



**Stadt Ingolstadt**

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 932 „Zuchering – Donauäcker“**

**Feststellungsbeschluss**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: September 2017

Ref. VII/61-11

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 932 „Zuchering – Donauäcker“**

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

Der Ortsteil Zuchering hat zusammen mit dem kleinen Ortsteil Seehof gegenwärtig ca. 4. 700 Einwohner. Durch mehrere Baugebietsausweisungen, unter anderem unmittelbar im südlichen Anschluss an den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich, ist der Ort in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Vor allem durch zwei zusammenhängende Wohnbauflächenrealisierungen am westlichen Ortsrand bzw. südlich des verfahrensgegenständlichen Planbereiches wurde im Rahmen von zwei aufeinanderfolgenden Bebauungsplanverfahren auf einer Nettobaufläche von ca. 5,5 Hektar Baurecht für insgesamt ca.130 – 180 Wohneinheiten geschaffen. Der prognostizierte Einwohnerzuwachs liegt bei etwa 400 - 500 Personen. Die südlich der Weicheringer Straße anschließende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 931 „Zuchering – Oberfeld“, der 2010 rechtsverbindlich wurde, ist bereits zu ca. 75% umgesetzt. Von der Bebauung der nach Süden und Westen anschließenden Bauflächen des Baugebietes Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“ ist aktuell etwa 50% realisiert. Somit wird hier in den nächsten Jahren noch ein weiterer Einwohnerzuwachs erfolgen. Mittelfristig ist dort nach Süden auch eine weitere Wohnbauflächenentwicklung angedacht. Weiterhin wird derzeit im etwa 1,2 Kilometer westlich von Zuchering liegenden Ortsteil Hagau mit derzeit ca. 530 Einwohnern eine neue, größere Baufläche erschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“, der im September 2015 rechtsverbindlich wurde, werden im südlichen Anschluss an den Ort, auf einer Nettobaufläche von ca. 5,2 Hektar etwa 100 – 140 Wohneinheiten mit einem Einwohnerzuwachs von 300 – 400 Personen entstehen. Somit wird die Einwohnerzahl in beiden Orten in den nächsten Jahren kontinuierlich zunehmen.

Für die Nahversorgung der Bewohner steht bisher in der Ortsmitte von Zuchering ein Lebensmittelvollsortiment-Markt sowie am östlichen Ortsrand ein Discount-Markt zur Verfügung. Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedene Planungsvarianten zur Realisierung eines Einzelhandelsstandortes mit einer größeren Sortimentstiefe für den Ortsteil Zuchering untersucht. Im Bebauungsplan Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“, der südlich des aktuellen Plangebietes liegt, konnte jedoch kein Einzelhandelsstandort umgesetzt werden. In der Folgezeit wurden nicht nur die Erweiterungsmöglichkeiten des Einkaufsmarktes im Zentrum des Ortes geprüft, sondern auch weitere Flächen im Orts- bzw. Ortsrandbereich als mögliche Standorte betrachtet. Am 30. Juli 2015 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt in einem Grundsatzbeschluss über Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Zuchering entschieden. Ergebnis war, dass der vorliegende Standort im Bauleitplanverfahren vorrangig geprüft werden soll. Die geplante Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht nur für den Ort Zuchering selbst, sondern auch für die im Umfeld liegenden städtischen Ortsteile Hagau, Spitalhof, Oberbrunnenreuth und Winden, entspricht zudem den Leitvorstellungen des aktuellen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK) der Stadt Ingolstadt, das im Juli 2016 als informelle Planungsgrundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen wurde.

