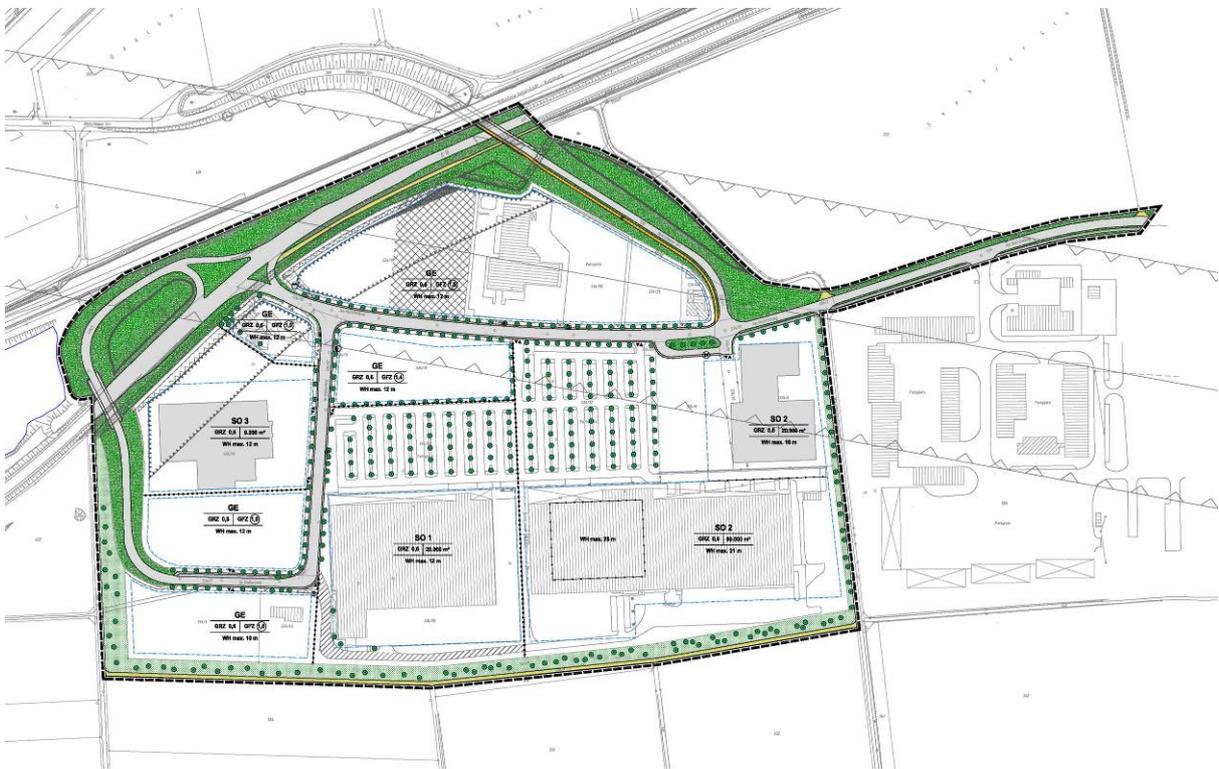




# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“



## BEGRÜNDUNG

STAND: SEPTEMBER 2015  
SATZUNGSBESCHLUSS

# BEGRÜNDUNG

---

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG 28.04.2014

ERGÄNZT 20.03.2015

ERGÄNZT 16.04.2015

ERGÄNZT 15.09.2015

ERSTELLT VOM  
STADTPLANUNGSAMT DER STADT INGOLSTADT

TEIL II UMWELTBERICHT 14.01.2015

ERGÄNZT 16.04.2015

ERSTELLT VOM  
GARTENAMT DER STADT INGOLSTADT

TEIL III ANHANG

1. AUSGLEICHSFLÄCHE; FLÄCHENNACHWEIS  
UND BERECHNUNG
2. AUSGLEICHSFLÄCHE; LAGE IM STADTGEBIET

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“

Inhalt	Seite
<b>I.1 Vorbemerkungen, Verfahrensbericht</b> .....	2
1.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens, Umfang der Bebauungsplanänderung	
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	
1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
<b>I.2 Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Gebietes</b> .....	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe	
2.2 Bestandssituation, derzeitige Nutzung und bestehendes Baurecht	
2.3 Erschließung des Gewerbegebietes und ÖPNV	
<b>I.3 Standortbeurteilung</b> .....	7
<b>I.4 Verkehrliche Situation</b> .....	8
Verkehrsprognose und verkehrliche Auswirkungen, Verkehrsuntersuchung - GEVAS	
<b>I.5 Raumordnung</b> .....	9
5.1 Einleitung des Raumordnungsverfahrens	
5.2 Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsprüfung - CIMA	
5.3 Landesplanerische Beurteilung	
<b>I.6 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauliche Ordnung	
6.4 Erschließung und ruhender Verkehr	
6.5 Ver- und Entsorgung	
6.6 Bodendenkmäler	
6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
6.8 Ergebnis Umweltbericht	
6.9 Kosten	

## I.1 Vorbemerkungen, Verfahrensbericht

---

### Vorbemerkungen, Zusammenfassung der Änderungen bzw. Anpassungen

Die grafische und textliche Grundlage des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II ist der Bebauungsplan Nr. 930 Ä I und der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 930. Beiden Plänen lag seinerzeit noch nicht die digitale Stadtgrundkarte zugrunde. Da der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II jedoch auf dieser digitalen Stadtgrundkarte aufgebaut wird und darüber hinaus inzwischen bestehende Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden müssen, kommt es zu geringfügigen zeichnerischen Differenzen gegenüber den Vorgängerbebauungsplänen. Diese Differenzen haben auch eine abweichende Flächenbilanz zur Folge.

Darüber hinaus wurde das Layout der textlichen Festsetzungen der aktuell üblichen Darstellung angepasst.

Stellungnahmen, die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, wurden berücksichtigt und eingearbeitet, die entsprechenden Festsetzungen aktualisiert.

Für den Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Möbelkaufhaus, SO 2, wurde aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten bzw. präzisierten Rechtsprechung bezüglich der Verkaufsflächenfestsetzung eine Modifizierung der Festsetzungen und Darstellung im Bebauungsplan erforderlich.

Bereits realisierte und aktuelle Planungen (z.B. Fuß- und Radweg parallel zur Oberstimmer Straße und südlich der Straße Am Hochfeldweg) sind berücksichtigt worden.

Die Rechtsgrundlagen und Vorschriften sind aktualisiert und eventuell erforderliche Anpassungen der Festsetzungen berücksichtigt worden.

Darüber hinaus sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I, mit Ausnahme der nachfolgend unter Abschnitt I.1.1 angeführten Änderungen und den daraus resultierenden anzupassenden Festsetzungen inhaltlich übernommen worden.

Die durch die Planungen ausgelösten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Ausgleichsmaßnahmen, die z.B. die Planung der beiden Fuß- und Radwege entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach sich zieht, werden im Abschnitt I.6.7 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ benannt.

### I.1.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens, Umfang der Bebauungsplanänderung

Im Bereich des Gewerbegebietes Zuchering „Weiherfeld“ in Ingolstadt beabsichtigt ein Projektentwickler für ein Unternehmen einen großflächigen Gartenfachmarkt zu realisieren. Dieser Fachmarkt ist neben dem bereits bestehenden Standort des Unternehmens im Norden Ingolstadts an der Neuburger Straße / Degenhartstraße ein zusätzliches Angebot im südlichen Stadtbereich, das die Nachfrage im Bereich Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel im Süden Ingolstadts und dessen Verflechtungsbereich wohnungsnah schließen soll.

Konkret ist vorgesehen, eine ca. 1,73 ha große Fläche des derzeitigen Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt auszuweisen. Nach den Angaben des Investors sind folgende Verkaufsflächen geplant:

<b>Gartenfachmarkt/gesamte VKF (gewertet)</b>	<b>5.000m<sup>2</sup> VKF</b>
davon: Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen	3.800m <sup>2</sup> VKF
Zooartikel	700m <sup>2</sup> VKF
Randsortimente	500m <sup>2</sup> VKF
(die VKF der Randsortimente ist im Bebauungsplan entsprechend der Forderung der Landesplanung präzisiert)	

Darüber hinaus soll auf einer knapp 1 ha großen Teilfläche östlich der Einmündung Am Weiherfeld – Am Hochfeldweg, die bislang als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI wurde hier eine ca. 3,7 ha große Fläche für den Stellplatznachweis des Bau- und Gartenmarktes und der beiden Sondergebietsflächen des Möbelmarktes festgesetzt. Für die beiden bereits realisierten Märkte ist der Nachweis auf ca. 2,7 ha dieser Fläche geführt und gemäß Baugenehmigung auch umgesetzt.

Die Restfläche ist nach Aussagen des Möbelmarktbetreibers und den nunmehr konkret vorliegenden Planungen für die Erweiterung des Möbelmarktes nicht mehr für den Stellplatznachweis erforderlich, da der Nachweis auf dem Baugrundstück selbst geführt werden kann.

Die derzeit ungenutzte Stellplatzfläche kann daher einer Gewerbegebietsnutzung zugeführt werden. Im Gegenzug werden auf der Erweiterungsfläche des Baumarktes die Baugrenzen zurückgenommen. Auf der nunmehr nicht mehr bebaubaren Teilfläche können entsprechend Stellplätze nachgewiesen werden. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Wandhöhe für diesen Bereich von 12 m auf 16 m erhöht.

Eine weitere Änderung betrifft die Nutzungszulässigkeit im Bereich der als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplanumgriff. Folgende Nutzungen werden im GE ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Lagerplätzen für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen soll einer Entwicklung entgegengewirkt werden, die in nicht entsprechend reglementierten Gewerbegebieten häufig zu einer unerwünschten Konzentration solcher Nutzungen führt (Trading-Down-Effekt).

