



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 611 A „OBERHAUNSTADT – AM KREUZ- ÄCKER“



BEGRÜNDUNG

STAND: JANUAR 2013
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG 08.01.2013

TEIL II UMWELTBERICHT 08.01.2013

ERSTELLT VOM
GARTENAMT DER STADT INGOLSTADT

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 611 A „OBERHAUNSTADT – AM KREUZÄCKER“

I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.2.1 Lage

I.2.2 Größe

I.2.3 Beschaffenheit/ Baugrund

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Anlass der Planung

I.4.2 Bauliche Ordnung

I.4.3 Grünordnung

I.5 Erschließung

I.5.1 Straßen und Wege

I.5.2 Öffentlicher Nahverkehr/Infrastruktur

I.5.3 Ver- und Entsorgung

I.6 Entwässerung

I.7 Immissionsschutz

I.8 Altlasten

I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

I.10 Bodendenkmäler

I.11 Kosten

I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan sieht bisher für den Bereich nördlich von Oberhaunstadt – unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließend – Wohnbauflächen zur Erweiterung des bestehenden Ortsteiles vor. Entlang der Beilngrieser Straße sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die noch im Flächennutzungsplan enthaltenden Flächen für Bahnanlagen werden nach Auflassung der Bahnstrecke nicht mehr benötigt.

Die Wohnbauflächenausweisung am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhaunstadt wurde bereits in der FNP-Fortschreibung im Jahre 1996 festgelegt.

Die vorliegende Planung entspricht größtenteils dem Flächennutzungsplan. Sie umfasst 15 Parzellen, die eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Zeile Reihenhausbebauung vorsieht, die sich in der Gesamtgestaltung an der bestehenden Siedlungsstruktur Oberhaunstadts orientiert. Entlang der Beilngrieser Straße werden die Flächen, welche bisher als Grünflächen dargestellt waren, ebenfalls als WA ausgewiesen. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Supermarkts, zur Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs geplant. Im südlichen Geltungsbereich sind auch die im §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Dies sichert den bereits ansässigen Dienstleistungsbetrieb planungsrechtlich ab.

Die dafür notwendige Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Auf die städtebaulich notwendige Gliederung innerhalb des Baugebietes wird unter Punkt 1.4.2 näher eingegangen und begründet.

I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

I.2.1 Lage

Der überplante Bereich liegt am nördlichen Ortsende von Oberhaunstadt ca. 300m von der Stadtgrenze entfernt. Das Gebiet wird auf der Südseite von der Beilngrieser Straße, im Osten von der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg und den daran anschließenden Rosengarten und im Westen von der Lindewiesener Straße umfasst.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke Flur Nr. 267/9, 267/28, 267/29*, 267/46*, 377/2, 384, 384/2, 384/3*, 384/4, 385, 385/2, 386/1*, 419*, 420*, 428* der Gemarkung Oberhaunstadt.

I.2.2 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland):	ca. 23.980 m ²	→ 2,39 ha	100 %
Nettobauland:	ca. 16.905 m ²	→ 1,69 ha	70,5 %
Verkehrsflächen (gesamt)	ca. 4.241 m ²	→ 0,42 ha	17,7 %
Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 592 m ²		
Verkehrsflächen, öffentlich (Planung)	ca. 3.545 m ²		
Flurweg	ca. 104 m ²		
Grünflächen, (gesamt)	ca. 2.834 m ²	→ 0,28 ha	11,8 %
Grünflächen, öffentlich (inkl.Spielplatz)	ca. 999 m ²		
Private Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	ca. 1.837 m ²		
Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs	ca. 10.303 m ²		

I.2.3 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Baugebiet ist nahezu eben, liegt aber derzeit unterhalb des Straßenniveaus der Lindewiesener Straße und der Beilngrieser Straße. Die mittleren Grundwasserverhältnisse sind in einer Höhenlage von 369,90 müNN (ca. 1 – 1,5 m unter derzeitigem Geländeniveau) anzutreffen. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 370,70 (+/- 0,2 m) müNN (ca. 0 – 0,5 m unter Geländeniveau) ermittelt.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine öffentliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt insbesondere nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken. Ebenso wurden die Erweiterungsabsichten des vorhandenen Dienstleistungsbetriebes an die Stadtspitze herangetragen. Aus der Bevölkerung besteht der dringende Wunsch zur Verbesserung der Nahversorgung in Oberhaunstadt. Ebenso ist die Wartesituation für den Bus wohnverträglicher zu regeln.

I.4.2 Bauliche Ordnung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und 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 den Immissionsschutz für die Wohnbebauung zu gewährleisten und den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (weitere Schutzzone) zu entsprechen.

