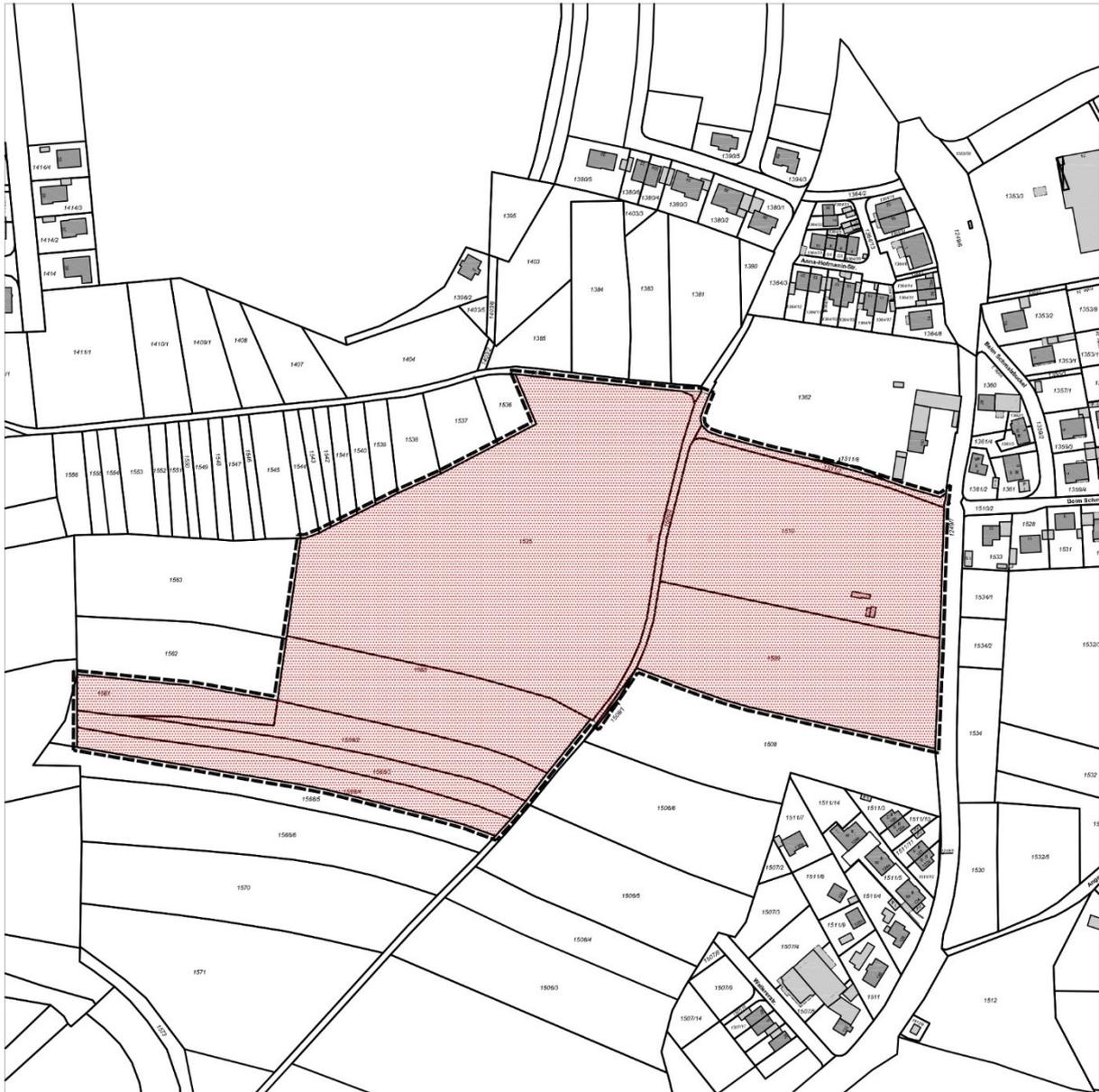




## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 178 A II 'Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbucketl'



### BEGRÜNDUNG

STAND: April 2021

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 178 A II 'Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel'

- I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- I.2 Planungsrechtliche Situation**
- I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- I.4 Bodenordnende Maßnahmen**
- I.5 Städtebauliche und landschaftspflegerische Leitgedanken**
  - I.5.1 Bauliche Ordnung
  - I.5.2 Grünordnung
- I.6 Erschließung**
  - I.6.1 Straßen, Wege und Stellplätze
  - I.6.2 Ver- und Entsorgung
- I.7 Entwässerung**
- I.8 Immissionsschutz**
- I.9 Altlasten**
- I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

## **I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

---

Der stetige Bevölkerungszuwachs der Stadt Ingolstadt hat auch eine hohe Nachfrage für Pachtgärten beim Stadtverband Ingolstadt der Kleingärtner e. V. zur Folge. Um die Situation zu verbessern, will die Stadt Ingolstadt die bestehende Kleingartenanlage 'Am Schmalzbuckel' erweitern und auf südlich der Anlage liegenden Flächen zusätzlich 72 Kleingartenparzellen für Pachtgärten schaffen. Außerdem ist noch eine Gemeinschaftsgartenfläche vorgesehen. Die Erweiterungsflächen haben eine Größe von ca. 2,95 Hektar und befinden sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt.