Mit der aktuellen Planung einer Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand nördlich der Weicheringer Straße, direkt gegenüber der oben genannten neuen Wohnbauflächen soll nun auf einem gesamt ca. 2,3 Hektar großen Flächenbereich auf einer Teilfläche der für die Nahversorgung des Umfeldes notwendige Lebensmittelmarkt entstehen. Neben der Einzelhandelsnutzung soll der dem Ort zugewandte, östliche Teilbereich der Fläche für eine ergänzende Wohnnutzung vorgesehen werden. Damit soll eine bessere Integration des Einzelhandelsvorhabens in den Ortsteil erreicht werden. Direkt westlich an den geplanten Lebensmittelmarkt grenzend, ist auf der Änderungsfläche als Abschluss zur freien Landschaft eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, landwirtschaftlicher Lagerhalle und einem Hofladen zur Vermarktung eigener bzw. regional erzeugter landwirtschaftlicher Produkte und Lebensmittel vorgesehen.

Da der geplante Lebensmittelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> aufweisen soll und somit planungsrechtlich großflächigen Einzelhandel darstellt, sieht der parallel entwickelte Bebauungsplan für diesen Planbereich die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vor. Östlich der Sondergebietsfläche soll die verbleibende Grundstücksfläche als Wohnbaufläche für Reihen- oder Mehrfamilienhäuser in zwei- und dreigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Die nach Westen als künftiger Ortsrand vorgesehene landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, landwirtschaftliche Lagerhalle und Hofladen wird im Rahmen der Änderungsplanung als Dorfgebiet ausgewiesen.

## **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt im westlichen Anschluss an den Ortsrand des Ortsteils Zuchering etwa 6,0 km Luftlinie südwestlich des Stadtkerns von Ingolstadt.

Die Änderungsfläche unmittelbar nördlich der Weicheringer Straße, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als „landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ dargestellt. Mit den nun vorgesehenen Nutzungen und der damit verbundenen Änderung der bisher landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche, eine Sonderbaufläche sowie in ein Dorfgebiet wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,3 Hektar. Die Planungsfläche liegt innerhalb eines landschaftsschutzwürdigen Gebietes, das sich von der Weicheringer Straße großflächig in nördliche Richtung ausdehnt.

Im Süden bildet die Weicheringer Straße bzw. der dort parallel verlaufende Rad- und Fußweg die Grenze des Änderungsbereiches. Südlich an die Straße schließen sich die oben bereits genannten Wohnbauflächen an, auf denen derzeit kontinuierlich Einzelbaumaßnahmen stattfinden. Im Norden und Westen grenzt eine durchgehende Gehölzstruktur, die im Flächennutzungsplan als Biotop gekennzeichnet ist, an den Änderungsbereich. Dieser Gehölzstreifen der sich nach Süden fortsetzt, führt weiter in den naturbelassenen Bereich des ehemaligen Fort X, einem Festungsrest der in der Landschaft ablesbar ist. Im Osten wird die Änderungsfläche ebenfalls durch eine größere Gehölz bestandene Fläche begrenzt, die sich bis zur Sandrach und einem dort vorhandenen Fischweiher fortsetzt. Der Bereich um die Wasserfläche ist ebenfalls als Biotop im Flächennutzungsplan kartiert. Unmittelbar daran grenzt nach Osten die Ortsrandbebauung von Zuchering an.

Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf wird der östliche, dem Ort zugewandte Teilbereich der Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächenbereich ist ca. 0,67 Hektar groß. Daran anschließend folgt nach Westen die für den geplanten Lebensmittelmarkt notwendige Sondergebietsdarstellung, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Dieser Flächenbereich ist knapp 0,8 Hektar groß. Die geplante landwirtschaftliche Hofstelle wird als Dorfgebiet dargestellt. Dieser Flächenteil hat eine Größe von etwa 0,47 Hektar. Nördlich der geplanten Wohnbebauung ist als Abschluss eine Grünfläche vorgesehen, die ca. 0,13 Hektar groß ist.

Das Plangebiet wird über die bestehende „Weicheringer Straße“, die im Süden der neuen Nutzungen verläuft, angebunden. Die Anbindung der einzelnen Grundstücke ist über vier verschiedene Zufahrten von der Weicheringer Straße her vorgesehen.