Im WA 1 entlang der Beilngrieser Straße werden die Flächen, welche bisher als Grünflächen bzw. als Bahnflächen dargestellt waren, 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 sind zulässig:

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden 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 davon nördlich gelegenen WA2 sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (14 Parzellen) und im südlichen Bereich Hausgruppen (1 Parzelle) mit den dafür typischen Freiflächen und Grundstücksanteilen geplant.

Im WA2 sind zulässig:

- Wohngebäude (§4 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Diese Gliederung innerhalb des Baugebietes soll die geplanten Vorhaben planungsrechtlich absichern und den erforderlichen Immissionsschutz für Wohngebäude gewährleisten. Deshalb ist die Errichtung von Wohngebäuden im WA1 (entlang der Beilngrieser Straße) nicht zulässig.

Im Anschluss an die Freiflächen des geplanten Supermarktes wird eine Buswendeschleife mit Wartefunktion (kein Zustieg) für die bestehende Buslinie errichtet. Die verbleibende Grundstücksfläche soll als private Ausgleichsfläche für den Supermarkt entwickelt werden.

I.4.3 Grünordnung

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit der zugehörigen Erschließung und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit den für diese Bebauung jeweils typischen Freiflächen. Im südlichen Planbereich ist die Errichtung eines Supermarktes und die Bestandssicherung sowie Erweiterung eines nicht störenden Gewerbebetriebes /Dienstleistungsbetriebes geplant. Für diese Grundstücke ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Freiflächenplan vorzulegen, um besonders den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und den Übergang zur freien Landschaft im Osten sowie die Eingrünung und Abgrenzung zur Straße zu gestalten. Die Gestaltungsziele für die privaten Ausgleichsflächen des Supermarktes am östlichen Ende des Planbereichs werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Am nordwestlichen Ende wird ein neuer Spielplatz angelegt.

I.5 Erschließung

I.5.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Beilngrieser Straße im Süden und von der Lindewiesener Straße im Westen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Schleife von der Lindewiesener Straße aus. 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.

I.5.2 Öffentlicher Nahverkehr /Infrastruktur

Der Planbereich ist mit der Haltestelle „Hegnenbergstraße“ (max. 300 m) über die bestehende Linie 30 (Stunden-Takt) sowie durch die Haltestelle „Beilngrieserstraße“ (ca. 700 m) über die bestehende Linie 30 (30-Minuten Takt) erschlossen. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinie N5 versorgt. Das Baugebiet ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Am östlichen Baugebietsrand wird eine Buswendeschleife einrichtet. Durch den vorhandenen Fuß- und Radwege gewährleisten eine gute Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen. Die Grund- und Mittelschule Oberhaunstadt befindet sich in der Mitte des Ortsteils in einer Entfernung von ca. 1,2 km Fußweg. Kindertageseinrichtungen befinden sich südlich in ca. 1,0 km Luftlinie bzw. südwestlich in ca. 1,3 km Luftlinie Entfernung. Die bisher nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ca. 2,0 km Luftlinie entfernt.

I.5.3 Ver- und Entsorgung

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

Energieversorgung

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung durch die freie Wahl der Firstrichtung und entsprechende Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt nicht berücksichtigt. Die Beurteilung bzgl. der Kanalleistungsfähigkeit wird durch IN-KB im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt.

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Die Entwässerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu planen, herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern.

I.6 Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung

Stellplatz und Gehwegflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendigste Maß zu beschränken.

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.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der erforderlichen Abstände zu Versickerungsanlagen wird der Anschluss an den Regenwasserkanal durch die IN-KB favorisiert. Eine Prüfung der Aufnahmefähigkeit mit Anschlusszwang wird erstellt.

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Die mittleren Grundwasserverhältnisse sind in einer Höhenlage von 369,90 müNN (ca. 1 – 1,5 m unter derzeitigem Geländeniveau) anzutreffen. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 370,70 (+/- 0,2 m) müNN (ca. 0 – 0,5 m unter Geländeniveau) ermittelt. Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die örtlichen Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Bauwasserhaltung

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, so sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitungen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den IN-KB abzuklären.

Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltungen in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

I.7 Immissionsschutz

Das Umweltamt hat die im Bereich der geplanten Bebauung auftretenden Schallpegel an der Beilngrieser Str. rechnerisch ermittelt. Als Ergebnis daraus erfolgt die Gliederung des Baugebietes in WA1 und WA2, um die Vorgaben für die Wohnbebauung einzuhalten. (siehe auch Pkt. 1.4.2 Bauliche Ordnung)

I.8 Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Entlang der ehemaligen Bahnlinie wurde eine orientierende Altlastenerkundung durch die Firma IFUWA vom 02.07.2007 erstellt. Die geplante Nutzung der untersuchten Flächen hat sich jedoch seit Gutachtenerstellung geändert. Da die Flächen nun auch für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen, ist eine erneute bzw. ergänzende Untersuchung erforderlich.