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI festgesetzte Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> wird übernommen und dahingehend präzisiert, dass folgende Sortimente des Innenstadtbedarfs ausgeschlossen sind:

- Schuhe und Lederwaren
- Bekleidung, Baby- und Kinderartikel
- Uhren und Schmuck
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse

Ausnahmsweise kann jedoch auf einer definierten Fläche im Gewerbegebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Supermarkt mit den obligatorischen Non-Food-Anteilen als Randsortimente) bis zu einer VKF von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn in einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ingolstadt oder in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind und soweit die Vermutung eines sondergebietspflichtigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt ist.

Mit diesen Einschränkungen wird zum Einen den Aussagen des SEEK (Städtebauliches Einzelhandelskonzept) zur Ansiedlung von Einzelhandel am Standort Zuchering-Weiherfeld entsprochen. Zum Anderen wird insbesondere den in der östlich gelegenen Immelmann-Kaserne untergebrachten Asylbewerbern aber auch den im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Beschäftigten und Besuchern die Möglichkeit gegeben, sich mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen.

### **I.1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Stadt Ingolstadt hat am 21.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering "Weiherfeld" beschlossen. Der Bebauungsplanumgriff umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 26,4 ha und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe waren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig.

Am 08.12.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 930 Ä I Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Am 26.07.2007 wurde der Bebauungsplan gesatz. Gegenstand dieser Änderung war die Ausweisung einer ca. 11,7 ha großen Sondergebietsfläche für einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt. Die landesplanerische Beurteilung ergab eine Verkaufsflächenbegrenzung und eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente für jedes der Vorhaben, die daraufhin im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Derzeit sind neben der damals bereits bestehenden Tankstelle und der Viehzucht-Versteigerungshalle der Möbelmarkt, der Bau- und Gartenmarkt, eine Zweiradwerkstatt und ein Baumaschinenverleih in dem Baugebiet realisiert worden. Für die noch unbebaute Fläche westlich der Straße Am Weiherfeld und südlich der Tankstelle besteht nun die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Gartenfachmarktes, der aufgrund seiner Verkaufsfläche in einem Gewerbegebiet unzulässig ist.

Am 05.06.2014 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ beschlossen, um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für ein Sondergebiet i.S. des § 11 BauNVO für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ zu schaffen. Am 16.04.2015 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ mit Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ ersetzt die Bebauungspläne Nr. 930, Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“, und 930 Ä I, Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als gewerbliche Baufläche aus. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzungen durch die Ausweisung des genannten Teilbereiches als Sondergebiet ändert, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Seitens der höheren Landesplanungsbehörde war die Überprüfung der Ausweisung eines Sondergebietes für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ hinsichtlich seiner Raumbedeutsamkeit und Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Wege eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Das Ergebnis dieser landesplanerischen Überprüfung liegt seit Oktober 2014 vor. Die im Bescheid geforderten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden (siehe Abschnitt I.5, Raumordnung).

### **I.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Stadt Ingolstadt hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 07.07.2014 – 11.08.2014 durchgeführt. Es handelte sich hierbei um folgende Unterlagen:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“
- Planbegründung zum Bebauungsplan
- Änderungsplan für den Flächennutzungsplan
- Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
- Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens der Gartencenter Ingolstadt GmbH
- Gutachterliche Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 29.04.2014
- Verkehrsuntersuchung gevas humberg & partner vom März 2014

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 28.05.2015 bis zum 29.06.2015. Neben den Entwürfen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung und den entsprechenden Planbegründungen lagen umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen mit aus:

- Entwässerung
- Hydrogeologie
- Wasserversorgung
- Immissionen / Immissionsschutz
- Naturschutz
- Baumschutz
- Ausgleichsflächen

## **I.2 Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Gebietes**

---

### **I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe**

Das betroffene Gewerbegebiet „Weiherfeld“ liegt ca. 6 km Luftlinie südlich vom Stadtkern Ingolstadts entfernt. Es grenzt im Norden an die Bundesstraße 16 neu und im Osten an das Militärgelände der Max-Immelmann-Kaserne. Der gesamte Kasernenstandort wird von der Bundeswehr 2015 aufgegeben. Konkrete Planungen zur Folgenutzung liegen derzeit noch nicht vor. Die noch funktionsfähigen Mannschaftunterkünfte wurden mittlerweile für die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylbewerbern hergerichtet und sind momentan einer Zwischennutzung zugeführt.

Am 22.10.2014 hat der Stadtrat den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Max-Immelmann-Kaserne beschlossen. Die derzeit als Sondergebiet dargestellte Fläche soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

An den übrigen Seiten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich überdeckt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 930. Er umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Zuchering:

Fl. Nr. 419/1\*, 420/1\*, 420/2, 421\*, 526\*, 526/1, 526/2, 526/3\*, 534/2, 534/3, 534/4, 534/6, 534/7, 534/8, 534/10, 534/11, 534/12, 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 534/23, 534/24, 534/25, 534/26, 534/27, 534/28, 534/32, 534/37, 534/40, 534/41, 534/46, 534/47, 534/48, 534/49, 534/50, 534/51, 534/52, 536, 536/1, 537\*, 539

Aus dem Geltungsbereich des Entwurfs wurde eine Teilfläche der Fl. Nr. 419 herausgenommen. Es handelt sich hierbei um eine Böschungfläche mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> der Deutschen Bundesbahn, die aus den ursprünglichen Unterlagen übernommen wurde, jedoch nicht überplant wird.

Der Änderungsbereich Sondergebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 534/13\* auf einer Teilfläche von 1,7 ha und der Änderungsbereich Gewerbegebiet das gesamte Grundstück Fl. Nr. 534/10 mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

Flächenbilanz:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 25,9 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland, gesamt</b>	<b>ca. 18,8 ha</b>	<b>72,7 %</b>
Sondergebiet	ca. 12,4 ha	
Gewerbegebiet	ca. 6,4 ha	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 2,8 ha</b>	<b>10,6 %</b>
<b>Grünfläche, gesamt</b>	<b>ca. 4,3 ha</b>	<b>16,7 %</b>
Straßenbegleitgrün	ca. 3,1 ha	
Sonstige öffentl. Grünflächen	ca. 1,2 ha	

## I.2.2 Bestandssituation, derzeitige Nutzung und bestehendes Baurecht

Derzeit besteht für den gesamten Geltungsbereich Baurecht gemäß den Vorgaben des seit 21.11.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 930 ÄI „Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering Weiherfeld“. Eine Fläche von ca. 11,6 ha ist derzeit als Sondergebiet mit den dazugehörigen Parkplatzflächen ausgewiesen.

Bereits realisiert sind auf diesen Flächen ein Bau- und Gartenmarkt und auf einer Teilfläche ein Möbelmarkt. Die noch freie Restfläche, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelkaufhaus ausgewiesen ist, wird derzeit überplant.

Die restlichen Bauflächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen und zum Teil bereits bebaut. Im Einmündungsbereich der Straße Am Hochfeldweg / B 16 ist eine Fläche mit einer Tankstelle bebaut, nördlich der Straße Am Hochfeldweg liegt die Viehmarkthalle. Am Einmündungsbereich der Oberstimmer Straße / Am Hochfeldweg hat sich ein Zweiradhändler angesiedelt und am Südrand des Baugebietes an der Straße Im Weiherfeld ein Baumaschinenverleih.

Im Gewerbegebiet liegt die Geschossflächenzahl bei 1,0 bzw. 1,4, die Grundflächenzahl bei 0,6 und die Wandhöhe bei maximal 6 m bzw. 12 m. In den beiden Sondergebietsfeldern wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Bruttogeschossfläche bestimmt. Sie liegt bei 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 90.000 m<sup>2</sup>, die Grundflächenzahl bei 0,6 und die Wandhöhe bei maximal 12 m bzw. 21 m und in einem Teilbereich bei 26 m.

## I.2.3 Erschließung des Gewerbegebietes und ÖPNV

Der gesamte Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Weiherfeld“, zu dem das verfahrensgegenständliche Sondergebiet gehört, ist bereits voll erschlossen. Die baugebietsinterne Erschließung erfolgt über die Straßen Am Hochfeldweg und Im Weiherfeld. Die Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz, hier an die B16 und B13, erfolgt über die Straße Am Hochfeldweg / Immelmannstraße an die B13 und über die direkte Anbindung der beiden Erschließungsstraßen Am Hochfeldweg und Im Weiherfeld an die B16.

Der Ortsteil Zuchering ist über die Oberstimmer Straße angebunden. Die Straße wird über die B16 mittels einer Brücke geführt.

Das Baugebiet ist über die Endhaltestelle der Linie 11 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Von Montag bis Freitag wird das Gebiet neunmal am Tag zwischen 7:00 und 18:00 Uhr von Zuchering aus angefahren. Die Haltestelle mit Buswendemöglichkeit liegt südlich der Straße Am Hochfeldweg gegenüber der Einmündung der Oberstimmer Straße auf Privatgrund.

### I.3 Standortbeurteilung

---

Bereits im Vorfeld des Verfahrens hat der Projektentwickler des Gartenfachmarktes ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten eingeholt, das die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet. Die CIMA Beratung + Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Bewertung vom 07.02.2014 zu dem Schluss, „dass die geplante Ansiedlung den Zielen einer positiven Stadtentwicklung entspricht. Eine negative Beeinflussung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung des Umlandes in unerwünschter Weise können ausgeschlossen werden.“

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte vorzugsweise in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden. Bei dem Standort Weiherfeld handelt es sich, wie bereits im Raumordnungsverfahren zur Bebauungsplanänderung zum Sondergebiet Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt dargelegt wurde, um eine städtebauliche Randlage.

Das der vorbereitenden Bauleitplanung zugrundeliegende planerische Gesamtkonzept der Stadt Ingolstadt sieht die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an verkehrsgünstigen Standorten dezentral im gesamten Stadtgebiet vor. Vorrangiges Ziel ist neben der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen die Optimierung der Versorgungsstrukturen bei gleichzeitiger Entlastung der bestehenden Verkehrswege. Die Realisierung des Vorhabens in Zuchering „Weiherfeld“ ist daher die konsequente Weiterführung des bisherigen Gesamtkonzeptes der Stadt Ingolstadt in Bezug auf Gewerbeflächenausweisung und der Festlegung von dezentralen Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte.