## **I.2 Planungsrechtliche Situation**

---

Da die neuen Pachtgärten nach dem Bundeskleingartengesetz planungsrechtlich abzusichern sind, wird ein Verfahren zur Erweiterung des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 178 A I 'Am Schmalzbuckel' notwendig. Da im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit der Vergrößerung des Parkplatzes durch zusätzliche Stellplätze wesentliche Änderungen vorgesehen sind, wird der gesamte Umgriff des bestehenden Bebauungsplanes der vorhandenen Kleingartenanlage in das Bauleitplanverfahren miteinbezogen.

Der Stadtrat hat daher am 25.10.2018 den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gefasst, für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 178 A II 'Erweiterung der Kleingartenanlage 'Am Schmalzbuckel'' das Bauleitplanverfahren einzuleiten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte danach vom 11.02.2019 bis zum 11.03.2019. In dieser Zeit waren die Planunterlagen im Internet und im Stadtplanungsamt öffentlich einsehbar.

Der Entwurf wurde vom Stadtrat am 13.02.2020 genehmigt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 20.08.2020 bis zum 23.09.2020 statt. Da die Stadt Ingolstadt südlich der bestehenden Kleingartenanlage an der Schrobenhausener Straße ein privates Grundstück mit der Flurnummer 1509 zusätzlich erwerben konnte und sich somit der Geltungsbereich vergrößerte, wird der Entwurfsplan dem Stadtrat erneut zur Genehmigung vorgelegt. Auf der Westseite der Gemeinschaftsgartenfläche hat die Stadt ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche an einen benachbarten Grundstückseigentümer verkauft. Damit wurde eine Begradigung der Grundstücksgrenzen erreicht, von der beide Seiten profitieren. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,3 Hektar.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 178 A I möglichst vollständig in den neuen Bebauungsplan zu überführen. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens würde der Bebauungsplan Nr. 178 A II den Bebauungsplan Nr. 178 A I ersetzen.

Im Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsflächen Bestandteil des zweiten Grünringes und als landwirtschaftliche Flächen, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge, dargestellt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht notwendig, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**

---

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des zweiten Grünringes südlich des Stadtteiles Haunwöhr und westlich der Schrobenhausener Straße im Bereich der Siedlung 'Beim Schmalzbuckel'. Die bestehende Kleingartenanlage hat 111 Parzellen.

Nach der Erweiterung wird die Kleingartenanlage 183 Gartenparzellen enthalten. Die geplanten Erweiterungsflächen werden bisher noch landwirtschaftlich genutzt.

Erschlossen wird die Anlage größtenteils von wassergebundenen Wegen. Nur der Anwandweg Langgasse ist asphaltiert. An der Schrobenhausener Straße liegen die Parkplätze und das Vereinsheim. Da die ursprünglich als Lagerplatz vorgesehene Fläche inzwischen ebenfalls als Parkplatz genutzt wird, stehen in der bestehenden Anlage 71 Stellplätze zur Verfügung. Mit der Umwandlung zu Stellplätzen einer ursprünglich als Gemeinschaftsspielplatz vorgesehenen Fläche, die jedoch nie in dieser Weise genutzt wurde, stehen dann insgesamt 80 Parkplätze in der Bestandsanlage zur Verfügung. Dazu kommen noch 26 neue Parkplätze auf der Erweiterungsfläche. Die Bestandsanlage wird an den Parkplätzen, entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Anwandweges (Fl. Nr. 1506/2) mit der Lagebezeichnung 'Langgasse', im weiteren Text kurz als Anwandweg Langgasse bezeichnet, sowie im Norden und Süden zwischen den Bestands- und Erweiterungsflächen durch Rahmenpflanzungen und Obstbäume eingegrünt. Entlang des Anwandweges verläuft ein Hauptsammelkanal, sowie Leerrohre von COM-IN und Telekom. An der Schrobenhausener Straße sind weitere unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden. Innerhalb des Feldweges (Fl. Nr. 1511/2) verläuft in Ost-West-Richtung eine Hauptwasserleitung.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 178 A II 'Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel' umfasst ganz oder teilweise (\*) die folgenden Grundstücke der Gemarkung Unsernherrn:  
die Bestandsflächen 1506/2\*, 1557/2\*, 1509, 1510, 1511/2, 1535 und die Erweiterungsflächen 1561, 1568, 1568/2, 1568/3, 1568/4

