvator/ Unsernherrn) entfernt. Die Grundschule Unsernherrn liegt ca. 650 m südlich des Baugebietes.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ca. 450 m südöstlich an der Münchener Straße (Lebensmittelmarkt) sowie ca. 700 nördlich an der Münchener Straße (Nahversorgungsbereich mit Vollsortimentmarkt und weiteren Märkte und Einzelhandels-einheiten).

Sonstiges:

Auf das geplante Wohngebiet wirken die Schallemissionen der westlich gelegenen Sportanlage des TSV Unsernherrn sowie der in ca. 100 m östlich entfernt gelegenen Münchener Straße (Bundesstraße B13) und den in ca. 150 m entfernt gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

Eine bereits durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Aussagen: Im Tagzeitraum werden durch Verkehrsgeräusche keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Im Nachtzeitraum wird eine lärmabgewandte Orientierung von zum Lüften notwendiger Fenster von Schlafräumen erforderlich, da sowohl der städtebauliche Orientierungswert von 45 dB(A), als auch der Grenzwert der

Lärmvorsorge von 49 dB(A) vielfach nicht eingehalten wird. Daher wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume grundsätzlich an den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (Westen) anzuordnen sind. Weitere Bestimmungen sind im verbindlichen Bauleitplan konkretisiert.

Das für den Spielbetrieb des TSV Unsernherrn notwendige Kleinspielfeld macht, um den städtebaulichen Orientierungswert von 45 dB(A) sowie den Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) im Nachtzeitraum am Immissionsort gewährleisten zu können, entlang der Spielfelder aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird dazu ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m notwendig. Dieser beginnt auf Höhe der Nordost-Ecke des Hauptspielfeldes, schließt im südöstlichen Teil an den bestehenden Lärmschutzwall der Tennissportanlage an und wird lediglich im Bereich der optionalen Gehweganbindung zu den Sportanlagen des TSV Unsernherrn unterbrochen. Der Wall wird mit geeigneter Bepflanzung gestalterisch aufgewertet

Altlasten oder Bodendenkmäler sind auf der Änderungsfläche nicht kartiert und zu erwarten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E „Unsernherrn-Nord“ für den zeitgleich der Satzungsbeschluss erfolgt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Daneben wird für die Sicherung des Spielbetriebes des TSV Unsernherrns auf dem bereits bestehenden Kleinspielfeld im Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Vorgesehen ist eine Bebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die geplante Mehrfamilienhausbebauung am Südrand des Plangebiets wurde im Zuge der veränderten internen verkehrlichen Anbindung, durch eine kompakte Einfamilienhausbebauung ersetzt.

Um die geplante städtebauliche Entwicklung zu sichern und der bestehenden Struktur gerecht zu werden, sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mindestens 275 m² und für Einzelhäuser mindestens 400 m². Bei Reihenhausergruppen wurde auf eine Mindestgrundstücksgröße verzichtet.

Das neue Baugebiet wird über die im Norden liegende Vorwerkstraße und im Südosten über die Lohe an die Kormoranstraße erschlossen. Eine Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV wird über eine bestehende Buslinie gewährleistet. Zwei Kindergärten, Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in räumlicher Nähe vorhanden.

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 3,5 km Luftlinie südlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt am westlichen Rand des Ortsteils Unsernherrn und soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Der Änderungsbereich und die sich westlich anschließenden Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden, Osten und Süden der Planungsfläche befinden sich bestehende Wohnbauflächen.

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

a) Schutzgut Mensch

Die angrenzenden Wohnbereiche im Stadtteil Unsernherrn sind bereits durch das Verkehrsaufkommen (u.a. ca. 100 m im Osten gelegenen Bundesstraße B13), den Sportbetrieb und die intensive landwirtschaftliche Nutzung von einem gewissen Feinstaub- und Lärmaufkommen betroffen. Ferner können durch die ca. 150 m östlich gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn Emissionen auftreten. Zudem befinden sich im weiteren Umfeld verschiedene militärische Anlagen, unter anderem ein Flugplatz ca. 6,0 km südöstlich der Planfläche, von denen ebenfalls Lärmemissionen ausgehen können.

Im Plangebiet entstehen ein allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Grünflächen am Siedlungsrand. Durch die geplante zusätzliche Bebauung des Spielplatzes und weiterer Verkehrsflächen ergibt sich ein geringfügiger Anstieg der Belastungen. Die Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung entfallen künftig.