Derzeit wird der Gleisschotter im Auftrag des Liegenschaftsamt entfernt und auch die darunter liegende Bodenschicht wurde mittels einer Rammkernsondierung (RKS) noch einmal untersucht (IFUWA v. 06.11.12). Obwohl diese eine Probe natürlich keine endgültige Aussage zulässt, ist unter Einbeziehung der Ergebnisse des Gutachtens v. 02.07.07 jedoch eine Tendenz zu erkennen.

Demnach kann der Altlastenverdacht nicht erhärtet werden und Restbelastungen unter den Gleisschotter dürften als geringfügig einzustufen sein. Eine endgültige Beurteilung ist aber erst möglich, wenn der Schotter komplett entfernt ist und eine repräsentative flächige Beprobung gemacht werden kann. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Baugebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Vom Geltungsbereich sind ca. 4.858 m² der Fläche dem §34 BauGB zuzuordnen (Bestandsstraße, Bestandsgebäude bzw. Bauvorbescheid). Davon liegen ca. 1.306 m² auf der Fläche des zukünftigen Supermarktes. Am östlichen Ende des Baugebietes sollen ca. 1.837 m² private Ausgleichsfläche für den Supermarkt geschaffen werden.

Nach § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, 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.

Ausgleichsflächen Wohnungs- und Straßenbau mit zugehörigen Freiflächen (WA 2) **Teilfläche 1 – derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche**

Bauflächen:	11.622 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Landwirtschaftliche Nutzflächen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,8 – 1,0	→ Gebiet mit mittlerer (Kategorie II) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,8	
Ausgleichsflächenbedarf:	11.622 m² x 0,8 = <u>9.297,6 m²</u>	

Ausgleichsflächen Wohnungs- und Straßenbau mit zugehörigen Freiflächen (WA 2) **Teilfläche 2 – ehemalige Bahntrasse**

Bauflächen:	828 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		<ul style="list-style-type: none"> → Jüngere Brachfläche → Gehölzbestand Zier- und Nutzgarten
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3 – 0,6	→ Gebiet mit geringer (Kategorie I) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,4	
Ausgleichsflächenbedarf:	828 m² x 0,4 = <u>331,2 m²</u>	

Die benötigten Ausgleichsflächen von insgesamt 9.628,8 m² werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Flurnummer 589 der Gemarkung Dünzlau ausgewiesen. Gestaltungsziel ist die Umwandlung einer Bestandswiese in eine artenreiche Extensivwiese mit vereinzelt Gehölzgruppen und Seigen (wechselfeuchte Mulden).

Ausgleichsflächen Supermarkt mit zugehörigen Freiflächen (WA 1)
Teilfläche 3 – derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche

Bauflächen:	3.103 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Landwirtschaftliche Nutzflächen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit → Gebiet Kategorie II
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,8 – 1,0	→ Gebiet mit mittlerer (Kategorie II) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,8	
Ausgleichsflächenbedarf:	3.103 m² x 0,8 = <u>2.482,4 m²</u>	

Ausgleichsflächen Supermarkt mit zugehörigen Freiflächen (WA 1)
Teilfläche 4 – ehemalige Bahntrasse

Bauflächen:	71 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Jüngere Brachfläche → Gehölzbestand Zier- und Nutzgarten
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3 – 0,6	→ Gebiet mit geringer (Kategorie I) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,4	
Ausgleichsflächenbedarf:	71 m² x 0,4 = <u>28,4 m²</u>	

Die benötigten Ausgleichsflächen (2.510,8 m²) werden anteilig (1.837 m²) auf dem Planungsgebiet ausgewiesen, die übrigen 673,8 m² sind ebenfalls außerhalb 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. In letzterem Fall ist das vorgesehene Gestaltungsziel ausdrücklich zu benennen und eine dauerhafte Funktion der betroffenen Grundstücke als Ausgleichsfläche sicherzustellen. Diese dingliche Sicherung wird durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des

Freistaates Bayern, der Stadt Ingolstadt bzw. beider gleichzeitig vollzogen. Die Ausgleichsflächen sind zusätzlich durch vertragliche Regelungen oder eine Reallast gemäß § 1105 BGB zu sichern (z. B. Festsetzungen im Bebauungsplan).