In Abänderung zum Aufstellungsbeschluss sind geringfügige Änderungen zu den Grenzen des Geltungsbereiches vorgenommen worden. Damit soll erreicht werden, die Geltungsbereichsgrenzen des neuen Bebauungsplanes weitgehend mit den Grenzen des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 178 A in Übereinstimmung zu bringen. Dazu wurde der Geltungsbereich an der Einmündung des Feldweges Fl. Nr. 1557/2 in den Feldweg Fl. Nr. 1506/2 geringfügig nach Norden verschoben und im Einmündungsbereich ein kleiner Teil der Fläche des Weges Fl. Nr. 1557/2 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Im Mittelteil wurde ein Teil des Feldweges Fl. Nr. 1506/2 bis zur Südgrenze der gegenwärtig bestehenden Kleingartenanlage in den Geltungsbereich integriert. Einzig das Grundstück mit der Flurnummer 1511/8 wurde an der Nordgrenze aus dem Geltungsbereich entfernt, da es sich um ein Grundstück in Privateigentum handelt. Wegen dieser Änderungen vergrößert sich die Fläche des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um insgesamt 0,04 Hektar.

Im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung vom 13.02.2020 ist der Geltungsbereich um das Grundstück mit der Flurnummer 1509 erweitert worden. Kleine Teilflächen der Flurnummern 1561, 1568/3 und 1568/4 an der Westgrenze des ursprünglichen Erweiterungsbereiches, insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup>, sind von der Stadt veräußert worden, um einen geradlinigen Grenzverlauf zum Nachbargrundstück zu erreichen. Entsprechend hat sich der ursprüngliche Geltungsbereich dort verkleinert.

Die Größe der Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 7,31 Hektar.

Davon sind:

Öffentliche Grünflächen (Dauerkleingärten):	5,02 ha
Pflegeflächen (Gehölze, Wiese, Rasen, etc.)	1,29 ha
Wege- und Stellplatzflächen:	1,00 ha

Die baulichen Gemeinschaftsanlagen haben einen Umfang von 72 m<sup>2</sup>. Sie sind in den

Wege- und Stellplatzflächen enthalten.

Laut geologischer Karte von Ingolstadt handelt es sich im Plangebiet geologisch gesehen um Älteste Auenablagerungen, die das Bindeglied zwischen den Postglazialterrassen des älteren und denen des jüngeren Holozäns darstellen. Eine durch Flusserosion von ehemaligen Donauläufen und Mäandern von Norden und Süden her stark zurückgeschnittene Terrassenfläche verbindet die Ingolstädter Ortsteile Hundszell und Ringsee. Bemerkenswert für die Ablagerungen ist eine häufig über 0,5 m mächtige Flussmergelaufgabe aus feinsandigem Schluff bis schluffigem Feinsand, schwach verlehmt auf Schotter. Die Böden sind carbonatreich und haben eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit.

Die mittleren Grundwasserstände liegen für das Plangebiet zwischen 364,9 m ü. NN im Osten und 365 m ü. NN im Westen. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand zwischen ca. 2,5 m bis 3,5 m.

Die Kleingartenanlage 'Am Schmalzbuckel' ist gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Es befinden sich ca. 200 Meter in Richtung Norden und ca. 250 Meter in Richtung Süden an der Schrobenhausener Straße Bushaltestellen der Linien 10, 11 und 44.

#### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich alle im Besitz der Stadt Ingolstadt. Bodenordnende Maßnahmen gemäß 45 BauGB sind nicht vorgesehen.

#### **I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

##### **I.5.1 Bauliche Ordnung**

Die Größe einer Kleingartenparzelle wird gemäß §3(1) Bundeskleingartengesetz (BKleinG) auf maximal 400 m<sup>2</sup> festgelegt.

Innerhalb der Kleingartenparzellen können Gartenlauben und Gewächshäuser errichtet werden. Der Standort der Gartenlauben innerhalb der Parzellen ist frei wählbar, sofern ein Abstand zur Parzellengrenze von 2,5 Metern eingehalten wird. Die Mindestgröße der Gartenlauben wird auf 16 m<sup>2</sup>, die Maximalgröße einschließlich des überdachten Freisitzes auf 24 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unabhängig von der Größe der Gartenlauben sind die dazugehörigen Betonfundamentplatten mit einer Größe von 24 m<sup>2</sup> auszuführen. Für die Gartenlauben sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Bei Lauben mit Satteldächern ist die Firsthöhe auf maximal 3,0 Meter und die Wandhöhe auf maximal 2,5 Meter festgelegt. Bei Gartenlauben mit Pultdächern ist eine Wandhöhe von maximal 2,6 Metern zulässig. Das Material für die Dacheindeckung ist frei wählbar. Sollte jedoch eine Ziegeldacheindeckung gewählt werden, so sind nur Falzziegel oder Biberschwanzdachplatten zulässig. Gewächshäuser sind bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> zulässig.