Die von den bestehenden Verkehrsstrukturen und militärischen Nutzungen ausgehenden Belastungen werden sich auf die geplante Bebauung auswirken. Gemäß durchgeführter Untersuchung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Nachtzeit mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu rechnen. Deshalb werden im Rahmen der Bebauung verschiedenen Maßnahmen zur Lärmvorsorge notwendig, die im verbindlichen Bauleitplan detailliert aufgelistet werden.

Um die Belastungen durch den Verkehr zusätzlich zu minimieren, wird der östliche Kernbereich durch eine mäanderförmige Straße erschlossen und der westliche Straßenneubau als Sackgasse abgeschlossen. So soll „Schleichverkehr“ zur Münchener Straße vermieden werden.

Das bestehende Kleinspielfeld wird vom angrenzenden Sportverein für die Aufrechterhaltung des Trainings- und Spielbetriebs genutzt. Daher wird diese Fläche im Bebauungsplan als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld planungsrechtlich gesichert. Durch die nutzungsbedingte Auslastung muss außerhalb der Ruhezeiten/im Nachtzeitraum mit einer Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes von 45 dB(A) bzw. des Grenzwerts der Lärmvorsorge von 49 dB(A) gerechnet werden. Zum Schutz des Neubaugebiets sind entlang der Spielfelder deshalb aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von ca. 3,00 m hohen, begrünten Lärmschutzwällen erforderlich.

Wegen der nahen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen ist je nach Saison und Arbeitsanfall auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 bzw. vor 6:00 Uhr mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Auf Höhe der Lohe im Süden der Planfläche verläuft derzeit in Ostwestrichtung noch eine 20kV-Freileitung, die nach Auskunft des Betreibers zurückgebaut und unterirdisch in die Zaunkönigstraße außerhalb des Planbereiches verlegt werden soll. Der Zeitpunkt für den Rückbau steht noch nicht fest, soll aber bis Ende 2019 stattfinden.

Gemäß Regionalplan liegt das Vorhabengebiet in einem Regionalen Grünzug der für den Süden Ingolstadts u.a. naherholungsspezifische Funktionen besitzt. Um die fortschreitende

Siedlungsentwicklung und den damit drohenden Verlust der Naherholungsfunktion zu verhindern, soll diese im Plangebiet durch Schaffung großzügiger öffentlicher wie privater Grünanlagen verbessert werden. Von Bedeutung sind dabei unter anderem die zu erhaltenden bzw. geplanten Spiel- und Sportflächen sowie die künftigen Geh- und Radwegeverbindungen, die an die bestehenden Ortstrukturen anschließen und somit für den gesamten Stadtteil Freizeit- und Naherholungsfunktionen übernehmen. Durch die Begrünung der Freiflächen inkl. der im Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsfläche kann zudem die Lärm-, Geruchs- und Feinstaubbelastungen gemindert werden. Gegenüber der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird damit eine Aufwertung im Sinne der Ideen des 2. Grünrings umgesetzt.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“, zudem berühren die zur Überplanung vorgesehenen Flächen einen Teilbereich des 2. Grünrings der Stadt Ingolstadt. Das Plangebiet wird gegenwärtig größtenteils als Ackerfläche genutzt, Teilflächen sind mit Gehölzstrukturen begrünt bzw. dienen als Kleinspielfeld. Diesen Nutzungen entsprechend stellt das Plangebiet derzeit nur einen eingeschränkten Lebensraum für Fauna und Flora dar. Die Vereinssportflächen erschweren einen möglichen Biotopverbund zum 2. Grünring bzw. dem Regionalen Grünzug. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, u.a. bei der Lohe, sind jedoch wertvoller Lebens- und Nahrungsraum für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten.

Da die öffentlichen und privaten Grünflächen inkl. der Ausgleichsflächen mit vorzusehenden Gehölzpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen gegenüber der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung künftig strukturreichere Lebensräume für Fauna und Flora bieten werden, ist damit zu rechnen, dass sich das Artenspektrum genauso wie die Anzahl der im Plangebiet ansässigen Pflanzen und Tiere langfristig erhöht.