2008 wurde nahezu zeitgleich zum Raumordnungsverfahren für die Sondergebiete Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt und die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weiherfeld das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) erarbeitet.

Zwar wurde im SEEK für den Bereich Weiherfeld die Empfehlung ausgesprochen, dass an diesem Standort keine weitere Ausweisung sondergebiets- und zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen erfolgen soll, jedoch muss diese damals zugrunde gelegte Empfehlung unter den heutigen Gegebenheiten auf der Grundlage der gestiegenen Einwohnerzahlen, der heute maßgeblichen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen verifiziert werden. Laut CIMA Gutachten und landesplanerischer Überprüfung ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Ansiedlung des Gartenfachmarktes an diesem im südlichen Stadtbereich gelegenen Standort verträglich ist, siehe auch Abschnitt I.5 „Raumordnung“. Hinzu kommen städtebauliche Ziele und Gesichtspunkte, die für eine Ergänzung dieses Warenangebotes im südlichen Stadtbereich und der damit einhergehenden Dezentralisierung sprechen. So kann diese Angebotsenerweiterung neben der Versorgung der wachsenden Wohnbaugebiete im Süden u.a. auch einen Beitrag zur Verringerung der Verkehrsströme leisten.

Über die verkehrlichen Auswirkungen des Projektes wurde von der Ingenieurgesellschaft gevas Humberg & Partner im März 2014 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In der Zusammenfassung der Ergebnisse hat sich gezeigt, dass die durch die neue Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre mit entsprechenden verkehrlenkenden Maßnahmen vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden können.

## I.4 Verkehrliche Situation

---

Zu dem geplanten Bauvorhaben wurde vom Investor ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, in dem die Auswirkungen des durch den Gartenmarkt erzeugten Mehrverkehrs untersucht wurden.

Grundlage für die Untersuchung bildeten die aktuellen Verkehrszählungen, die an einem Normalwerktag sowie an einem Samstag durchgeführt worden sind. Anhand dieser Zählergebnisse wurde der Prognose-Nullfall bis ins Jahr 2025 erstellt, der die zukünftigen Belastungen im Straßennetz enthält, jedoch ohne mögliche Änderungen in der Verkehrsführung. Danach erfolgte eine Verkehrserzeugung für den geplanten Gartenfachmarkt als Planfall 2025. Diese berechneten Neuverkehrsmengen wurden mit denen des Prognose-Nullfalls überlagert und dann im umgebenden Straßennetz verteilt.

Der Anschluss des Gartencenters an das Straßennetz wurde über zwei Zufahrten angenommen. Eine Zufahrt liegt direkt gegenüber der bestehenden Zufahrt zum Baumarkt, die zweite südlich davon.

Die Verkehrszählungen, die an einem Werktag (Donnerstag 12:00 bis 14:00 Uhr) und an einem Samstag (11:00 bis 14:00 Uhr) durchgeführt wurden, fanden an folgenden Knotenpunkten statt:

- Knoten 1: Im Weiherfeld / Zufahrt Baumarkt
- Knoten 2: Im Weiherfeld / Am Hochfeldweg
- Knoten 3: Vier Zu- / Ausfahrten des Gewebegebietes zur B 16 sowie die durchgehende Fahrbahn der B 16
- Knoten 4: Oberstimmer Straße / Am Hochfeldweg

Die Ermittlung des Neuverkehrs basiert auf der Verkehrserzeugungsberechnung nach Dr. Bosserhoff. Bei der Ermittlung der Neuverkehrsmenge wurde ein Verbund- und Mitnahmeeffekt mit jeweils 15% Abminderung angesetzt.

Die Untersuchung ergab für den Werktag ca. 1.590 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr, für den Samstag ca. 2.610 Kfz-Fahrten.

Die Verkehrsverteilung der Neuverkehre wurde auf der Basis der Verkehrsverteilung aus der Verkehrserhebung angenommen. Für den Quell- und Zielverkehr ergaben sich daher folgende Neuverkehrsanteile:

### Quellverkehr

- 45 % in Richtung Norden Richtung Am Hochfeldweg, um sich dann zu 80 % in Richtung Westen zur B 16 und 20 % in Richtung Osten zur Oberstimmer Straße / Immelmanstraße / B 16 aufzuteilen
- 55 % in Richtung Süden, um über die Straße Im Weiherfeld zur B 16 in Richtung Südwesten zu gelangen

### Zielverkehr

- 70 % aus Richtung Süden von der B 16 / Im Weiherfeld
- 30 % aus Richtung Norden von der B 16 / Am Hochfeldweg

Bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Knoten wurde festgestellt, dass bei allen Knoten nur mit sehr geringen bzw. geringen Wartezeiten zu rechnen ist.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass das Erschließungskonzept den durch den Gartenfachmarkt erzeugten Mehrverkehr ohne größere Umbaumaßnahmen aufnehmen kann.

Für das Grundstück südlich des Gartenmarktes wird vom Gutachter die Hupterschließung von Süden her empfohlen. Im Bebauungsplan ist diese Zufahrt entsprechend der Empfehlung festgesetzt.

Weitere vom Gutachter empfohlene Umbaumaßnahmen beziehen sich auf die Umgestaltung und Anpassung der Abbiegespuren.

## I.5 Raumordnung

---

### I.5.1 Einleitung des Raumordnungsverfahrens

Auf Antrag des Projektentwicklers vom April 2014 leitete die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern ein Raumordnungsverfahren für die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes im Gewerbegebiet Weiherfeld ein.

Die dem Verfahren zugrundeliegenden Unterlagen gehen von einem Gartenfachmarkt mit einer bewerteten Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> aus. Davon entfallen 3.800 m<sup>2</sup> auf Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen, 700 m<sup>2</sup> auf Zooartikel und 500 m<sup>2</sup> auf sonstige Randsortimente.

Die dem Raumordnungsverfahren beigefügten Projektunterlagen umfassten die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsprüfung der CIMA Beratung + Management GmbH vom April 2014 und die Verkehrsuntersuchung des Büros GEVAS Humberg & Partner vom März 2014.

Im Antrag heißt es unter dem Abschnitt „Anlass und Ziele“:

„Die Ansiedlung eines Gartencenters im Gewerbegebiet Weiherfeld führt zu einer Schließung der generellen Angebotslücke im Bereich Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel im Süden von Ingolstadt und dessen Verflechtungsbereich und somit zu einer Attraktivitätssteigerung des Handelsstandortes Ingolstadt. Da dieses Sortiment in der Innenstadt nur unwesentlich umgesetzt wird, ist der innerstädtische Einzelhandel dabei im Rahmen möglicher Kaufkraftabflüsse nur unwesentlich betroffen.“

Zur „Wettbewerbssituation Gartenbedarf“ führt der Antragsteller an:

„Der Markt für Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel ist gekennzeichnet durch eine Fokussierung auf wenige große Anbieter, welche das gesamte Spektrum abbilden. Daneben existieren zahlreiche lokale Handwerksbetriebe / Gärtnereien, die gemeinsam mit Baumärkten jedoch nur einen kleinen Teilbereich des Angebots abdecken. Der nördliche Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt ist mit dem bestehenden Gartencenter an der Degenhardstraße bereits gut versorgt. Im Süden ergibt sich jedoch eine deutliche Angebotslücke, die durch die Ansiedlung des geplanten Standortes geschlossen werden soll.“

### I.5.2 Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsbeurteilung–CIMA

Gegenstand der gutachterlichen Stellungnahme war

- die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ingolstadt / Innenstadt sowie Auswirkungen auf die Zentren im Umland,
- die landesplanerische Überprüfung der Abschöpfungsquoten aus den zugrunde zu legenden Verflechtungsbereichen,
- die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den im Städtebaulichen Einzelhandelskonzept (SEEK) formulierten Entwicklungszielen.

Die landesplanerischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung sind folgende:

- Schaffung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Landesteilen

- Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs
- eine besondere, zentrumsbildende Magnetfunktion der Innenstadt, Vermeidung der Verdrängung des Einzelhandels in Qualität und Vielfalt
- Einzelhandelsgroßprojekte sollen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgungsfunktion herbeiführen

In der Handlungsanleitung für die Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind eine Bedarfsprüfung und der Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen ausgeschlossen.

Eine Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens bilden unter anderem die Umsatzprognosen. Die Handlungsanleitung für die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern schreibt zur Vereinheitlichung des Verfahrens die Verwendung von durchschnittlichen Flächenleistungen vor. So ist es möglich, Projekte in unterschiedlichen Regionen nach den gleichen Kriterien zu prüfen.

Die Überprüfung der städtebaulichen Auswirkungen soll jedoch auch die tatsächlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ermitteln. Hier ist die gutachterliche Einschätzung erforderlich, bei der die regionalen und betriebsspezifischen Besonderheiten des Standortes berücksichtigt werden.

So liegt die geschätzte Umsatzerwartung des Bayerischen Wirtschaftsministeriums (Bay.StMWIVT) für das geplante Vorhaben „Gartenmarkt“ bei durchschnittlich 1.260 €/m<sup>2</sup>, d.h. eine Gesamtumsatzleistung von 5,68 Mio. €. Die gutachterlich geschätzte Gesamtumsatzerwartung liegt bei durchschnittlich 1.390 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,96 Mio. € Gesamtumsatz. Diese Werte wurden im Gutachten der städtebaulichen Überprüfung zugrunde gelegt.

Der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich wurde im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 auf insgesamt 450.143 Einwohner angegeben, eine Steigerung um ca. 16 % seit 1989 (Aufstellung des letzten Regionalplanes).

Die Einwohnerzahl des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes liegt bei ca. 211.958.

Die verflechtungsbereichsverträglichen Verkaufsflächen für die vorhabenbezogenen Sortimente sind in Summe 12.110 m<sup>2</sup>.