In den einzelnen Kleingartenparzellen sind Kamine, Feuerungsanlagen, Stromerzeugungsanlagen – mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, Versickerungsanlagen für Toiletten, Keller sowie Strom- und Kanalanschlüsse nicht zulässig. Dachrinnen sind innerhalb der Parzelle zu entwässern. Die Verlegung der Zapfstelle der Gießwasserleitung in die Gartenlaube ist nicht erlaubt. Eventuell vorgesehene

sanitäre Anlagen im Vereinsheim sind an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 Metern zulässig. Zwischen Zaun und Boden ist eine Lücke zu belassen, damit Bodenkleintiere den Zaun passieren können. Der Einbau von Betonsockeln unter Zäunen ist gemäß der Gartenordnung nicht zulässig. Die Erschließungswege sind wasserdurchlässig zu gestalten. Der Haupteerschließungsweg innerhalb der Kleingartenanlage ist aus Gründen der Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3,5 Metern zu bauen. In den Kurvenradien ist eine Erweiterung auf 5 Meter notwendig.

Die schon vorhandenen landwirtschaftlichen Anwandwege bleiben erhalten und sind weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar. Eine Durchgangsbreite von 4 Metern bleibt für diese Wege erhalten. Um den Zugang und die landwirtschaftliche Nutzung des westlich gelegenen Grundstückes mit der Flurnummer 1562 zu gewährleisten, ist der in West-Ost-Richtung verlaufende nördliche Erschließungsweg der Erweiterungsfläche auf 5 m verbreitert worden, damit landwirtschaftliche Fahrzeuge passieren können.

Für jede Kleingartenparzelle ist ein eigener Grundwasserbrunnen zu schlagen. Alternativ ist es auch zulässig, die einzelnen Gartenparzellen mit einer Gießwasserleitung zu versehen.

Auf Anforderung der Brandschutzstelle wird im Bereich der Erweiterungsfläche ein vorhandener Grundwasserbrunnen in einen Löschwasserbrunnen umgestaltet.

### **I.5.2 Grünordnung**

Die Rahmenpflanzung mit Obstbäumen und heimischen Laubsträuchern an der Südgrenze der bisherigen Kleingartenanlage bleibt erhalten. Teilweise wird die Rahmenpflanzung noch mit Strauchpflanzungen ergänzt, die als Ersatz für eine gerodete freiwachsende Hecke dienen. Auf der Fläche mit zusätzlichen Stellplätzen ist aus Gründen der Zugänglichkeit eine freiwachsende Hecke zu roden. Entlang des Anwandweges Langgasse im Bereich der Erweiterungsflächen sind als Eingrünung noch zusätzliche Strauchpflanzungen geplant. Zu den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ein 5 Meter breiter mit Sträuchern bepflanzter Streifen als Abstandsfläche vorgesehen.

Auf der Gemeinschaftsgartenfläche soll es interessierten Gruppen ermöglicht werden, gemeinsam gärtnerisch tätig zu werden, ohne dass eine Parzellierung oder die Anlage von Gartenhäusern erfolgt. Durch die Anordnung dieses offenen Grabelands in dem westlichen Bereich des Kleingartengeländes, der wie ein Sporn in die offene Landschaft ragt, soll eine verträglichere Einbindung in den 2. Grünring erfolgen. Zugleich soll der stetigen Nachfrage nach urban-gardening Flächen Genüge getan werden. Um eine einvernehmliche Einbindung in die bestehende Kleingartenanlage zu erzielen, soll hinsichtlich Benutzerregelungen die des Kleingartenverbands bei der Verpachtung der Flächen angewandt werden.

Die Bewirtschaftung der Gartenparzellen erfolgt gemäß der Satzung des Stadtverbandes Ingolstadt der Kleingärtner e.V. Entsprechend der Gartenordnung ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln in der Kleingartenanlage verboten.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen, Wege und Stellplätze**

Die verkehrliche Anbindung der Kleingartenanlage 'Am Schmalzbuckel' als auch deren Erweiterung mit Stellplätzen erfolgt von der Schrobenhausener Straße aus. Eine Erschließung für die Kleingartenerweiterung von dem Anwandweg Langgasse aus mit Stellplätzen ist schon im Jahr 2015 bei einer Planungsanfrage vom Amt für Verkehrsmanagement ausgeschlossen worden. Da der Lagerplatz, der Containerstandort und die Fläche für den Gemeinschaftsspielplatz nicht mehr benötigt werden, können dort neue Kfz-Stellplätze für die Gartenpächter geschaffen werden. Damit stehen nach der Anlagenerweiterung 106 Stellplätze für die Pächter der Gartenparzellen als auch für die Nutzer der Gemeinschaftsgartenfläche zur Verfügung.