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

Der Anteil des Ausgleichs für die Erschließungsflächen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt.

I.10 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Umgebung sind archäologische Bodenfunde kartiert. Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

I.11 Kosten

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

Grunderwerb
Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
Kanalbaumaßnahmen
Grünordnung (incl. Spielplatz)
Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 08.01.2013
Stadtplanungsamt Ingolstadt
Sachgebiet 61/2

TEIL II - UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 611 A „OBERHAUNSTADT – AM KREUZÄCKER“

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

II.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Schutzgut Mensch

II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

II.2.3 Schutzgut Boden

II.2.4 Schutzgut Wasser

II.2.5 Schutzgut Luft und Klima

II.2.6 Schutzgut Landschaft

II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

II.3 Wechselwirkungen

II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

II.5 Zusätzliche Angaben

II.5.1 Technische Verfahren bei Umweltprüfungen

II.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

II.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt ca. 300 m von der Stadtgrenze entfernt am nördlichen Ortsende von Oberhaunstadt.

Auf der Südseite von der Beilngrieser Straße und auf der Westseite von der Lindewiesener Straße begrenzt, schließt die geplante Bebauung direkt an den bestehenden Ortsteil an.

Im Nordwesten, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten zudem ein Rosengarten und die ehemalige Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg, die das Gebiet im südlichen Abschnitt durchschneidet.

Art des Vorhabens

Gründe für die Planung sind die anhaltende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken im gesamten Ingolstädter Stadtgebiet, der Wunsch der Bevölkerung zur Verbesserung der Nahversorgung in Oberhaunstadt und die Erweiterungsabsichten eines ansässigen Dienstleistungsbetriebes.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit der zugehörigen Erschließung und den für die jeweilige Bebauung typischen Freiflächen. Dabei ist aus städtebaulichen Gründen eine Gliederung vorgesehen.

Im Norden (WA 2) sollen 15 Parzellen mit kleinteiliger, maximal zweigeschossiger Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Zeile Reihenhausbauung entstehen, deren Gesamtgestaltung sich an der bestehenden Siedlungsstruktur Oberhaunstadts orientiert. Im südlichen und östlichen Planbereich (WA 1) ist zur Verbesserung der Ortsteilversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs die Errichtung eines Supermarktes mit östlich daran schließenden Ausgleichsflächen geplant. Zudem sind im südlichen Geltungsbereich die Bestandssicherung und die Erweiterung eines nicht störenden Gewerbebetriebes / Dienstleistungsbetriebes sowie eine Buswendeschleife mit Wartefunktion vorgesehen. Am nordwestlichen Ende des Planungsumgriffs soll innerhalb einer Grünfläche ein neuer Spielplatz angelegt werden.

Die vorliegende Planung entspricht größtenteils dem Flächennutzungsplan (FNP). Darin verzeichnet sind vorwiegend Wohnbebauung und in Teilen Grünflächen mit Spiel- und Bolzplatz, Verkehrsflächen und Bahnanlagen mit angelagerten Sukzessions- und Pflegeflächen. In Abschnitten werden zur Umsetzung des Vorhabens Änderungen im FNP notwendig, die im Parallelverfahren durchgeführt werden: Ausweisung der ehemaligen Bahntrasse inkl. Sukzessions- und Pflegeflächen bzw. Anteile der Grünflächen entlang der Beilngrieser Straße als Wohnbaufläche.

Für die Flächen des WA 1 ist im Rahmen der Baugenehmigung jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, um die Übergänge zur angrenzenden Wohnbebauung, zur freien Landschaft im Osten und die Eingrünung bzw. Abgrenzung zur Straße gestalterisch festzulegen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hauptstraße St 2229 „Beilngrieser Straße“ im Süden und die Lindewiesener Straße im Westen, von der die innere Erschließung mittels einer geplanten Schleife sichergestellt werden soll.

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.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar und die bestehenden bzw. geplanten Fuß- und Radwege erschließen das Baugebiet für Fußgänger und Radfahrer. Am östlichen Baugebietsrand wird eine Buswendeschleife errichtet.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke Flur Nr. 267/9, 267/28, 267/29*, 267/46*, 377/2, 384, 384/2, 384/3*, 384/4, 385, 385/2, 386/1*, 419*, 420*, 428* der Gemarkung Oberhaunstadt.

Gesamtfläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland):	ca. 23.980 m ²	→ 2,39 ha	100,0 %
Nettobauland:	ca. 16.905 m ²	→ 1,69 ha	70,5 %
Verkehrsflächen (gesamt)	ca. 4.241 m ²	→ 0,42 ha	17,7 %
Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 592 m ²		
Verkehrsflächen, öffentlich (Planung)	ca. 3.545 m ²		
Flurweg	ca. 104 m ²		
Grünflächen gesamt	ca. 2.834 m ²	→ 0,28 ha	11,8 %
öffentlich, inkl. Spielplatz	ca. 999 m ²		
private Ausgleichsflächen im Geltungsbereich	ca. 1.837 m ²		
Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs	ca. 10.303 m ²		

II.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 – Nr. 39) i.V.m §14 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 29.07.2009 zuletzt geändert am 06.12.2011 zu beachten, auf die im Rahmen der Planaufstellung im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes der Planungsregion 10 und des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Im Regionalplan sind keine Gebiete mit Bedeutung für Natur, Landschaft und Erholung auf dem Vorhabengebiet verzeichnet.

Der FNP weist den Planungsumgriff vorwiegend als Wohnbauflächen aus. Im nördlichen Abschnitt sind Grünflächen mit Spielplatz und Bolzplatz, im östlichen landwirtschaftliche Nutzflächen verzeichnet. Dazwischen verläuft eine Bahnanlage mit angrenzenden Sukzessions- und Pflegeflächen. Zukünftig werden sowohl Teile der Grünflächen als auch die Bahnanlage und die Sukzessions- bzw. Pflegeflächen ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen – die entsprechenden Änderungen im FNP werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Ferner liegt das Planungsgebiet gemäß FNP im Bereich von Wasserschutzgebieten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Ebenso werden eine Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung und ihre Folgen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

II.2.1 Schutzgut Mensch

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigung) von Bedeutung.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und ehemalige Bahntrasse kein Areal mit hoher Bedeutung für die bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Naherholungsfunktion ist von geringer Bedeutung.

Von dem bestehenden Dienstleistungsbetrieb geht keine Belästigung für die Wohnbebauung aus.

Die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Vorhabengebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen führt daher zukünftig zur Verbesserung der Naherholungsfunktion für die Anwohner.

Die optische Beeinträchtigung durch die neuen Bebauungsstrukturen ist aufgrund der im Baugebiet WA 2 beschränkten Geschossanzahl auf zwei Etagen als gering zu bewerten, zumal auch in diesem Fall die Begrünung negative Einflüsse mindert.

In Bezug auf die geplanten Wohnhäuser im WA 2 ist durch die bestehende Hauptstraße und durch das zu erwartende verstärkte Verkehrsaufkommen im Bereich des Supermarktes zusätzlich mit erhöhter Lärmbelästigung und Emission von Abgasen zu rechnen. Da die vorgesehene Ein- und Durchgrünung sowohl die Feinstaub- als auch die Lärmbelästigung nur zu einem Teil mindern kann, erfolgte die Gliederung des Planungsgebietes, um die in DIN 18005 Teil 1 („Schallschutz im Städtebau“) vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohnbebauung einhalten zu können. Entsprechend dieser werden die Baukörper des Supermarktes und der Gewerbebetriebe (WA 1) entlang der Hauptstraße verortet, um die dahinterliegenden Wohngebäude (WA 2) soweit möglich vom Lärmpegel der Straße abzuschirmen. Ohne den hierdurch entstehenden Schallschatten käme es an den der Hauptstraße nächstgelegenen Wohnhäusern gemäß Untersuchung des Umweltamtes zu einer Überschreitung der Höchstwerte um etwa 5 dB(A).

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geringe Bedeutung des Gebietes für die Naherholungsfunktion verbessert sich durch die vermehrte Anlage öffentlicher und privater Grünflächen. Letztere mindern gleichzeitig die optischen Veränderungen durch neue Bebauungsstrukturen sowie zu einem geringen Anteil die vom Verkehrsaufkommen ausgehenden Emissionen und Lärmbelästigungen.

Zur Einschränkung der Lärmbelästigung auf den Wohnungsbau dienen die gewerblich genutzten Baukörper entlang der Straße als Abschirmung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergeben sich keine Veränderungen der Bestandssituation.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

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.

Die vorgesehene Durchgrünung des Planungsgebietes wird die Naherholungsfunktion verbessern und die optischen Beeinträchtigungen sowie die Auswirkungen des gesteigerten Verkehrsaufkommens bspw. durch Feinstaubbindung zusätzlich mindern.

Im Verfahrensverlauf können seitens der Planungsbehörde weitere Maßnahmen festgesetzt werden.