Das Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH kommt in seiner vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbeurteilung zu folgendem Schluss:

- Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch das LEP-2013 ist die verfahrensgegenständliche Ansiedlung eines Gartenmarktes im geplanten Verkaufsflächenumfang (5.000 m<sup>2</sup>) als raumverträglich einzustufen. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Ingolstadt können bei Einhaltung einer maximal verträglichen Verkaufsfläche von 12.110 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden.
- Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO (die Annahme, dass bei Betrieben mit einer Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der betroffenen oder anderen Gemeinden zu erwarten sind) kann aufgrund der, auch bei Annahme eines maximalen Gesamtumsatzes von 6,96 Mio. €, deutlich unter 10% liegenden Abschöpfungen aus dem innerstädtischen Einzelhandel widerlegt werden: es sind keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Ingolstädter Innenstadt und des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.
- Im Städtebaulichen Einzelhandelskonzept (SEEK) wurde der Standort Zuchering-Weiherfeld als zusätzliches Einzelhandelszentrum definiert. In den Handlungsempfehlungen wurde als Ziel festgelegt, „keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den Mittelzentren zu schaffen“. Weiter legte das SEEK fest, „eine weitere Ausweisung sondergebietsrelevanter Einzelhandelsflächen

auszuschließen sowie die Ansiedlung von Anbietern aus dem Bereich Lebensmittel und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente zu vermeiden. Ziel dabei ist, keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen.“ Die Untersuchung hat ergeben, dass weder die Ingolstädter Altstadt noch die umliegenden Mittelzentren negativ beeinflusst werden. Lebensmittel und zentrenrelevante Sortimente werden nicht angeboten. Somit widerspricht die Ansiedlung des Vorhabens nicht den Zielen des SEEK

- Somit ist das Vorhaben in seiner Sortimentszusammensetzung und Dimensionierung an dem geplanten Standort als städtebaulich und landesplanerisch verträglich anzusehen.
- Im Vergleich zu anderen Oberzentren ist Ingolstadt im Bereich Zooartikel weniger gut ausgestattet. Das Vorhaben kann so offene Umsatzpotentiale decken, Kaufkraftabflüsse stoppen und zu einer Steigerung der oberzentralen Funktion Ingolstadts beitragen.
- Auch im Bereich Gartenbedarf/Blumen/Pflanzen ist Ingolstadt im Vergleich eher schwach ausgestattet. Selbst nach der Realisierung des Vorhabens wird Ingolstadt nur auf eine Verkaufsfläche von 0,14 m<sup>2</sup> / Einwohner kommen. Der Durchschnitt bei anderen Oberzentren liegt bei 0,18 m<sup>2</sup> / Einwohner.

Aus den vorgenannten Gründen entspricht die geplante Ansiedlung aus Sicht der CIMA Beratung + Management GmbH den Zielen einer positiven Stadtentwicklung. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung des Umlandes in unerwünschter Weise können ausgeschlossen werden.

### **I.5.3 Landesplanerische Beurteilung**

Im Schreiben vom 21.10.2014 hat die Regierung / höhere Landesplanungsbehörde die landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines Gartenfachmarktes im Bereich des Gewerbegebietes Zuchering-Weiherfeld zusammengefasst und begründet. Die Regierung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn

- bei der Errichtung der Gebäude und Anlage der Verkehrsflächen die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird,
- durch eine geeignete Beschränkung des Flächenanteils für das Sortiment Blumen und Pflanzen sichergestellt wird, dass die innerstädtischen Strukturen in diesem Sortimentsbereich nicht gefährdet werden,
- die Randsortimente im Bebauungsplan auf gartenmarkttypische Randsortimente beschränkt werden.

In der raumordnerischen Zusammenfassung und Gesamtabwägung begründet die Regierung ihre Entscheidung wie folgt:

„Ingolstadt ist als Oberzentrum und Kern des Verdichtungsraums Ingolstadt ein geeigneter Makrostandort zur Ansiedlung des geplanten Gartenfachmarktes. Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zur Raumstruktur.

Bei der Bewertung des Mikrostandortes ist entscheidend, dass der Standort Zuchering-Weiherfeld durch den Möbelmarkt und den Bau- und Gartenmarkt bereits vorgeprägt ist. Die Erfordernisse der Raumordnung zur Siedlungsstruktur können der Planung nicht entgegengehalten werden.

Die Erfordernisse der Raumordnung zum Verkehr wiegen in der Gesamtabwägung neutral. Die geplanten Verkaufsflächen überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen. Durch eine qualitative und quantitative Beschränkung der Verkaufsflächen für die Sortimente Blumen / Pflanzen bzw. die zentrenrelevanten Randsortimente kann eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Ingolstadt und benachbarter zentraler Orte weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung entsprechender Maßgaben wirken die Belange der Wirtschaft nicht erheblich negativ.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung des Gartenmarktes in Ingolstadt-Weiherfeld bei Berücksichtigung der Maßgaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Aus landesplanerischer Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der weitere Ausbau des Einzelhandels und insbesondere die Ansiedlung zusätzlicher, gerade innenstadtrelevanter Sortimente an dem Standort kritisch gesehen wird, da sich dadurch die Wettbewerbssituation der Innenstädte im Einzugsbereich des Vorhabens verschlechtern kann.“

Die im Raumordnungsbescheid genannten Maßgaben zur Präzisierung der Verkaufsflächen und innenstadtrelevanten Randsortimente sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Verkaufsflächen für Schnittblumen sind auf max. 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Randsortimente, die bislang insgesamt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt sind, werden im Bebauungsplan namentlich benannt, die jeweilige zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt (siehe Abschnitt I.6.1 „Art der baulichen Nutzung“).

Der von der Regierung genannten Maßgabe, den Grad der Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken, ist im Bebauungsplan mit der Festsetzung, Stellplätze sickerfähig auszubauen, nachgekommen.

## **I.6 Planinhalt und Festsetzungen**

---

Änderungen in der Plandarstellung und den textlichen Festsetzungen betreffen vorrangig den nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt ausgewiesenen Bereich, die zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesene Stellplatzfläche und die erweiterten Nutzungseinschränkungen für die Gewerbegebietsflächen. Die weiteren Anpassungen und Ergänzungen sind:

- ein zusätzlicher Radweg parallel zur Oberstimmer Straße und südlich der Straße Am Hochfeldweg und der dadurch erforderliche Ausgleichsflächenbedarf,
- eine durch die Umwandlung der Stellplatzflächen in Gewerbeflächen erforderliche Anpassung der Baugrenzen und Stellplatzflächen im SO 2, korrigierte Wandhöhe in diesem Baufeld,
- Anpassungen aufgrund der aktuellen Rechtsgrundlage bezüglich der Verkaufsflächenfestsetzung im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Möbelkaufhaus, SO 2
- die Anpassung der textlichen Festsetzungen an die geltenden Rechtsgrundlagen und Vorschriften und an das aktuell übliche Layout,
- die Korrekturen, die durch die Berücksichtigung geänderter Plangrundlagen (digitale Stadtgrundkarte) erforderlich wurden und die Übernahme von bereits realisierten Baumaßnahmen,
- die, durch die Mehrung der Sondergebiete erforderliche Präzisierung und Unterscheidung in der Benennung der Gebiete, die Festsetzungen / Nutzungsbeschränkungen des Sondergebietsbestandes bleiben unverändert,
- die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Nahversorgers bis zu einer Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup> vorrangig zur Deckung des Bedarfs der in der Max-Immelmann-Kaserne untergebrachten Asylbewerber.

### **I.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Etwa ein Drittel des Geltungsbereiches ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI festgesetzte Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> wird übernommen.

Zusätzlich werden für die Einzelhandelsbetriebe nachfolgende Nutzungseinschränkungen getroffen.

Ausgeschlossen sind folgende Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Schuhe und Lederwaren
- Bekleidung, Baby- und Kinderartikel
- Uhren und Schmuck
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse

Mit der Unzulässigkeit von Sortimenten des Innenstadtbedarfs bei Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird den Aussagen des SEEK (Städtebauliches Einzelhandelskonzept) gefolgt. Das Ziel des Ausschlusses der vorgenannten Waren ist es, keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen.

Ausnahmsweise kann jedoch ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Supermarkt mit den obligatorischen Non-Food-Anteilen als Randsortimente) bis zu einer VK von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn in einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ingolstadt oder in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind und soweit die Vermutung eines sondergebietspflichtigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt ist.

Der Supermarkt ist eine Betriebsform des Lebensmitteleinzelhandels, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> maximal 1.500 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren sowie Waren des kurzfristigen Bedarfs vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Supermärkte haben üblicherweise etwa 7.000 bis 11.000 Artikel, wobei ungefähr  $\frac{1}{4}$  des Angebots auf den Non-Food-Anteil entfällt.

Damit ist die Möglichkeit gegeben, dass sich vorrangig die auf einer Teilfläche der östlich gelegenen Max-Immelmann-Kaserne untergebrachten Asylbewerber aber auch die dort und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Beschäftigten und Besucher mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen können.

Diese ausnahmsweise Zulässigkeit ist auf einen definierten Bereich beschränkt.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und Lagerplätzen für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen wurde getroffen, um den hochwertigen Charakter des Gewerbegebietes zu schützen. So soll auch einer Entwicklung entgegengewirkt werden, die in nicht entsprechend reglementierten Gewerbegebieten häufig zu einer unerwünschten Konzentration solcher Nutzungen führt (Trading-Down-Effekt).

Für einen Teilbereich der noch bebauungsfreien Fläche südlich der bestehenden Tankstelle wird ein Sondergebiet i.S. des § 11 BauNVO für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ festgesetzt (SO 3).

Die zulässigen Sortimente werden nach Art und Zulässigkeit der Verkaufsflächen in den Festsetzungen definiert.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 930 Ä I festgesetzten Sondergebiete für das Möbelhaus und den Bau- und Gartenmarkt wurden hinsichtlich der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche und der sortimentspezifischen höchstzulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen zulässigen Sortimentsgruppen ohne Änderungen übernommen.