Im Baugebiet werden Wechselbeziehungen gefördert. Maßgeblich hierfür ist die Festsetzung zur Realisierung von Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit bzw. bodenseitiger Durchlässe bei geschlossenen Einfriedungen, damit die Lebensräume für Kleinlebewesen nicht zerschnitten werden und Austauschbeziehungen zwischen freier Landschaft und Gartenbereichen erhalten bleiben.

In Teilbereichen des Plangebietes werden auch auf flachgeneigten Dächern als weiteres Grünangebot auch Dachbegrünungen vorgesehen

Südwestlich des Plangebiets befindet sich entlang des bestehenden Flurwegs ein ausgewiesenes Naturdenkmal, eine Stiel-Eiche (Biotop Kartierung: IN 1483-00 – „Eiche am nordwestlichen Rand von Unsernherrn“). Zwar befindet sich die Stiel-Eiche außerhalb des Plangebiets, dennoch kann es sein, dass der Baum möglicherweise von baulichen Erschließungsmaßnahmen tangiert wird. Zum Schutz des Naturdenkmals wurde deshalb festgelegt, dass bei notwendigen Baumaßnahmen verschiedene Schutzmaßnahmen vorgesehen werden und das Biotop erhalten bleibt. Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan ist das Naturdenkmal an der entsprechenden Stelle nachrichtlich übernommen.

Zwar verringern sich durch das Planvorhaben die Freiflächen des 2. Grünrings bzw. des Regionalen Grünzugs und auch des Lohenzugs im Süden der Planfläche. Da der Planumgriff aber schon jetzt durch die Bebauung und die Flächen des Sportvereins nahezu komplett von den übrigen Flächen des Grünrings getrennt ist und die künftigen öffentlichen bzw. privaten Freiflächen strukturreichere Grünräume mit artenreicheren Lebens- und Nahrungsbedingungen für Fauna und Flora bieten werden als die derzeit überwiegenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist insgesamt mit einer Verbesserung der Grünstrukturen zu rechnen.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen inner- und außerhalb des Plangebiets entstehen im Süden von Ingolstadt weitere ökologisch aufgewertete Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Weil das Planvorhaben einen Eingriff in den 2. Grünring darstellt und auch die bestehende Lohe betroffen ist, werden die notwendigen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zumindest anteilig ebenfalls im 2. Grünring bzw. in Lohenbereichen ausgewiesen.

c) Schutzgut Boden

Der Änderungs- und Planbereich war bisher eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Teilflächen sind mit Gehölzstrukturen begrünt bzw. dienen als Sportareal. Im Zusammenhang mit der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung und dem Spielbetrieb ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlasten-, Bodenschutz- oder Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht als Verdachtsflächen registriert. Entsprechend sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind das Umweltamt der Stadt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Das Plangebiet wurde auf Kampfmittel hin untersucht: Es wurden keine Kampfmittel festgestellt.

Die mit der künftigen Bebauung einhergehende Bodenversiegelung ist mit verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen auf das Notwendigste zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sollen wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und, soweit möglich, auf Grünflächen wieder einzubauen. Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationsanforderungen reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen.

Laut Baugrunduntersuchung ist die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet unterschiedlich zu bewerten. Der Nordosten stellt einen tragfähigen und wenig setzungsempfindlichen Bau- und Untergrund für die geplanten Bauwerke dar. Im Südwesten des Baugebietes besteht bis zu einer Tiefe von 3,50 m ein nicht tragfähiger, weicher Schluff. Hier wird ein Bodenaustausch bis zum unterlagernden Kies empfohlen.

Durch den Neubau von Gebäuden und Verkehrsflächen wird im Plangebiet ein Anteil der Flächen versiegelt. Dagegen entfällt die nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Böden durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Mit den verschiedenen Festsetzungen zur Vermeidung der Bodenversiegelung und einer verdichteten, flächensparenden Bauweise können die Eingriffe in den Boden minimiert werden. Zudem werden bisher landwirtschaftlich genutzte Böden künftig als Grün- und Gehölzflächen und vor Ort für Ausgleichsflächen hergestellt.

d) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Die vornehmlich landwirtschaftliche Nutzung bedingt eine entsprechende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die im Süden innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets verlaufende Lohe dient als Entwässerungsrinne für Niederschlags- und Oberflächenwasser.