II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu sichern, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeit bieten die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und die versiegelten Grundsabschnitte nur wenigen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

Im Regionalplan sind für den Planungsumgriff 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 – im Bereich der Gewerbebauten mittels einzureichendem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen – 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.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Umfeld des Vorhabengebietes bestehen keine Folgen für schützenswerte Gebiete, bestehende Biotopflächen sowie schützenswerte Tier- und Pflanzenarten.

Zwar verkleinert sich durch die Versiegelung anteilig der potentielle Lebensraum, die verbleibenden, strukturreicheren privaten und öffentlichen Grünflächen werden vmtl. jedoch zu einer vermehrten Ansiedelung von neuen Pflanzen- und Tierarten führen.

Letzteres gilt auch für die zur Kompensation auszuweisenden Ausgleichsflächen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche bleibt weiterhin landwirtschaftlich genutzt bzw. teilversiegelt und weist eine geringe Bedeutung als Lebensraum auf.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung

verbundenen Umweltauswirkungen gem. §1 Abs.3 BauGB i.V.m. §21 Abs.1 BNatschG erfolgen.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung mit der Ausweisung von Ausgleichsflächen reagieren, deren Berechnung nachfolgend dargestellt ist (gesonderte Berechnung für die Flächenanteile des geplanten Supermarktes).

Ausgleichsflächen Wohnungs- und Straßenbau mit zugehörigen Freiflächen (WA 2)
Teilfläche 1 – derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche

Bauflächen:	11.622 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Landwirtschaftliche Nutzflächen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,8 – 1,0	→ Gebiet mit mittlerer (Kategorie II) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,8	
Bedarf an Ausgleichsflächen:	11.622 m² x 0,8 = <u>9.297,6 m²</u>	

Ausgleichsflächen Wohnungs- und Straßenbau mit zugehörigen Freiflächen (WA 2)
Teilfläche 2 – ehemalige Bahntrasse

Bauflächen:	828 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Jüngere Brachfläche → Gehölzbestand Zier- und Nutzgarten
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3 – 0,6	→ Gebiet mit geringer (Kategorie I) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,4	
Bedarf an Ausgleichsflächen:	828 m² x 0,4 = <u>331,2 m²</u>	

Ausgleichsflächen Supermarkt mit zugehörigen Freiflächen (WA 1)
Teilfläche 3 – derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche

Bauflächen:	3.103 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Landwirtschaftliche Nutzflächen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,8 – 1,0	→ Gebiet mit mittlerer (Kategorie II) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,8	
Bedarf an Ausgleichsflächen:	3.103 m² x 0,8 = <u>2.482,4 m²</u>	

Ausgleichsflächen Supermarkt mit zugehörigen Freiflächen (WA 1)
Teilfläche 4 – ehemalige Bahntrasse

Bauflächen:	71 m ²	
Grundflächenzahl:	GRZ > 0,35	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Jüngere Brachfläche → Gehölzbestand Zier- und Nutzgarten
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3 – 0,6	→ Gebiet mit geringer (Kategorie I) Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie Pflanzung von Straßenbäumen • Ausbau wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Gehwegen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,4	
Bedarf an Ausgleichsflächen:	71 m² x 0,4 = <u>28,4 m²</u>	

Die Ausgleichsflächenberechnung bezieht sich auf alle neu auszuweisenden Baulandflächen. Ausgenommen sind geplante öffentliche und private Ausgleichs- und Grünflächen außerhalb der Baufelder und des Straßenraums, bestehende und zu erhaltende Flurwege bzw. Grünflächen sowie 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. 1.306 m² davon liegen auf der Fläche des zukünftigen Supermarktes.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 611a „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ beläuft sich demnach auf insgesamt 12.139,6 m² – 2.510,8 m² für den Bau des Supermarktes und 9.628,8 m² für die übrigen Baulandflächen.

Von den benötigten Ausgleichsflächen für den Supermarkt können 1.837 m² noch auf dem Planungsgebiet realisiert werden, der übrige Anteil von 673,8 m² ist auf Flächen außerhalb des Vorhabengebiets auszuweisen. 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. In letzterem Fall ist das vorgesehene Gestaltungsziel ausdrücklich zu benennen und eine dauerhafte Funktion der betroffenen Grundstücke als Ausgleichsfläche sicherzustellen. Diese dingliche Sicherung wird durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern, der Stadt Ingolstadt bzw. beider gleichzeitig vollzogen. Die Ausgleichsflächen sind zusätzlich durch vertragliche Regelungen oder eine Reallast gemäß § 1105 BGB zu sichern (z. B. Festsetzungen im Bebauungsplan).