Zusammengefasst stellen sich die zulässigen Nutzungsbeschreibungen der bestehenden und des zukünftigen, verfahrensgegenständlichen Sondergebietes SO 3 wie folgt dar:

SO	Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO Groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe	
SO 1	Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt <u>Zulässige gesamte VKF</u>	12.050 m <sup>2</sup> VKF
	davon: Kernsortiment Baumarkt, incl. Kfz-Zubehör	8.300 m <sup>2</sup> VKF
	Kernsortiment Gartenmarkt	2.000 m <sup>2</sup> VKF
	Elektroartikel	800 m <sup>2</sup> VKF
	Fahrräder und Zubehör	250 m <sup>2</sup> VKF
	Zooartikel	580 m <sup>2</sup> VKF
	Glas / Porzellan / Keramik	120 m <sup>2</sup> VKF
SO 2	Zweckbestimmung Möbelkaufhaus <u>Zulässige gesamte VKF</u>	38.000 m <sup>2</sup> VKF
	davon: Möbelkernsortiment	35.000 m <sup>2</sup> VKF
	Glas / Porzellan	1.000 m <sup>2</sup> VKF
	Heimtextilien	800 m <sup>2</sup> VKF
	Leuchten	800 m <sup>2</sup> VKF
	Ausstattungszubehör, Dekorationen und Accessoires für Kinder- und Babyzimmer	300 m <sup>2</sup> VKF
	Blumen	100 m <sup>2</sup> VKF
<p>Im SO 2 sind die Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken 534/6, 534/7, 534/8, 534/32 und 534/40, Gem. Zuchering aufzuheben. Die fünf Grundstücke sind zu einem Grundstück zu verschmelzen, für welches die Zweckbestimmung Möbelkaufhaus mit der festgesetzten VKF und den festgesetzten Randsortimenten gilt.</p>		
SO 3	Zweckbestimmung Gartenfachmarkt <u>Zulässige gesamte VKF (gewertet)</u>	5.000 m <sup>2</sup> VKF
	davon: Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen	3.800 m <sup>2</sup> VKF
	(davon Schnittblumen           max. 200 m <sup>2</sup> VKF)	
	Zooartikel	700 m <sup>2</sup> VKF
	Randsortimente:	
	Glas/Porzellan/Keramik	20 m <sup>2</sup> VKF
	Accessoires	70 m <sup>2</sup> VKF
	Bastelartikel	20 m <sup>2</sup> VKF
	Dekoartikel	25 m <sup>2</sup> VKF
	Geschenkartikel	80 m <sup>2</sup> VKF
	Spielwaren	35 m <sup>2</sup> VKF
	Bücher	25 m <sup>2</sup> VKF
	Bekleidung	45 m <sup>2</sup> VKF
	Saisonartikel (z.B. Frühjahr/ Ostern/Herbst/Weihnachten)	180 m <sup>2</sup> VKF

Für das SO 2, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelkaufhaus, wurden aufgrund eines Urteils des BVerwG (Bundesverwaltungsgerichtes) aus dem Jahre 2008 entsprechende Anpassungen der Festsetzungen erforderlich. Gemäß der in diesem Urteil präzisierten Rechtsprechung wird für die Sondergebietsfläche SO 2 die Verschmelzung der Grundstücke festgesetzt und die beiden im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI dargestellten Bauräume zu einem zusammenhängenden Bauraum zusammengefasst. Somit erfolgt eine eindeutige Zuweisung sowohl der gesamten Verkaufsfläche und als auch die der Randsortimente.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Wandhöhe und der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche jedoch wird innerhalb der Sondergebietsfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 930 ÄI eine Differenzierung vorgenommen.

## I.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl **GRZ** ist sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Sondergebiet unverändert mit max. 0,6 festgesetzt. Auf diese GRZ sind die Stellplätze, deren Ausbau gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wasserdurchlässig erfolgen muss, nicht anzurechnen.

Auf allen bestehenden Gewerbegebietsflächen ist die bislang festgesetzte max. **GFZ** 1,0 unverändert belassen worden. Für die nunmehr als Gewerbegebiet ausgewiesene Stellplatzfläche wird die max. GFZ mit 1,4 festgesetzt. Durch das höhere Maß der baulichen Nutzung soll das Zentrum des Gewerbegebietes im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen ein größeres Gewicht erhalten. Mit der so erzielbaren größeren Baumasse bildet der Baukörper annähernd ein Gegengewicht zu den südlich und östlich gelegenen Gebäuden. Somit können die Ecken des Quartiers etwa gleichwertig besetzt werden.

Für das zukünftige Sondergebiet ist, wie in den beiden bereits bestehenden Sondergebieten, die GFZ durch eine max. zulässige Bruttogeschossfläche **BGF** je Baufeld ersetzt worden.

Die **Baugrenzen** werden im nördlichen Teilbereich des SO 2 zurückgenommen. Auf diesen Flächen können stattdessen Stellplätze realisiert werden. Im SO 3 (Gartenfachmarkt) werden die Baugrenzen dem zukünftigen Grundstückszuschnitt und der beabsichtigten Nutzung angepasst.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 930 Ä I sind die im Sondergebiet erforderlichen **Abstandsflächen** auf 0,25 H, mindestens 3 m festgesetzt worden. In Sondergebieten sind nach Bayerischer Bauordnung die Abstandsflächen nicht genau definiert, sie orientieren sich an der umgebenden Nutzung, es "können geringere Tiefen gestattet werden."

Die getroffene Festsetzung entspricht der gesetzlichen Abstandsflächenregelung für Gewerbegebiete, das Sondergebiet wird hinsichtlich der nachzuweisenden Abstandsflächen dem Gewerbegebiet also der umgebenden Nutzung gleichgesetzt.

Diese Festsetzung wird auch in den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan übernommen.

## I.6.3 Bauliche Ordnung

Festsetzungen zur baulichen Ordnung wie z. B. Wandhöhen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 930 Ä I übernommen worden. Auch im Bereich des nunmehr für den Gartenmarkt ausgewiesenen Sondergebietes bleibt die max. Wandhöhe bei 12 m. Lediglich in einem Teilbereich des SO 2 ist die Wandhöhe von 12 m auf max. 16 m angehoben worden. Sie bleibt jedoch deutlich unter der zulässigen Wandhöhe des bereits bestehenden Möbelmarktes, für den maximal 21 m, in Teilbereichen 26 m festgesetzt sind.

Für den Eingriff in die Landschaft sind zur funktionellen Kompensation kulissenartig angeordnete Gehölzpflanzungen südlich des Bebauungsplanumgriffs bereits im zu ändernden Bebauungsplan 930 Ä I festgesetzt worden. Diese Ausgleichsmaßnahme ist nach wie vor Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

## I.6.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Laut Verkehrsgutachten, in welchem das vorhandene Erschließungssystem hinsichtlich des durch den Gartenmarkt erzeugten Neuverkehrs untersucht worden ist, ist das vorhandene System insgesamt leistungsfähig und kann den prognostizierten Verkehr aufnehmen. Lediglich an der Straße Im Weiherfeld sind im Bereich der Zufahrten zum Gartenfachmarkt durch zusätzliche bzw. zu ändernde Abbiegespuren Umgestaltungsmaßnahmen vorzunehmen. Für das südlich der Fläche des Gartenmarktes anschließende Gewerbegrundstück schlägt der Gutachter eine Haupteerschließung von Süden über die Straße Im Weiherfeld und eine Linksabbiegespur vor.

Der ruhende Verkehr ist gemäß der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt auf den Grundstücken nachzuweisen.

Der Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes und des Möbelmarktes wurde im Bebauungsplan Nr.930 ÄI als Fläche für Stellplätze dargestellt. Aufgrund der Ausweisung einer Teilfläche dieses Parkplatzes als gewerbliche Baufläche ist eine Ersatzfläche für den Stellplatznachweis des Möbelmarktes im Bereich des SO 2 erforderlich. Daher wird der Bauraum im nördlichen Teilbereich reduziert, um diese Fläche für Stellplätze vorhalten zu können.

Auf eine Darstellung der Stellplatzflächen im Bebauungsplan wird verzichtet. Anzahl, Grüngestaltung und Lage werden durch die Stellplatzsatzung, die Festsetzungen zur Grünordnung und die Bauräume ausreichend definiert und beschrieben.

Die Fläche des Gartenmarktes SO 3 wird über zwei Zufahrten an das Straßennetz angebunden. Diese beiden Knoten wurden im Verkehrsgutachten untersucht. Bis auf die Umgestaltungsmaßnahmen der Abbiegespuren wurden vom Gutachter hierzu keine weiteren Empfehlungen ausgesprochen.

Das Baugebiet ist über die Oberstimmer Straße an den Ortsteil Zuchering angebunden. Seit Realisierung der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird diese Wegeverbindung zunehmend auch von Radfahrern genutzt. Dabei hat sich gezeigt, dass die eingeschränkte Sicht im Brückenbereich in Verbindung mit dem geringen Straßenquerschnitt (ca. 5,50 – 6,0 m) für die Radfahrer ein großes Gefahrenpotential darstellt. Daher ist parallel zur Straßentrasse am südwestlichen Fahrbahnrand ein separater Radweg geplant. Diese Planung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die durch die Maßnahme erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Abschnitt I.6.7 erläutert.

### **I.6.5 Ver- und Entsorgung**

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits erschlossen. Das Baugebiet wird über ein Mischsystem entwässert.

Festsetzungen bzw. Hinweise zum Themenbereich Ver- und Entsorgung wurden vom Bebauungsplan 930 ÄI übernommen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und Bauwasserhaltung wurden lediglich gemäß den Vorgaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe aktualisiert und an die neuen technischen Regelwerke angepasst.