Eine ÖPNV- Anbindung des Planbereiches ist über bereits vorhandene Buslinien gegeben. Auch die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer, vor allem auch im Hinblick auf die geplante Nahversorgungseinrichtung, ist über einen vorhandenen entsprechend dimensionierten, gemeinsamen Fuß- und Radweg nördlich an der Weicheringer Straße gegeben.

Eine Kindertagesstätte mit Hort liegt ca. 900 m östlich des Planbereiches, die Grundschule befindet sich ebenfalls im Ort und ist ca. 1,2 km entfernt.  
Das Nahversorgungsangebot für die Bewohner besteht aus einem kleineren Vollsortiment-Markt im Ortskern sowie einem Discount-Markt im östlichen Ortsbereich. Diese sind ca. 400 m bzw. etwa 1,5 km vom Planbereich entfernt.

Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig.

Östlich der Änderungsfläche im Bereich der genannten Gehölzstruktur bzw. des Weihers sind zwei Altablagerungen auf Fl.Nr. 186 und Fl.Nr. 182/1 bekannt (Katasternummer 16100104 - Altablagerung Zuchering, 16100015 - Müllplatz Zuchering), die im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst sind. Darüber hinaus ist die Fl.Nr. 258, Gem. Zuchering (Teilfläche des südwestlich anschließenden Fort X) im ABuDIS als Altablagerung mit der Kat.-Nr. 16100103 aufgeführt. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan**

Gemeinsam mit dem Feststellungsbeschluss des vorbereitenden Bauleitplans erfolgt zugleich der Satzungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 932 „Zuchering – Donauäcker“.

Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander zwischen der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Weicheringer Straße und den geplanten verschiedenen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes (Landwirtschaftliche Hofstelle, Einzelhandel und Wohnen).

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund des dort geplanten Nutzungskonzeptes als Dorfgebiet ausgewiesen. Neben der landwirtschaftlichen Halle zur Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Maschinen und Geräten soll dort auch ein Dorfladen für die Vermarktung eigener und regionaler Produkte sowie ein Wohnhaus entstehen. Eine Tierhaltung zu landwirtschaftlichen Zwecken ist wegen der südlich und östlichen angrenzenden Wohnnutzungen nicht zulässig.

Der mittlere Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird aufgrund des geplanten Einzelhandelsvorhabens mit einer konkreten Verkaufsflächengröße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Sortimentsliste beschränkt sich auf Nahrungs- und Genussmittel sowie auf sonstige Güter des täglichen Bedarfes und verbessert somit die Nahversorgung für das weitere Umfeld bzw. den südwestlichen Stadtbereich.

Der östliche, zum Ort hin anschließende Teilbereich wird als Wohnbaufläche festgesetzt. Hier wird eine offene Bauweise festgelegt, um kleinteilige, abwechslungsreiche Nachbarschaften mit Durchwegungen zu ermöglichen und ein städtebaulich aufgelockertes Wohnquartier zu schaffen.

Zu den nördlich und östlich des Baugebietes vorhandenen Gehölzflächen, die zum Teil Biotopcharakter haben, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen bilden einen Puffer zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und diesen Außenbereichsflächen und dienen der Ortsrandeingrünung. Auch nördlich des umzubauenden Geh- und Radweges zwischen Zuchering und Hagau wird innerhalb der Baugrundstücke ein 2,0 m breiter privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Für Gebäude im Bereich des Wohngebietes und der Sondergebietsfläche ist eine Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt. Durch die großen zu begrünenden Dachflä-

chen soll so ein besserer gestalterischer Übergang zwischen den Baukörpern und der Landschaft erreicht werden.

### **3. Umweltbericht**

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

#### **3.1 Angaben zum Standort**

Der betroffene Planbereich liegt ca. 6,0 km Luftlinie südwestlich des Stadtkerns, am westlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Zuchering.