Die 9.628,8 m² benötigten Ausgleichsflächen für den Straßen- und Wohnungsbau mit zugehörigen Freiflächen werden ebenfalls außerhalb des Planungsumgriffs ausgewiesen. Zur Verfügung steht das Grundstück mit der Flurnummer 589 der Gemarkung Dünzlau, ein rund 12.716 m² großes Grundstück, das ab dem 01.01.2014 verfügbar ist. 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.

Auch der Anteil des Ausgleichs für die Erschließungsflächen wird dann ermittelt.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung sind aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar.

II.2.3 Schutzgut Boden

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit Grund und Boden soll gemäß §1 Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit möglich zu vermeiden.

Das Baugebiet ist nahezu eben, liegt aber derzeit unterhalb des Straßenniveaus der Lindewiesener Str. und der Beilngrieser Straße. Es unterliegt hauptsächlich landwirtschaftlicher Nutzung. Auf den versiegelten Flächen ist von einer Einschränkung, ggf. sogar von der Unterbrechung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Zu beachten ist, dass die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Oberböden im Planungsgebiet gemäß Bayerischem Landesamt für Umwelt (LfU) als sehr hoch einzuschätzen sind. Folglich wurde der Planungsumgriff 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, weshalb durch die Firma IFUWA am 02.07.2007 vorsorglich eine orientierende Altlastenerkundung erstellt wurde. Da sich die geplante Nutzung der untersuchten Flächen seit Gutachtenerstellung geändert hat – auf den Flächen ist nun ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen – wurde eine ergänzende Untersuchung erforderlich.

Aktuell wird im Auftrag des Liegenschaftsamtes der Gleisschotter entfernt und die darunter liegende Bodenschicht mittels einer Rammkernsondierung (RKS) nochmals untersucht (IFUWA v. 06.11.12). Obwohl diese eine Probe keine endgültige Aussage zulässt, ist unter Einbeziehung der Ergebnisse des Gutachtens v. 02.07.07 die Tendenz zu erkennen, dass der Altlastenverdacht nicht erhärtet werden kann und Restbelastungen unter dem Gleisschotter als geringfügig einzustufen sein dürften. Eine endgültige Beurteilung ist jedoch erst nach kompletter Entfernung des Schotters und repräsentativ flächiger Beprobung möglich. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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.

Nach Auswertung der Bodenuntersuchung sind bei möglichen Funden von Altlasten, Altablagerungen, schadhaften Bodenveränderungen bzw. bei Auffinden von Kampfmitteln im weiteren Verlauf die Vorgaben der zuständigen Behörden zu beachten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden wie bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und bleiben teilversiegelt. Die Funktionen des Bodens sind der Nutzung entsprechend teilweise eingeschränkt bzw. möglicherweise ganz unterbunden.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Außer der sachgerechten Handhabung der Oberböden und der Verwendung durchlässiger Beläge auf öffentlichen Stellplatzflächen sind bisher keine Maßnahmen vorgegeben, können sich im weiteren Verfahren jedoch noch ergeben.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da keine Standortalternativen vorhanden sind.

II.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von §1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, das auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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 versiegelten Flächen ist die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt oder unterbrochen.

Die mittleren Grundwasserverhältnisse sind in einer Höhenlage von 369,90 müNN (ca. 1 – 1,5 m unter derzeitigem Geländeniveau) anzutreffen. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 370,70 (+/- 0,2 m) müNN (ca. 0 – 0,5 m 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. Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sind alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitungen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den IN-KB abzustimmen. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltungen in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt nicht berücksichtigt. Die Beurteilung bzgl. der Kanalleistungsfähigkeit wird durch IN-KB im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der erforderlichen Abstände zu Versickerungsanlagen wird der Anschluss an den Regenwasserkanal durch die IN-KB favorisiert. Eine Prüfung der Aufnahmefähigkeit mit Anschlusszwang wird erstellt.

Die Entwässerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu planen, herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern. Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“ ist zu beachten.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 Versiegelungsrate 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. Entsprechende Angaben hierzu werden im Planungsverlauf ergänzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden wie bisher genutzt und die Funktionen des Bodens bleiben entsprechend eingeschränkt.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren. Bisher sind auf öffentlichen Stellplatz- und Gehwegflächen wasserdurchlässige Beläge auszubauen, im Verfahrensverlauf erfolgen u. a. zur Sicherung des Wasserschutzgebietes ggf. weitere Festsetzungen.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Bebauung wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers eingeschränkt. Aufgrund des Entwicklungsziels allgemeines Wohngebiet ist die Überbauung jedoch nicht vermeidbar.