Das Plangebiet gehört geologisch gesehen zum Donautal, die Schichtenfolge in diesem Bereich ist geprägt durch Flussablagerungen der Donau. Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell mit Grundwasserflurabstandskarte und langjährigen Gewässerbeobachtungen der INKB zurückgegriffen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einer flachen Gradienten in nordöstliche Richtung. Die mittleren langjährigen Grundwasserstände im Plangebiet liegen bei 363,30 bis 363,70 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei 2,00 - 4,00 m, Bei ca. 5- bis 10-jährigen Grundwasserhöchst-

ständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,90 m auf Flurabstände von bis zu 1,00 m bzw. bis auf eine Höhenkote von 364,10 bis 364,70 müNN.

Die geplante Bebauung wird voraussichtlich nur geringfügig in grundwasserführende Schichten eingreifen. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserfließrichtung und -stand sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten von rund 4,00 bis 5,00 m nicht zu befürchten. Allerdings bedingen die geringen Grundwasserflurabstände besonders für den südwestlichen Teil des Plangebietes eine angepasste Bauweise, die detailliert im parallelen, verbindlichen Bauleitplanverfahren aufgelistet ist.

Zum Schutz vor Starkregen sind ferner Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich der Baugrundstücke ausgeschlossen, soweit nicht unumgänglich.

Im Plangebiet werden durch den Bau von Gebäuden und Straßen zusätzliche Flächen versiegelt und damit der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und die Grundwasserneubildung reduziert. Soweit möglich, sind daher wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächigen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Die Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischer Sicht insofern weitgehend zu vermeiden, um die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Für das Plangebiet ist kein Regenwasserkanal vorgesehen. Das Niederschlagswasser, sowohl von öffentlichen als privaten Flächen, ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik einer Versickerung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

e) Schutzgut Luft und Klima

Durch Siedlungserweiterungen sind allgemein Umweltauswirkungen in Form von Erwärmung durch Versiegelung sowie eine abnehmende Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb des 2. Grünrings am Ortsrand, wobei der Planbereich bereits von drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen ist. Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind entsprechend als solche „kleinerer Ortslagen“ zu kennzeichnen.

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen heizen sich im Sommer auf und verursachen somit im Bereich des Kleinklimas erhöhte Temperaturen. Die zusätzlichen Baukörper führen zu einer geringfügig abnehmenden Luftzirkulation. Auch die Funktionsfähigkeit des 2. Grünrings als weiträumige Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für die Kernstadt ist von der Maßnahme betroffen, wobei die bestehende Bebauung auf nahezu allen Seiten des Areals diese Funktionen bereits einschränken.

Die im Baugebiet vorgesehene Baustruktur aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit überwiegend maximal zweigeschossiger Bebauung und offener Bauweise wird zu einer geringfügigen Einschränkung des Luftaustausches und des Kleinklimas führen.

Auch die Kaltluftentstehungswirkung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Sportanlagen und der Lohe bleibt erhalten. Eingrünungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Dachbegrünungen wirken dem lokalen Erwärmungseffekt, durch Schattenwirkung und Luftbefeuchtung, zusätzlich entgegen. Zudem werden hierdurch vermehrt Feinstäube gebunden und Sauerstoff freigesetzt. Auch die vorgesehene Begrünung der Flachdächer in Teilbereichen des Baugebietes kann die klimatische Situation vor Ort künftig verbessern. Allgemein wird durch die Schaffung neuer, kleiner Kaltluftentstehungsgebiete der Entstehung weiterer städtischer Wärmeinseln entgegengewirkt.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung ist bei der Situierung der Bauwerke die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

Durch die genannten Maßnahmen kann der Vorgabe des Planungsverbands Region Ingolstadt entsprochen werden, dass gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

f) Schutzgut Landschaft

Gemäß Regionalplan liegt das Vorhabengebiet innerhalb des regionalen Grünzugs „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“ sowie des über den Flächennutzungsplan festgelegten 2. Grünrings.

Das Landschaftsbild ist derzeit durch Grün- und landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt, jedoch sind diese weitestgehend durch die Bebauung im Norden, Osten und Süden sowie dem Sportareal im Westen umschlossen. Sie werden daher kaum noch als Bestandteil der offenen Landschaft und des Grünzugs wahrgenommen. Zudem fügt sich gemäß den Festsetzungen zur baulichen Nutzung die geplante Baustruktur - überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser - in die bestehende Siedlungsstruktur und das vorhandene Ortsbild ein. Das Planvorhaben ist entsprechend als Abrundung der Ortschaft einzuordnen, im Speziellen als nordwestlicher Ortsabschluss des Stadtteils Unsernherrn.