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

##### **a) Schutzgut Mensch**

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung sind emittierende Nutzungen vorhanden, wie die Weicheringer Straße sowie der Standortübungsplatz „Fort X“, bzw. mit dem Lebensmittelmarkt und der Hofstelle geplant. Die bestehenden bzw. zu erwartenden Lärmemissionen wirken dabei auf die vorhandene Wohnbebauung südlich der Weicheringer Straße und auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ein.

Eine schalltechnische Untersuchung vom April 2017 kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes ist tagsüber als schalltechnisch unproblematisch im Sinne der Anforderungen der TA Lärm zu werten.
2. Ein nächtlicher Betrieb des Verbrauchermarkts verletzt aller Voraussicht nach das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm.
3. Der Betrieb der Hofstelle ist schalltechnisch unproblematisch und lässt keine Konflikte erwarten.
4. Die bestehende Einrichtung der Bundeswehr an „Fort X“ lässt keine immissionsschutzfachlichen Konflikte erwarten.
5. Bezüglich des Straßenverkehrs werden an den der Weicheringer Straße nächstgelegenen beiden Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt I.14 „Immissionsschutz/Emissionsschutz“ übernommen.

Im Bereich des Dorfgebietes ist eine landwirtschaftliche Tierhaltung nicht zulässig. Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist unzulässig.

Ein Spielplatz und weitere Grünflächen sind im Wohngebiet auf der Südseite der Weicheringer Straße zur Erholungsnutzung in nächster Nähe zu finden.

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

Die Planfläche wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Biotop, das ein Gehölzbestand entlang eines ehemaligen Festungsgrabens des Fort X ist. Im Osten befindet sich ein als Biotop ausgewiesener Baggersee, der teilweise mit Röhricht und Schilf umgeben ist. Zusätzlich befindet sich im Osten noch eine als Forstfläche angelegte Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 931 „Zuchering-Oberfeld“ und weiterer flächiger Gehölzbestand direkt an der Grenze des geplanten Geltungsbereiches. Durch die teilweise Umwandlung der Ackerflächen in Bauflächen geht Lebensraum vor allem für Bodentiere verloren.

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude zu erfolgen.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Anlage von Ausgleichsflächen. Der Großteil der Ausgleichsflächen wird außerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Im Plangebiet selbst werden nördlich der Wohnbaufläche etwas mehr als 800 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche als Feuchtwiese mit einzelnen Gehölzgruppen bereitgestellt. Die Obstwiese im Bereich der Hofstelle (Dorfgebiet) mit einer Größe von ca. 480 m<sup>2</sup> liegt ebenfalls im Planbereich und wird als Ausgleichsfläche für das dortige private Vorhaben angerechnet.

### **c) Schutzgut Boden**

Das Plangebiet wird bisher intensiv als Ackerfläche genutzt. Die naturräumliche Gliederung im Regionalplan weist den Ortsteil dem Landschaftsraum Donautal und seine angrenzenden Niederungen zu. Die Böden des Plangebiets haben eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit.

Die Grundstücke im Planbereich sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Im östlichen Anschluss an das Baugebiet, außerhalb des Bebauungsplanes befinden sich zwei Altablagerungen die im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst sind. Darüber hinaus ist eine Teilfläche des südwestlich anschließenden Forts im ABuDIS ebenfalls außerhalb des Plangebiets als Altablagerung aufgeführt.

Bezüglich Kampfmittel liegen keine Hinweise vor, dem Umweltamt sind bisher keine Sprengmittelfunde im Bereich Zuchering bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der geplanten Bebauung Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Für diesen Fall sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Hofflächen und bei Stellplätzen im Wohngebiet als Vermeidungsmaßnahme soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zumindest teilweise erhalten bzw. die Bodenversiegelung reduziert werden. Dazu zählt auch die naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen. Zudem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Mutterboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten ist. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit als möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

### **d) Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei ca. 2,7 m. Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,6 m. Besonders geringe Grundwasserflurabstände treten im Bereich der nördlich gelegenen Geländeabflachung auf. Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg, der zu oberflächlichen Überflutungen innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes führt. Dieser Bereich ist als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wird dieser Bereich in seiner Funktion als Rückhaltefläche planungsrechtlich gesichert und damit von jeglicher Bebauung freigehalten.