Die Erschließungswege des Erweiterungsbereiches werden sowohl an einen Weg in der Altanlage als auch an den Anwandweg Langgasse angeschlossen. Sie werden wasserdurchlässig angelegt und haben eine Mindestbreite von 3,5 Metern. Im Bereich des westlichen Verbindungsweges zwischen den beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstrassen sind die Kurvenradien auf 5 m erweitert worden, um eine Umfahrung der Erschließungswege mit Rettungsfahrzeugen wie in der Altanlage zu ermöglichen. Der auf 5 Meter verbreiterte Erschließungsweg ist mit einem stärkeren Unterbau zu versehen, um die Tragfähigkeit für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu gewährleisten.

### **I.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Parzellen mit Gießwasser in der Bestandsanlage erfolgt über einen Hauswasseranschluss an der Schrobenhausener Straße durch Wasserleitungen. Die Gartenparzellen im Erweiterungsbereich werden durch die Anlage von Grundwasserpumpbrunnen in jeder einzelnen Gartenparzelle mit Gießwasser versorgt. Dies gilt auch für die Gemeinschaftsgartenfläche. Dadurch soll wertvolles Trinkwasser gespart werden.

Der Toilettencontainer in der Altanlage ist für die Wasserversorgung an die Gießwasserleitung angeschlossen. Das Abwasser aus dem Container fließt in den Abwasserkanal, der im Anwandweg Langgasse verläuft. Der Toilettencontainer kann auch von den Pächtern der Gartenparzellen im Erweiterungsbereich genutzt werden. Im Bereich des Parkplatzes und des Toilettencontainers ist jeweils ein Stromverteilerkasten zum Zapfen von Haushaltsstrom vorhanden.

## **I.7 Entwässerung**

---

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der einzelnen Gartenlauben, der Gewächshäuser oder sonstiger befestigter Flächen wird jeweils in den einzelnen Gartenparzellen flächig versickert oder als Gießwasser für die Gartenbewässerung genutzt. Wege und Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig gestaltet. Durch Berücksichtigung eines Gefälles bei der Gestaltung der zusätzlichen Stellplatzflächen wird überschüssiges Niederschlagswasser an den Randbereichen der Stellplatzflächen über belebte Bodenzonen versickert.

## **I.8 Immissionsschutz**

---

Für Kleingartenanlagen ist in der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' ein Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit vorgegeben. Gemäß der Lärmkarte Ingolstadt wird dieser Wert im erweiterten Plangebiet laut Umweltamt

unterschritten. Die Maximalpegel erreichen am östlichen Rand des Geltungsbereiches tagsüber 47 dB(A) und nachts 40 dB(A).

## **I.9 Altlasten**

---

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren und mit den beiden Ämtern die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, u.s.w.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens 'Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken' vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Wegen der Geringfügigkeit des Eingriffes kann entsprechend dem Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert. Bei der Planung handelt es sich zwar nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet, aber mit der geplanten Kleingartenerweiterung ist der Eingriff in Natur und Landschaft noch wesentlich geringer als bei der Planung eines Wohngebietes. Legt man als Versiegelungsfläche die maximal 24 m<sup>2</sup> umfassende Betonplatte für jede einzelne Gartenlaube zugrunde, so kommt man auf eine Grundflächenzahl von ca. 0,1. Diese Zahl liegt auf jeden Fall unterhalb der Grenzzahl von 0,3. Von der Kleingartenerweiterung sind nur Ackerflächen betroffen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die Rodung einer Hecke wird durch Pflanzung von Gehölzen an anderer Stelle ausgeglichen. Flächen mit mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden nicht berührt. Auch sind Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes, gesetzlich geschützte Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen nicht betroffen.

Die zusätzlichen Stellplätze werden mit wassergebundenen Decken hergestellt. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad begrenzt.

Die Betonplatten der Gartenlauben ragen nicht in das Grundwasser hinein. Damit ist ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser gewahrt. Quellen, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Die vorgesehene flächige Versickerung von Niederschlagswasser ist eine geeignete Maßnahme zum Schutz des Wassers.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Die Erweiterung grenzt an eine schon vorhandene Kleingartenanlage an. Die Erweiterung der Kleingartenanlage beeinträchtigt keine exponierte, weithin sichtbare oder kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente. Durch die Pflanzung von Obstbäumen und Sträuchern fügt sich die erweiterte Kleingartenanlage gut in das vorhandene Landschaftsbild ein.

Die oben genannten Ausführungen machen deutlich, dass die Erweiterung der Kleingartenanlage keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild verursacht.

## **I.11 Bodendenkmäler**

---

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich laut Denkmalliste folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7234-0379 Befestigung der späten Neuzeit, Teil der Landesfestung Ingolstadt, Hauptfeldwerk Haunwöhr und
- D-1-7234-0754 mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Rittergutes Hundszell.