### **I.6.6 Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich ist nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bekannt und kartiert sind in dem Gebiet folgende Fundstellen:

- Vorgeschichtliche Siedlung, neolithische Gräber (Inv. Nr. D-1-7234-0787)
- Siedlung der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der römischen Kaiserzeit (Villa rustica) und vermutlich des Frühmittelalters (Inv. Nr. D-1-7234-0207)
- Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der frühen römischen Kaiserzeit (Villa rustica) sowie des Früh- und Hochmittelalters, Gräber der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der frühen römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters (Inv. Nr. D-1-7234-0206)
- Siedlung vermutlich der Latenezeit und des Mittelalters (Inv. Nr. D-1-7234-0856)

Bei Bodeneingriffen jeder Art, dazu gehört auch die Durchführung einer Voruntersuchung mit ggf. anschließender Grabung, Bodengutachten, Schürfen, Erschließungsmaßnahmen und für die Freigabe zur Bebauung ist die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich und im Einzelfall mit der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

Die denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG ist vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 930 ÄI gefordert und seinerzeit entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Der Passus ist nach wie vor Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Vom BLfD wird auf eine mögliche Sichtbeziehung zur Katholischen Pfarrkirche „St. Blasius“ in Zuchering (eingetragen in der Denkmalliste unter D-1-61-000-604) hingewiesen. Sie liegt ca. 2 km vom Plangebiet entfernt, etwa in der Mitte von Zuchering.

Die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan maximal zulässige Wandhöhe betrug 26 m, die im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan einzige geänderte Wandhöhe im SO 2 unterschreitet diese mit maximal zulässigen 16 m erheblich. Alle übrigen Höhenfestsetzungen sind vom Bebauungsplan Nr. 930 ÄI übernommen worden.

Da zum damaligen Bebauungsplanverfahren das BLfD 2006 und 2007 auf eine mögliche Sichtbeziehung nicht eingegangen ist und sich zu den im Bebauungsplanverfahren Nr. 930 ÄI angegebenen wesentlich höheren Wandhöhen nicht geäußert hat, wurde der Bebauungsplan damals mit den geplanten Höhenfestsetzungen gesetzt. das höchste Gebäude wurde mittlerweile realisiert.

Zukünftige Bauvorhaben sind laut Änderungsbebauungsplan nur mit einer 10 m bzw. 14 m geringeren Höhe als das höchste, mittlerweile realisierte Bauvorhaben zulässig.

### I.6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bauflächen (Radweg):	572 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:	----	Es handelt sich um eine zusätzliche Flächenversiegelung in einem schon bestehenden Bebauungsplan (Radweg) → Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Extensives Straßenbegleitgrün, teilweise mit jungem Gehölzbestand → Gebiet Kategorie II, unterer Wert
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,8	
Vermeidungsmaßnahmen:		• Vermeidungsmaßnahmen führen zu keiner weiteren Reduzierung des Kompensationsfaktors
<b>Bedarf an Ausgleichsflächen:</b>	<b>572 m<sup>2</sup> x 0,8 = 457,8 m<sup>2</sup> ~ <u>458 m<sup>2</sup></u></b>	

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist ein Ausgleichsflächenbedarf von 458 m<sup>2</sup> notwendig, der durch den neuen geplanten Geh- und Radweg südwestlich der Oberstimmer Straße entsteht.

Der Bedarf kann auf der schon angelegten Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 482 der Gemarkung Zuchering gedeckt werden. Teile der Ausgleichsfläche sind laut Auskunft des Umweltamtes noch keinem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche besteht aus Gehölzpflanzungen und Hochstaudenfluren, die der weiteren Sukzession überlassen bleiben.

Für den inzwischen neu gebauten Gehweg südlich der Straße Am Hochfeldweg ist eine Ausgleichsfläche von 270 m<sup>2</sup> erforderlich geworden. Der Nachweis dieses Ausgleichs ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der neu in Kraft getretenen Bayerischen Kompensationsordnung durchgeführt worden.

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 864, Gem. Etting nachgewiesen, als Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung in extensives Grünland mit 2xjährlicher Mahd vorgesehen.

Ein weiterer zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf ist nicht erkennbar, da die Grundflächenzahlen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I nicht erhöht werden und damit auch keine weitere zusätzliche Flächenversiegelung vorgesehen ist.

### **I.6.8 Ergebnis Umweltbericht**

Die Aussagen des Umweltberichtes des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I behalten ihre Gültigkeit, da sich umweltrelevante Belange mit Ausnahme eines neuen vorgesehenen Geh- und Radweges südwestlich der Oberstimmer Straße im Plangebiet kaum verändert haben. Der neue Geh- und Radweg macht eine zusätzliche Ausgleichsflächenzuordnung bezüglich des Schutzgutes Lebensraum notwendig.

Für den inzwischen neu gebauten Gehweg südlich der Straße Am Hochfeldweg ist der Ausgleichsflächennachweis bereits auf der Grundlage der neu in Kraft getretenen Bayerischen Kompensationsordnung durchgeführt worden.

Sowohl die bereits zum Bebauungsplan Nr. 930 ÄI getroffenen Aussagen und Festsetzungen zu erforderlichen Ausgleichsflächen als auch die neu nachzuweisenden Kompensationsflächen sind in die Festsetzungen aufgenommen.

Aufgestellt am 16.04.2015  
Aktualisiert am 15.09.2015

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2

# **TEIL II - UMWELTBERICHT**

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 930 Ä II „Zuchering - Weiherfeld“**

### **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 Gewerbe- bzw. Sondergebiet „Weiherfeld“ liegt ca. 6 km Luftlinie südlich vom Stadtkern Ingolstadts entfernt. Es grenzt im Norden an die Bundesstraße 16 neu und im Osten an das Militärgelände der Immelmann-Kaserne. Der Kasernenstandort wird von der Bundeswehr 2015 aufgegeben. Eine Entscheidung über eventuelle Nachfolgenutzungen ist noch nicht gefallen. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Derzeit sind neben einer Tankstelle und einer Viehzucht-Versteigerungshalle ein Möbelmarkt, ein Bau- und Gartenmarkt, eine Zweiradwerkstatt und ein Baumaschinenverleih in dem Gebiet angesiedelt worden.

Der Änderungsbereich überdeckt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 930. Er umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Zuchering:

Fl. Nr. 419\*, 419/1\*, 420/1\*, 420/2, 421\*, 526\*, 526/1, 526/2, 526/3\*, 534/2, 534/3, 534/4, 534/6, 534/7, 534/8, 534/10, 534/11, 534/12, 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 534/23, 534/24, 534/25, 534/26, 534/27, 534/28, 534/32, 534/37, 534/40, 534/41, 534/46, 534/47, 534/48, 534/49, 536, 536/1, 537\*, 539

Der Änderungsbereich Sondergebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 534/13\* auf einer Teilfläche von 1,7 ha und der Änderungsbereich Gewerbegebiet das gesamte Grundstück Fl. Nr. 534/10 mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

#### Art des Vorhabens

Die Stadt Ingolstadt hat am 21.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering "Weiherfeld" beschlossen. Der Bebauungsplanumgriff umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 26,4 ha und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe waren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig.

Am 08.12.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 930 Ä I Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Am 26.07.2007 wurde der Bebauungsplan gesatz. Gegenstand dieser Änderung war die Ausweisung einer ca. 11,7 ha großen Sondergebietsfläche für einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt. Die landesplanerische Beurteilung ergab eine Verkaufsflächenbegrenzung und eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente für beide Märkte, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Für die noch unbebaute Fläche westlich der Straße Am Weiherfeld und südlich der Tankstelle besteht nun die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Gartenfachmarktes, der aufgrund seiner Verkaufsfläche in einem Gewerbegebiet unzulässig ist. Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung in ein Sondergebiet i.S. des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Gartenfachmarkt vorgesehen.

Der großflächige Gartenfachmarkt ist ein zusätzliches Angebot im südlichen Stadtbereich, das die Nachfrage im Bereich Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel im Süden Ingolstadts und dessen Verflechtungsbereich wohnungsnah decken soll.

Es ist vorgesehen, eine ca. 1,73 ha große Fläche des derzeitigen Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt und einer Verkaufsfläche von 5000 m<sup>2</sup> auszuweisen.

Darüber hinaus soll auf einer knapp 1 ha großen Teilfläche östlich der Einmündung Am Weiherfeld – Am Hochfeldweg, die bislang als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan Nr. 930 Ä I wurde hier eine ca. 3,7 ha große Fläche für den Stellplatznachweis des Bau- und Gartenmarktes und der beiden Sondergebietsflächen des Möbelmarktes festgesetzt. Für die beiden bereits realisierten Märkte ist der Nachweis auf ca. 2,7 ha dieser Fläche geführt und gemäß Baugenehmigung auch umgesetzt.

Die Restfläche ist nach Aussagen des Möbelmarktbetreibers und den nunmehr konkret vorliegenden Planungen für die Erweiterung des Möbelmarktes nicht mehr für den Stellplatznachweis erforderlich, da der Nachweis auf dem Baugrundstück selbst geführt werden kann.

Die derzeit ungenutzte Stellplatzfläche kann daher einer Gewerbegebietsnutzung zugeführt werden. Im Gegenzug werden auf der Erweiterungsfläche des Baumarktes die Baugrenzen zurückgenommen und diese Teilfläche als Fläche für Stellplätze vorgehalten. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Wandhöhe für diesen Bereich von 12 m auf 16 m erhöht.

Eine weitere Änderung betrifft die Nutzungszulässigkeit im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen. Die im GE-Bereich bereits bestehende Einschränkung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird dahingehend präzisiert, dass ein definiertes innenstadtrelevantes Sortimentsangebot ausgeschlossen ist. Ausnahmsweise wird ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Supermarkt) bis zu einer VKF von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen.

Als weitere Nutzungen werden Vergnügungsstätten, Bordelle und Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ ersetzt die Bebauungspläne Nr. 930, Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“, und 930 Ä I, Gewerbegebiet/Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“.

#### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 26,0 ha.

Nettobauland (WA):	18,8 ha
Verkehrsflächen:	2,7 ha
davon neu:	0,1 ha
Grünflächen im Geltungsbereich:	4,5 ha
Ausgleichsflächen	2,7 ha

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

#### **Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1 a Abs.3 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S.954) i.V.m. §14 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 29.07.2009 zuletzt geändert am 07.08.2014 (BGBl. I S. 3154) beachtlich, auf die im Rahmen der Planaufstellung im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

#### **Fachplanungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als gewerbliche Baufläche aus. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzungen durch die Ausweisung des genannten Teilbereiches als Sondergebiet ändert, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Nach Darstellung des Regionalplanes liegt das vorliegende Gewerbe- bzw. Sondergebiet weder in einem regionalen Grünzug noch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

## **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 wird 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**

Beim Schutzgut Mensch haben nach wie vor die Feststellungen des Umweltberichts zum Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I Gültigkeit. Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben.