Bei Neubauten mit Keller bzw. bei Spartenverlegungen wird aller Voraussicht nach in den Grundwasserkörper eingegriffen, wodurch Maßnahmen zur Bauwasserhaltung und zur Siche-

zung der Baugruben erforderlich werden. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand bzw. -fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten zu befürchten.

Für das Plangebiet ist kein Regenwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens ist von der Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen. Das gesamte Niederschlagswasser sowohl von öffentlichen als auch von privaten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik einer Versickerung innerhalb des Plangebietes zuzuführen.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendigste Maß zu beschränken. Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss gebremst.

Um die Beschleunigung des oberflächlichen Abflusses an Niederschlagswasser im Plangebiet zu verringern, sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Die Hofflächen des Dorfgbietes werden zum größten Teil mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet. Im Sondergebiet soll die Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden passieren. Im Wohngebiet werden bei den oberirdischen Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge verwendet. Das Niederschlagswasser der Weicheringer Straße und dem begleitenden Geh- und Radweg wird in dem dazwischen liegenden Straßenbegleitgrünstreifen versickert.

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

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Überörtliche Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen, die sich stärker aufheizen als Freiflächen, verursachen im Bereich des Kleinklimas höhere Temperaturen. Auch kann durch die Rauigkeit der Baukörper eine abnehmende Luftzirkulation in der unmittelbaren Umgebung eine Rolle spielen.

Die geplanten Gehölzneupflanzungen auf den Grün- und Ausgleichsflächen wirken dem Erwärmungseffekt entgegen. Das gilt auch für die vorgesehenen Dachbegrünungen im Sonder- und Wohngebiet. Die geplanten Gehölze können vermehrt Feinstaub aus der Atmosphäre filtern und durch Beschattung und Verdunstung im Sommer eine ausgleichende bzw. kühlende kleinklimatische Wirkung erzielen.

Aus Immissionsschutzgründen ist die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle nicht erlaubt.

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

Das Plangebiet ist im Norden und Westen durch einen grabenbegleitenden Gehölzbestand gefasst, der als Biotop kartiert ist. Auf dem östlich benachbarten Grundstück findet sich ebenfalls ein Gehölzbestand. Zu diesen Nachbarflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen und private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen bilden einen Puffer zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Außenbereichsflächen und dienen der Ortsrandeingrünung. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht berührt.

Ein straßenbegleitender Streifen mit einer Baumhecke wird im Bereich der Zufahrten für die Baugrundstücke entfernt und innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke auf das erforderliche Maß zurückgeschnitten. Dafür wird nördlich des umzubauenden Geh- und Radweges innerhalb

der Baugrundstücke ein privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen und mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

Für Gebäude im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und der Sondergebietsfläche ist eine Dachbegrünung der Flachdächer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Durch die zu begrünenden Dachflächen soll ein besserer gestalterischer Übergang zwischen den Baukörpern und der Landschaft erreicht werden.

Durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen an den Geltungsbereichsgrenzen sowie der Pflanzung einer Baumreihe auf einem privaten Grünstreifen entlang des Geh- und Radweges an der Weicheringer Straße wird der grüne Ortsrand und damit auch das Landschaftsbild gestärkt.

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

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vorhanden. Im Umgriff des südlich angrenzenden Baugebietes Zuchering-Am Fort X wurden bei einer im Jahr 2012 durchgeführten Grabung Siedlungsbefunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung gefunden und dokumentiert. Auch laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler werden untersucht, geborgen und gesichert.

Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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.

### **3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch beschleunigt sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Bodens als Ackerfläche einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung von 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.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes sind die angesprochenen Schallschutzaufgaben zu beachten. Bei den Wohngebäuden an der Weicheringer Straße werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Die Grün- und Ausgleichsflächen schaffen neben neuem Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch eine gute Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine Verbesserung des Kleinklimas. Im Planbereich sind keine Altlastverdachtsflächen kartiert. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Oberflächliches Niederschlagswasser ist auf den eigenen Baugrundstücken zu versickern. Vor Baubeginn ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG zu beantragen, da mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Flächenausgleich**

Mit den geplanten Siedlungsflächen sind Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verbunden. Die Eingriffs- und Ausgleichsflächenermittlung für die verfahrensgegenständliche Planung wurde entsprechend dem vom Bayerischen

Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 durchgeführt.

Auf die Umweltauswirkungen reagiert die Planung mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Anlage von Ausgleichsflächen. Bei diesem Bebauungsplan ist der Bedarf an Ausgleichsflächen für die einzelnen Nutzungsarten getrennt berechnet worden:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>davon Ausgleich im Bebauungsplan</b>	<b>davon Ausgleich außerhalb Bebauungsplan</b>
Dorfgebiet	<b>1.413 m<sup>2</sup></b>	<b>492 m<sup>2</sup></b> Obstwiese im Bebauungsplan dem Dorfgebiet als Ausgleichsfläche zugeordnet	<b>921 m<sup>2</sup></b> Nachweis auf Fl.Nr. 2949, Gmkg. Gaimersheim;
Sondergebiet	<b>2.376 m<sup>2</sup></b>	-	<b>2.376 m<sup>2</sup></b> Nachweis auf Fl.Nr. 202, Gmkg. Zuchering
Allgemeines Wohngebiet	<b>2.011 m<sup>2</sup></b>	<b>817 m<sup>2</sup></b> Feuchtwiese mit Gehölzgruppen	<b>1.194 m<sup>2</sup></b> Nachweis auf Fl.Nr. 202, Gmkg. Zuchering
Öffentliche Verkehrsflächen	<b>525 m<sup>2</sup></b>	-	<b>525 m<sup>2</sup></b> Nachweis auf Fl.Nr. 202, Gmkg. Zuchering
<b>Summe SO / WA / öffentl. Verkehrsfläche</b>	<b>4.912 m<sup>2</sup></b>	<b>817 m<sup>2</sup></b>	<b>4.095 m<sup>2</sup></b>

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf für das Dorfgebiet beträgt 1.413 m<sup>2</sup>. Da die Obstwiese mit 492 m<sup>2</sup> dem Bereich Dorfgebiet als Ausgleichsfläche zugeordnet ist, sind für diesen Bereich noch 921 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2949 der Gemarkung Gaimersheim nachgewiesen. Auf 921 m<sup>2</sup> der insgesamt 7.020 m<sup>2</sup> großen Fläche wird mittels einer Aufforstung ein Fichtenforst in einen Laubmischwald umgebaut.

Für das Sondergebiet, das Allgemeine Wohngebiet und die Öffentliche Verkehrsflächen errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 4.912 m<sup>2</sup>. Für diese Flächenbereiche werden im Bebauungsplan 817 m<sup>2</sup> nachgewiesen – eine Feuchtwiese mit Gehölzgruppen. Außerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt 4.095 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen benötigt. Diese können auf dem Grundstück mit der Flurnummer 202 der Gemarkung Zuchering nachgewiesen werden, das in Nachbarschaft der Eingriffsfläche liegt. Auf dieser Fläche sollen Laubmischwald, Extensivwiesen, Strauchgruppen und Rohbodenstandorte entwickelt werden.

Aufgestellt: Juni 2016  
Geändert/ Ergänzt Mai 2017/September 2017  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt / Sachgebiet 61-11