Künftig ergibt sich zum 2. Grünring bzw. dem Regionalen Grünzug durch die bestehende Bepflanzung westlich der Sportflächen und den vorgesehenen öffentlichen bzw. privaten Grünflächen ein Siedlungsabschluss mit verbesserter Ortsrandeingrünung und Pufferfunktion. Damit der aktuelle Ortsrand und die dortigen Anwohner nicht zu sehr durch die neuen baulichen Anlagen beeinträchtigt werden, ist auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen und östlichen Grenze des östlichen Baufeldes ein mind. 3,00 m breiter Grundstücksstreifen von Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Ferner dienen der begrünte Lärmschutzwall im Westen und die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer für die Gebäude in Teilbereichen des Baugebietes einer zusätzlichen Eingrünung des Baugebiets.

Um den einzelnen Gebäuden ein qualitativ harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu geben, ist zudem die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien unzulässig. Bei geneigten Dächern sind lediglich rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig. Damit wird auch der Farbgebung der umgebenden Bebauung Rechnung getragen.

Das Naturdenkmal (Stiel-Eiche) wird weiterhin aus verschiedenen Blickwinkeln als Ortsbildprägender Baum erkennbar sein. Die Lohe, deren Verlauf durch den eingewachsenen Gehölzbestand zu erkennen ist, stellt ebenfalls einen prägenden Bestandteil der südlichen Stadtlandschaft dar

Entsprechend ergeben sich für das Plangebiet nur geringe Veränderungen auf das Landschaftsbild. Die geplanten öffentlichen wie privaten Grünflächen mit Festsetzungen zur Baustruktur bzw. zur Eingrünung der Grundstücke und Gebäude werden sogar dazu beitragen, dass die Siedlungsränder zum 2. Grünring bzw. Regionalen Grünzug in Zukunft mit höherwertigem Grün ausgestattet sind.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet ist generell nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Treten bei Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zu Tage, unterliegen diese gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Stiel-Eiche. Sämtliche baulichen Maßnahmen im Umgriff des geschützten Baumes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die vom Fachamt festgelegten Auflagen zu erfüllen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die öffentlichen Grünflächen inklusive der Ausgleichsflächen mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen werden gegenüber der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung strukturreichere Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten. Zudem wird dadurch auch eine verbesserte Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine Reduzierung der Auswirkungen durch die Bebauung auf das Kleinklima erreicht. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches übernehmen die gleichen Funktionen an anderer Stelle im Stadtgebiet und sichern – wie auch die Ausgleichsflächen im Plangebiet – langfristigen den Erhalt des südlichen 2. Grünrings bzw. den Erhalt der Lohen. Das vorhandene Naturdenkmal wird planungsrechtlich gesichert und erhalten.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Für den geplanten baulichen Eingriff innerhalb des Plangebietes reagiert die Planung mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Anlage von Ausgleichsflächen. Insgesamt errechnet sich für den baulichen Eingriff ein Ausgleichsflächenbedarf von 9.652 m².

Die benötigten Ausgleichsflächen von anteilig (1.263 m²) können direkt im Planungsumgriff auf (Teil-)Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 260/1, 261, 261/2 und 265, Gem. Unsernherrn, ausgewiesen werden. Gestaltungsziel sind hier Wiesenflächen mit heimischen Gehölzen, Streuobst (auf mind. 120 m²) und im Bereich der Bestandsgehölze eine Aufwertung durch Aufforstung autotypischer Bäume bzw. das Aufhängen von Fledermaus-Kästen und Vogel-Nistkästen. Der übrige Anteil an auszuweisenden Ausgleichsflächen von 8.389 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Flächen bereitgestellt:

- Auf Fl.-Nrn. 599, 1022/10 und 941/6 der Gem. Unsernherrn; mit einer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche oder Wiese. Gestaltungsziel: auf diesen Flächen ist eine extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen
- Auf Fl.-Nrn. 805 und 809/0, Gem. Oberstimm; mit einer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Gestaltungsziele auf diesen Flächen sind Hochstaudenflur mit Strauchgruppen und ebenfalls eine extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen

Aufgestellt: April 2016

Geändert/Ergänzt: September 2018 / Juni 2019 / Oktober 2019

Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt/61-11