II.2.5 Schutzgut Luft und Klima

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeit wird das Gebiet vornehmlich landwirtschaftlich genutzt und ist abschnittsweise versiegelt.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand und bildet einen Übergang zwischen offenem Freilandklima und dem „kleinerer Ortslagen“. 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.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht durch die freie Wahl der Firstrichtung mit entsprechender Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung.

Regional bedeutsame Freiluftschnitten werden durch die zusätzlichen Baukörper nicht beeinträchtigt, die kleinräumliche Luftzirkulation verringert sich durch Festsetzungen der Geschosshöhe (maximal zweigeschossige Bebauung) im WA 2 nur in geringem Maße.

Das verstärkte Verkehrsaufkommen führt zu einer zusätzlichen 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.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Einhaltung gültiger Wärmestandards und die mögliche Nutzung regenerativer Energien werden von der geplanten Bebauung weder regional bedeutsame Freiluftschnitten beeinträchtigt noch negative klimatische Auswirkungen erwartet.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ergibt eine erhöhte Abgasemission. Diese kann allerdings durch die geplante Ein- und Durchgrünung im Vorhabengebiet gemindert werden und tatsächlich ist durch die verstärkte Begrünung mit Gehölzen sogar mit einer Verbesserung der kleinräumlichen klimatischen Bedingungen zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es treten keine Veränderungen ein. Einschränkungen der Luftzirkulation oder Auswirkungen auf den Temperaturhaushalt des Gebiets bestehen lediglich in geringem Maße bei der Bestandsbebauung.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die freie Wahl der Firstrichtung mit entsprechender Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken ermöglicht eine optimale Gebäudeausrichtung zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Nutzung von Solarenergie.

Durch Beschränkung der Geschosshöhe bestehen keine Auswirkungen auf regional bedeutsame Freiluftschnitten, die kleinräumige Zirkulation verringert sich geringfügig.

Zudem ist wegen der geplanten Ein- und Durchgrünung kleinräumig mit einer klimatischen Verbesserung zu rechnen.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die teilversiegelten, zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem Vorhabengebiet prägen weitestgehend ein offenes, weitläufiges Landschaftsbild.

Letzteres geht durch neue Bebauungsstrukturen verloren, wobei Festsetzungen im WA 2 zur Geschosshöhe auf maximal zwei Etagen diese Auswirkungen eingrenzen und ein einheitliches Ortsbild mit den bestehenden Siedlungsstrukturen Oberhaunstadts 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.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild verändert sich vorwiegend durch die geplanten Gebäudestrukturen, wobei das offene, weitläufige Landschaftsbild verloren geht. Negative Auswirkungen können durch festgelegte Gebäudehöhen allerdings gemindert werden.

Private und öffentliche Grünflächen tragen zum Erhalt mancher Sichtbeziehungen und zum gestalterisch aufgewerteten Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft bei.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bestandssituation erhalten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Geschosshöhenbegrenzung und die geplante Begrünung lassen sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild der umgebenden Freiflächen mindern.

Im weiteren Verfahren werden von der Planungsbehörde ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich festgelegt.

II.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Soweit notwendig, formuliert die Behörde im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis weitere Auflagen zur Bauausführung.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung treten möglicherweise Bodenfunde zu Tage. Vor und während der Bauphase sind daher die von der zuständigen Behörde erlassenen Auflagen zu beachten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

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.

II.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

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 und 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.

II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Alternative Standorte sind nicht vorhanden.

II.5 Zusätzliche Angaben

II.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der sich in der Bilanzierung nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen orientiert.

In Bezug auf die Denkmalpflege und die mögliche Anwesenheit von Bodendenkmälern sind die Angaben der zuständigen Behörde zu beachten.

Zur Beurteilung der Bodenfunktionen, Qualität des Bodens, Bodenempfindlichkeit und Versickerungsmöglichkeiten werden u. a. im Hinblick auf Altlastenverdachtsflächen Bodengutachten erstellt, deren Ergebnisse in die weitere Planung einzubeziehen sind. Ebenso sind Auflagen zur Sicherung der Wasserschutzgebiete zu beachten.

Um die gesundheitlichen Auswirkungen durch Lärmbelastung der bestehenden Hauptverkehrsstraßen auf die neuen Anwohner zu beurteilen, wurden Lärmmessungen durchgeführt. Hieraus resultiert die benannte Gliederung der Wohnbebauung.

II.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Ortsbesichtigung überprüft. Der zeitliche Ablauf wird im Laufe des Verfahrens mit den Fachbehörden abgestimmt.

II.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Oberhaunstadt und soll als Wohnbaufläche entwickelt werden.

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. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

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.

Aufgestellt am 08.01.2013
Gartenamt Ingolstadt
Sachgebiet 67/1