Im nahen Umfeld des Plangebietes sind noch weitere ausgedehnte vor- und frühgeschichtliche Siedlungen bekannt, so dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Wahrscheinlichkeit hoch ist, auf weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Das Landesamt weist zudem darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen.

## **I.12 Kosten**

---

Die Kosten für die Erweiterung der Kleingartenanlage ‚Am Schmalzbuckel‘ werden auf ca. 480.000 € geschätzt.

# TEIL II - UMWELTBERICHT

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 178 A II 'Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel'

## 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 Fläche und 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**

Die bestehende Kleingartenanlage befindet sich zusammen mit der geplanten Erweiterungsfläche südlich des Stadtteiles Haunwöhr westlich der Schrobenhausener Straße im Bereich der Siedlung ‚Beim Schmalzbuckel. Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des zweiten Grünringes. Die Kleingartenanlage hat gegenwärtig 111 Parzellen und es stehen 71 Stellplätze zur Verfügung. Die Anlage wird durch den rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 178 A ‚Am Schmalzbuckel‘ planungsrechtlich abgesichert. Erschlossen wird die Anlage hauptsächlich von wassergebundenen Wegen. Nur der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Anwandweg ist asphaltiert. Parkplätze und das Vereinsheim werden von der Schrobenhausener Straße aus erschlossen.

Da die ursprünglich als Lagerplatz vorgesehene Fläche inzwischen ebenfalls als Parkplatz genutzt wird, mit der Umwandlung zu Stellplätzen einer ursprünglich als Gemeinschaftsspielplatz vorgesehenen Fläche, die jedoch nie in dieser Weise genutzt wurde und der Umwandlung eines Containerstandortes sind dann insgesamt 80 Parkplätze in der Bestandsanlage vorhanden. Da auf der Erweiterungsfläche 26 neue Stellplätze vorgesehen sind, stehen dann insgesamt 106 Parkplätze zur Verfügung. Die vorhandene Kleingartenanlage wird an den Parkplätzen, entlang des Anwandweges im Norden sowie im Süden zwischen Bestands- und Erweiterungsfläche mit Gehölzpflanzungen und Obstbäume eingegrünt. Die neuen Parkplätze auf der Erweiterungsfläche, sowie die neuen Gartenparzellen und die Gemeinschaftsgartenfläche werden in Richtung Süden und Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen mit einem Pflanzstreifen aus Sträuchern eingegrünt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 178 A II ‚Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel‘ umfasst ganz oder teilweise (\*) die folgenden Grundstücke der Gemarkung Unsernherrn:

die Bestandsflächen 1506/2\*, 1557/2\*, 1509, 1510, 1511/2, 1535 und die Erweiterungsflächen 1561, 1568, 1568/2, 1568/3, 1568/4.

#### **Art des Vorhabens**

Wegen der hohen Nachfrage nach Pachtgärten ist beabsichtigt, die bestehende Kleingartenanlage um 72 Gartenparzellen in Richtung Süden zu erweitern und zusätzlich noch eine Gemeinschaftsgartenfläche auszuweisen. Da die neuen Pachtgärten nach dem Bundeskleingartengesetz planungsrechtlich abzusichern sind, wird ein Verfahren zur Erweiterung des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 178 A I ‚Am Schmalzbuckel‘ notwendig. Da im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit der Vergrößerung des Parkplatzes auf insgesamt 80 Stellplätze wesentliche Änderungen vorgesehen sind, wird der gesamte Umgriff des bestehenden Bebauungsplanes der vorhandenen Kleingartenanlage in das Bauleitplanverfahren miteinbezogen.

Der Stadtrat hat am 25.10.2018 mit dem Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gefasst, für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 178 A II ‚Erweiterung der Kleingartenanlage ‚Am Schmalzbuckel‘ beschlossen, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte danach vom 11.02.2019 bis zum 11.03.2019. Der Entwurf wurde vom Stadtrat am 13.02.2020 genehmigt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 20.08.2020 bis zum 23.09.2020 statt. Da die Stadt Ingolstadt südlich der bestehenden Kleingartenanlage an der Schrobenhausener Straße ein privates Grundstück mit der Flurnummer 1509 zusätzlich erwerben konnte und sich

somit der Geltungsbereich vergrößerte, wird der Entwurfsplan dem Stadtrat erneut zur Genehmigung vorgelegt

Es ist beabsichtigt, die vorhandenen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 178 A I möglichst vollständig in den neuen Bebauungsplan zu überführen. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens würde der Bebauungsplan Nr. 178 A II den Bebauungsplan Nr. 178 A I ersetzen.

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

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca....7,31 ha.