**b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Sachverhalte zu diesem Schutzgut.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es gibt keine Änderung der Situation.

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

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

## 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 schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

**a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Folgende Ausgleichsflächen sind als Kompensationsflächen für das Schutzgut Landschaft dem Bebauungsplan Nr. 930 Ä I zugeordnet und werden nun dem geänderten Bebauungsplan Nr. 930 Ä II zugewiesen. Alle Flächen liegen in der Gemarkung Zuchering und enthalten Kulissenpflanzungen.

Flurnummer	Flächengröße
482	4390 m <sup>2</sup>
528	1370 m <sup>2</sup>
473	11830 m <sup>2</sup>
501/1	9280 m <sup>2</sup>

Die 3000 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche für das Schutzgut Lebensräume, Boden und Wasser, die auf dem Ausgleichsflächengrundstück Fl. Nr. 473 dem Bebauungsplan Nr. 930 Ä I zugeordnet sind, sind dem geänderten Bebauungsplan Nr. 930 Ä II zuzuweisen. Das als Ausgleichsfläche angelegte Grundstück besteht aus Hochstaudenfluren, Sukzessionsflächen und Gehölzpflanzungen.

Da die Grundflächenzahl im geänderten Bebauungsplan unverändert bleibt, ist nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Eine Ausnahme stellt der neu geplante Geh- und Radweg entlang der Oberstimmer Straße dar. Im Bereich des Bebauungsplanes benötigt der neue Radweg 691 m<sup>2</sup> an Fläche. Da 119 m<sup>2</sup> auf das Brückenbauwerk entfallen, werden nur 572 m<sup>2</sup> neu versiegelt und damit eingriffswirksam. Der dadurch zusätzlich notwendig werdende Bedarf an Ausgleichsflächen wird in der folgenden Tabelle berechnet:

Bauflächen (Radweg):	572 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:	----	Es handelt sich um eine zusätzliche Flächenversiegelung in einem schon bestehenden Bebauungsplan → Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Extensives Straßenbegleitgrün, teilweise mit jungem Gehölzbestand → Gebiet Kategorie II, unterer Wert
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,8	
Vermeidungsmaßnahmen:		• Vermeidungsmaßnahmen führen zu keiner weiteren Reduzierung des Kompensationsfaktors
<b>Bedarf an Ausgleichsflächen:</b>	<b>572 m<sup>2</sup> x 0,8 = 457,8 m<sup>2</sup> ~ <u>458 m<sup>2</sup></u></b>	

Der Bedarf kann durch die schon angelegte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 482 der Gemarkung Zuchering gedeckt werden. Das Grundstück ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 930 Ä I als Kompensationsfläche für das Schutzgut Landschaft zugeordnet worden. Teile der Ausgleichsfläche sind laut Auskunft des Umweltamtes hinsichtlich einer Zuordnung für Ausgleich des Schutzgutes Lebensraum entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung noch keinem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche besteht aus Gehölzpflanzungen und Hochstaudenfluren, die der weiteren Sukzession überlassen bleiben.

Der Ausgleich für den inzwischen neu gebauten Geh- und Radweg auf der Südseite der Straße 'Am Hochfeldweg' ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der neu in Kraft getretenen Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt worden.

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 864, Gem. Etting nachgewiesen, als Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung in extensives Grünland mit 2xjährlicher Mahd vorgesehen.

## **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Wird der Bebauungsplan geändert, so entsteht durch den neu geplanten Geh- und Radweg ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von 458 m<sup>2</sup>, der durch die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 482 abgedeckt wird.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne eine Änderung des Bebauungsplanes bleibt die gegenwärtige Situation unverändert.

**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. §14 Abs.1 BNatschG erfolgen. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit Zuordnung einer Ausgleichsfläche, die aus Gehölzbestand und Hochstaudenfluren besteht und der weiteren Sukzession überlassen wird.

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Bäume gefällt werden, die der Baumschutzverordnung interliegen, so ist bei der Stadt Ingolstadt eine entsprechende Genehmigung zu beantragen.

**Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Gewerbe- und Sondergebietsflächen unvermeidbar.

**II.2.3 Schutzgut Boden**

---

**a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbe- und Sondergebiet intensiv genutzt und ist in großen Teilen stark versiegelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu dem Naturraum der Donauniederung. Ansonsten haben die Feststellungen aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I für das Schutzgut weiterhin Gültigkeit.

**b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung****Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Umnutzung von Gewerbe- in Sondergebietsflächen wird keine zusätzliche Flächenversiegelung verursacht. Nur durch den Neubau eines Geh- und Radweges entlang der Oberstimmer Straße kommt es zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung von Flächen.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es gibt keine Veränderung der vorhandenen Situation.

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

Da sich die Flächenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Neubau des Geh- und Radweges nur geringfügig erhöht, sind dazu bis auf die Festsetzung einer Ausgleichsfläche keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

**Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen nicht 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**

Die Aussagen des Umweltberichts des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I haben nach wie vor Gültigkeit. Danach haben die Böden im Geltungsbereich eine sehr gute Versickerungsfähigkeit, jedoch wird das Vermögen, Schadstoffe zum Grundwasser hin auszufiltern und abzapfen, als gering eingeschätzt. Daher sollte das Niederschlagswasser aus den Parkplatzflächen über einen belebten Bodenfilter versickert werden.

Das Niederschlagswasser wird beim vorgesehenen neuen Geh- und Radweg größtenteils oberflächlich versickert werden. Der oberflächliche Abfluss wird dadurch kaum beschleunigt.

Nach den Aussagen der Stellungnahme von den Ingolstädter Kommunalbetrieben ist das Niederschlagswasser aus privaten Flächen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend den jeweils gültigen technischen Regelwerken (Regelwerk DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, technischen Regeln TRENGW) zu gestalten.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Hausdränagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

**b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung****Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch den Neubau eines Geh- und Radweges wird der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser nur geringfügig erhöht.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bestehende Situation ändert sich nicht.

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

Da die Beschleunigung des oberflächlichen Niederschlagswasserabflusses durch den Neubau des Geh- und Radweges nur geringfügiger Natur ist, sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser geplant.

Wo immer es möglich ist, sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

Das Niederschlagswasser aus den Parkplatzflächen sollte über einen belebten Bodenfilter versickert werden.

**Unvermeidbare Belastungen**

Durch die Versiegelung von Flächen ist oft eine Beschleunigung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser unvermeidbar.

**II.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

---

**a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 930 Ä I haben nach wie vor Gültigkeit. Die Umnutzung von Gewerbe- in Sondergebietsflächen hat keine Auswirkungen auf die kleinklimatische Funktion des Baugebietes.

**b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung****Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die geänderte Planung hat keine Auswirkungen auf die kleinklimatische Funktion des Baugebietes.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bestehende Situation ändert sich nicht.

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

Es sind keine Maßnahmen geplant.

**II.2.6 Schutzgut Landschaft**

---

**a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Aussagen und Feststellungen des Umweltberichtes zum bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 930 Ä I haben auch für den geänderten Bebauungsplan Gültigkeit. Da die festgelegten Wandhöhen von 12 Meter für den Gartenmarkt und 16 Meter für den Erweiterungsbau die genehmigte Wandhöhe für das schon bestehende Gebäude des Möbelmarktes von 26 Metern wesentlich unterschreiten, werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild oder Blickbeziehungen in der Landschaft gesehen. Der bisher gültige Bebauungsplan hat am Rand des Plangebietes großzügige Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.

**b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung****Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft sind nicht erkennbar.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bestehende Situation ändert sich nicht.

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

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft sind nicht beabsichtigt.

**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**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Planungsgebiet mehrere Bodendenkmäler vorliegen, die von Siedlungsspuren aus dem Neolithikum bis zum Frühmittelalter stammen. Für die Bodendenkmäler werden folgende Inventarnummern angegeben: D-1-7234-0787, D-1-7234-0207, D-1-7234-0206, D-1-7234-0856.

Wegen der angesprochenen Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zur Katholischen Pfarrkirche St. Blasius wird nicht gesehen, da die Wandhöhen der geplanten Gebäude von 12 bzw. 16 Metern wesentlich geringer sind als eines schon bestehenden Gebäudes mit einer Wandhöhe von 26 Metern.

**b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung****Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Auffinden eines Bodendenkmals wird als Ersatzmaßnahme entweder eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen sein.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Bodendenkmal bleibt an seinem gegenwärtigen Standort erhalten.

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

Bei Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

## **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 Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung und gleichzeitiger Anlage von Grünflächen 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**

---

Im diesem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine teilweise Umwidmung von Gewerbe- in Sondergebietsflächen. Baurecht liegt also im Bereich des Plangebietes bereits vor. Großflächige Standortalternativen für Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind im Südwesten von Ingolstadt nicht vorhanden.

## **II.5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

---

Die Berechnung des zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarfes ist nach der Maßgabe des Leitfadens 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz erfolgt.

### **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 Verlauf des Verfahrens mit den Fachbehörden abgestimmt.

## **II.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Die Stadt Ingolstadt hat am 21.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering "Weiherfeld" beschlossen. Der Bebauungsplanumgriff umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 26,4 ha und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Am 08.12.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 930 Ä I Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ und

die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Gegenstand dieser Änderung war die Ausweisung einer ca. 11,7 ha großen Sondergebietsfläche für einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt.