Öffentliche Grünflächen (Dauerkleingärten): 5,02 ha

Pflegeflächen (Gehölze, Wiese, Rasen, etc.) 1,29 ha

Wege- und Stellplatzflächen: 1,00 ha

Die baulichen Gemeinschaftsanlagen haben einen Umfang von 72 m<sup>2</sup>. Sie sind in den Wege- und Stellplatzflächen enthalten.

## **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 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S.2193) i.V.m. §14 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 29.07.2009 zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) beachtlich, auf die im Rahmen der Planaufstellung im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

### **Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan im regionalen Grünzug ‚Sandrachauen und Lohen südlich von Ingolstadt‘. Die Lohenbereiche besitzen für den dicht besiedelten Süden Ingolstadts vor allem siedlungsgliedernde und naherholungsspezifische Funktionen. Der stadtnahe Freiraum der Lohenbereiche eignet sich für die Entwicklung naturbezogener Erholungsmöglichkeiten und dient der Gliederung der umgebenden Siedlungsbereiche. Die Erholungsattraktivität in diesem Bereich soll gesteigert werden. Eine Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage entspricht damit den Zielen des Regionalplanes.

Im Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsflächen Bestandteil des zweiten Grünrings und als landwirtschaftliche Flächen, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge, dargestellt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht notwendig, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

## **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**

Für Kleingartenanlagen ist in der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' ein Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit vorgegeben. Gemäß der Lärmkarte Ingolstadt wird dieser Wert im erweiterten Plangebiet unterschritten. Die Maximalpegel erreichen am östlichen Rand des Geltungsbereiches tagsüber 47 dB(A) und nachts 40 dB(A). Eine unzulässige Belastung der Kleingartenpächter mit Lärm ist damit nicht gegeben.

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

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die vorhandene Kleingartenanlage wird planmäßig erweitert. Eine Belastung der Kleingartenpächter hinsichtlich von Lärm oder anderer Faktoren ist nicht erkennbar.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

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

Wegen nicht vorhandener nachteiliger Umweltauswirkungen sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## **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**

Das Plangebiet wird als Kleingartenanlage genutzt, die geplanten Erweiterungsflächen werden gegenwärtig noch als Ackerflächen bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Flächen werden bei Erweiterung der Kleingartenanlage zum größten Teil in Kleingartenparzellen sowie eine Gemeinschaftsgartenfläche umgewandelt. Aus ökologischer Sicht ist dies als Aufwertung zu betrachten, da in den Parzellen mit der Pflanzung von Obstbäumen, Sträuchern und Hecken ein vielgestaltiger Lebensraum entsteht, der eine höhere ökologische Wertigkeit als die bisherigen Ackerflächen besitzt. Die Rodung einer Hecke innerhalb der bestehenden Anlage wird durch Gehölzneupflanzungen entlang des Anwandweges im Bereich der Erweiterungsflächen ausgeglichen.

Wegen der Geringfügigkeit des Eingriffes kann entsprechend dem Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert. Bei der Planung handelt es sich zwar nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet, aber mit der geplanten Kleingartenerweiterung ist der Eingriff in Natur und Landschaft noch wesentlich geringer als bei der Planung eines Wohngebietes. Legt man als Versiegelungsfläche die maximal 24 m<sup>2</sup> umfassende Betonplatte für jede einzelne Gartenlaube zugrunde, so kommt man auf eine Grundflächenzahl von ca. 0,1. Diese Zahl liegt auf jeden Fall unterhalb der Grenzzahl von 0,3. Von der Kleingartenerweiterung sind nur Ackerflächen betroffen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Auch sind Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes, gesetzlich geschützte Biotop, Lebensstätten oder Waldflächen nicht betroffen. Wegen der Geringfügigkeit des Eingriffes sind daher kein Nachweis von Ausgleichsflächen notwendig.

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

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

Ackerflächen werden in ökologisch höherwertige Kleingartenparzellen umgewandelt. Eine zu rodende Hecke wird durch neue zusätzliche Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

##### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Ackerflächen und auch eine Hecke bleiben erhalten. Es entstehen keine Kleingartenparzellen und keine neuen Gehölzpflanzungen.

#### **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 sollte die Planung reagieren mit Gehölzneupflanzungen und der Entwicklung von ökologisch wertvollen Kleingartenparzellen.

##### **Unvermeidbare Belastungen**

Mit Ausnahme der Rodung einer Hecke gibt es keine weiteren unvermeidbaren Belastungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

## II.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

---

### a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit Grund und Boden soll gemäß §1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst wird im Bestandteil als Kleingartenanlage und der geplante Erweiterungsbereich als Ackerfläche genutzt. Die naturräumliche Gliederung weist das Plangebiet dem Lohenbereich südlich von Ingolstadt zu. Die Böden im Plangebiet haben eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit und entsprechend für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

Geologisch gesehen handelt es sich im Plangebiet um Älteste Auenablagerungen, die das Bindeglied zwischen den Postglazialterrassen des älteren und denen des jüngeren Holozäns darstellen. Bemerkenswert für die Ablagerungen ist eine häufig über 0,5 m mächtige Flussmergelaufgabe aus feinsandigem Schluff bis schluffigem Feinsand, schwach verlehmt auf Schotter. Es handelt sich um carbonatreiche Böden.