Nun ist vorgesehen, zusätzlich eine ca. 1,73 ha große Fläche des derzeitigen Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt auszuweisen. Darüber hinaus soll auf einer knapp 1 ha großen Teilfläche östlich der Einmündung Am Weiherfeld – Am Hochfeldweg, die bislang als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die Aussagen des Umweltberichts des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I behalten Ihre Gültigkeit, da sich umweltrelevante Belange mit Ausnahme eines neuen vorgesehenen Geh- und Radweges südwestlich der Oberstimmer Straße im Plangebiet kaum verändert haben. Der neue Geh- und Radweg macht eine zusätzliche Ausgleichsflächenzuordnung bezüglich des Schutzgutes Lebensraum notwendig. Für den inzwischen neu gebauten Gehweg südlich der Straße Am Hochfeldweg ist der Ausgleichsflächennachweis bereits auf der Grundlage der neu in Kraft getretenen Bayerischen Kompensationsordnung durchgeführt worden.

Die Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe und die Aussagen des Umweltberichtes des bisher gültigen Bebauungsplanes zum Schutzgut Wasser sind zu berücksichtigen.

Da das Landesamt für Denkmalpflege auf das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet hinweist, ist bei Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG zu beantragen.

Ingolstadt, den 14.01.2015  
Aktualisiert 16.04.2015

Gartenamt Ingolstadt  
Sachgebiet 67/1

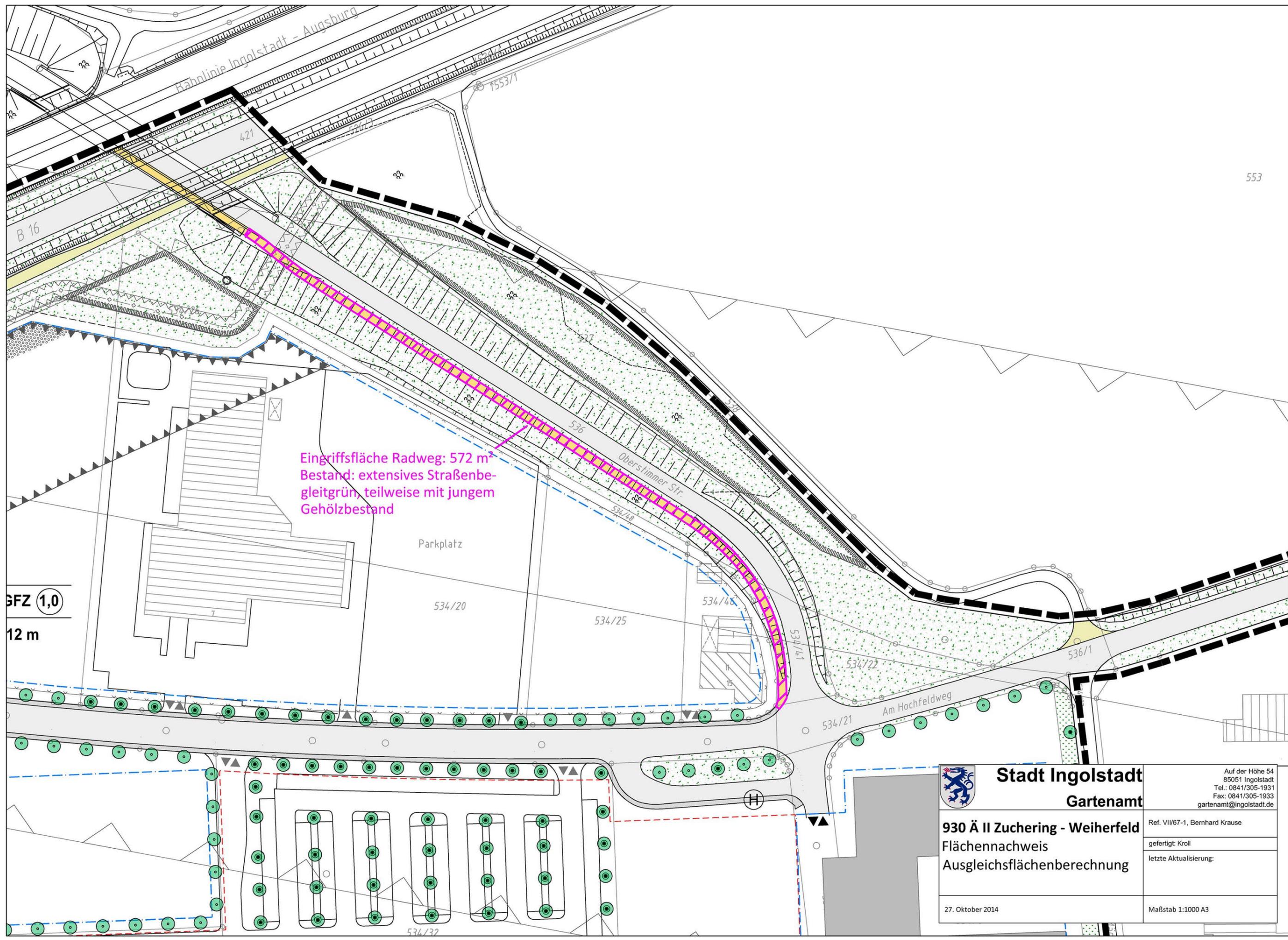
Im Auftrag

# III Anhang

## Ausgleichsflächenbilanz

Ausgleichsflächennachweis

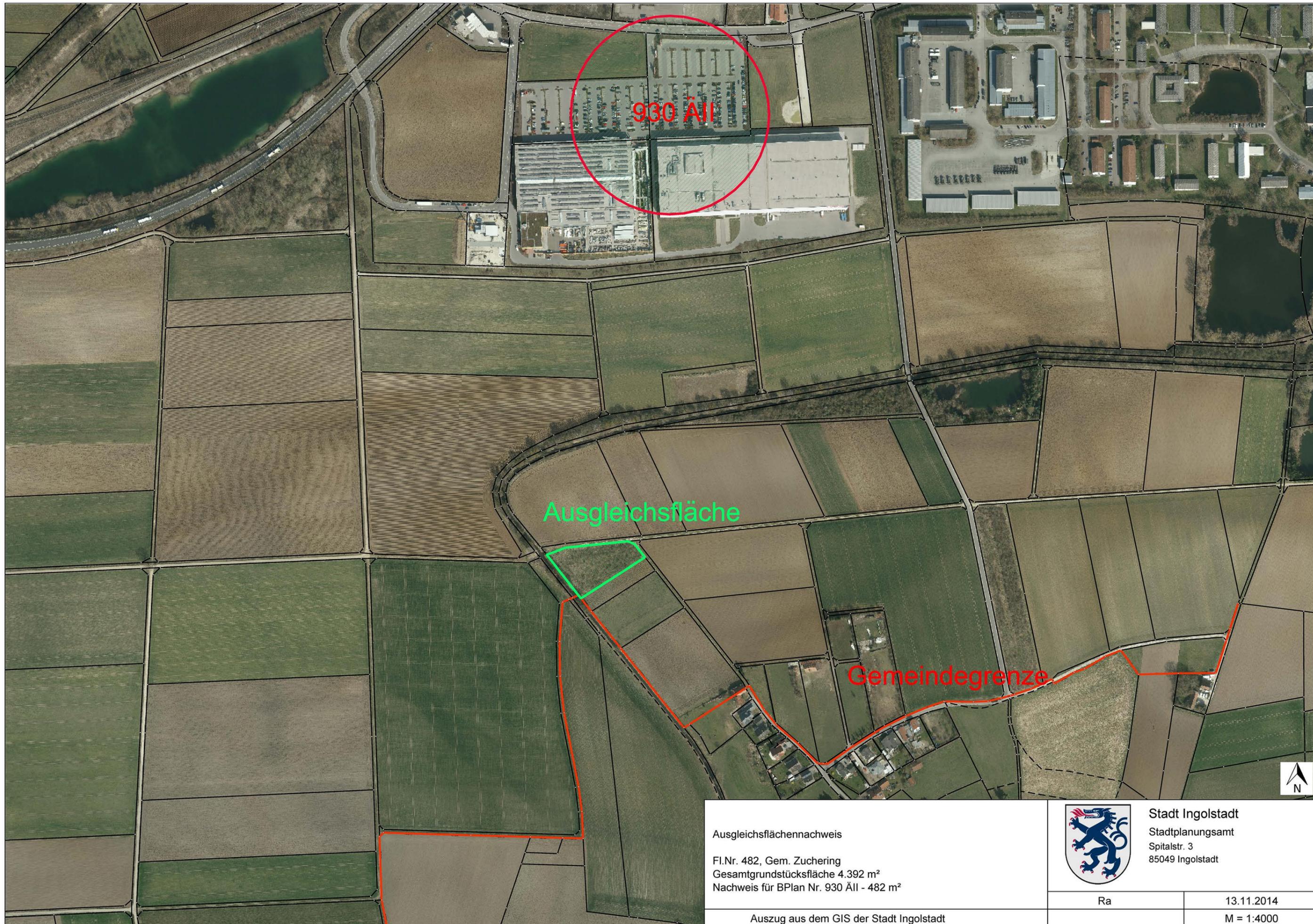
Lage der Ausgleichsfläche



Eingriffsfläche Radweg: 572 m<sup>2</sup>  
 Bestand: extensives Straßenbegleitgrün, teilweise mit jungem Gehölzbestand

GFZ 1,0  
 12 m

 <b>Stadt Ingolstadt</b> <b>Gartenamt</b>	Auf der Höhe 54 85051 Ingolstadt Tel.: 0841/305-1931 Fax: 0841/305-1933 gartenamt@ingolstadt.de
	Ref. VII/67-1, Bernhard Krause gefertigt: Kroll letzte Aktualisierung:
<b>930 Ä II Zuchering - Weiherfeld</b> Flächennachweis Ausgleichsflächenberechnung	27. Oktober 2014
Maßstab 1:1000 A3	



Ausgleichsflächennachweis  
 Fl.Nr. 482, Gem. Zuchering  
 Gesamtgrundstücksfläche 4.392 m<sup>2</sup>  
 Nachweis für BPlan Nr. 930 Äll - 482 m<sup>2</sup>



Stadt Ingolstadt  
 Stadtplanungsamt  
 Spitalstr. 3  
 85049 Ingolstadt

Ra

13.11.2014

Auszug aus dem GIS der Stadt Ingolstadt

M = 1:4000