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Die Versiegelung von Flächen beschränkt sich auf die Erstellung der Bodenplatten für die Gartenlauben der einzelnen Parzellen. Sie liegt damit unter 10 Prozent der Gesamtfläche und ist damit zu vernachlässigen.

### b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Landwirtschaftliche Flächen werden in Kleingartenparzellen umgewandelt. Das Ausmaß an Flächenversiegelung bleibt gering.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die potentiellen Erweiterungsflächen der Kleingartenanlage werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

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

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren und mit den beiden Ämtern die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### Unvermeidbare Belastungen

Eine geringfügige Flächenversiegelung in Form der Erstellung von Bodenplatten für die Gartenlauben der einzelnen Parzellen ist unvermeidbar.

## 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 nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

### a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wasserschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die mittleren Grundwasserstände liegen für das Plangebiet zwischen 364,9 m ü. NN im Osten und 365,5 m ü. NN im Westen. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand zwischen ca. 2,5 bis 3,5 m.

Das zur Sammlung des Schmutzwassers geforderte zentrale Toilettenhäuschen ist bereits vorhanden. Es hat einen Wasseranschluss und ist an den Abwasserkanal angeschlossen. Dort können auch Sammelbehälter von Chemietoiletten entsorgt werden.

Die einzelnen Kleingartenparzellen sind nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, allerdings ist die bestehende Kleingartenanlage als Ganzes mit einem Wasserhausanschluss an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Das Gießwasser wird dann in privaten Wasserleitungen an die einzelnen Gartenparzellen verteilt. Im Bereich der Erweiterungsparzellen ist vorgesehen, für die einzelnen Gartenparzellen sowie für die Gemeinschaftsgartenfläche Grundwasserbrunnen zu schlagen.

Das von Dachflächen, Gewächshäusern oder sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird entweder breitflächig in den einzelnen Gartenparzellen versickert oder als Gießwasser für die Gartenbewässerung genutzt.

Die Stellplätze der Kleingartenanlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen versehen und werden entsprechend dem angelegten Gefälle an ihren Rändern über belebte Bodenzonen breitflächig entwässert.

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

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

Landwirtschaftliche Ackerflächen werden in Kleingartenparzellen umgewandelt. Die Versickerungsrate des Niederschlagswassers dürfte sich nicht wesentlich ändern, da das Niederschlagswasser der Gartenlaubendächer breitflächig in den Gartenparzellen zu versickern oder als Gießwasser zu nutzen ist.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die möglichen Erweiterungsflächen der Kleingartenanlage werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine Veränderung der Versickerungsrate findet nicht statt.

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

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan mit verschiedenen Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers. So sind Versickerungsanlagen für Toiletten nicht erlaubt. Parkplätze und Erschließungswege werden mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen gestaltet. Die Dachrinnen der Gartenlauben sind innerhalb der jeweiligen Kleingartenparzelle zu entwässern. Eventuell vorgesehene sanitäre Anlagen im Vereinsheim sind an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch den Bau der Gartenlauben ergibt sich eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung, die jedoch keinen Einfluss auf die Versickerungsrate des Niederschlagswassers hat.

## II.2.5 Schutzgut Luft und Klima

---

### a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Die Pflanzen und Gehölze der bestehenden Kleingartenanlage haben durch ihre zusätzlichen Verdunstungs- und Beschattungswirkungen eine kühlende Wirkung auf das lokale Klima. Das gilt auch für die neu entstehenden Gartenparzellen. Die Kleingartenparzellen sind Bestandteil einer Frischluftschneise im Süden Ingolstadts. Durch die Erweiterung der Kleingartenanlage selbst werden keine zusätzlichen Treibhausgase emittiert.

### b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es werden Ackerflächen in Kleingartenparzellen umgestaltet. Durch die Bepflanzung der Gartenparzellen ist durch zusätzliche Verdunstung und Beschattung mit positiven Wirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ackerflächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine veränderten Wirkungen auf das Kleinklima vorhanden.

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

Es sind keine Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Kleinklimas notwendig oder geplant.

## II.2.6 Schutzgut Landschaft

---

### a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des zweiten Grünringes und des regionalen Grünzuges ‚Sandrachauen und Lohen südlich von Ingolstadt‘. Das Gelände ist daher für eine Erweiterung der Kleingartenanlage geeignet. Durch die Bepflanzung in den Gartenparzellen selbst als auch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen entlang des Feldweges wird die Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage gut in das Landschaftsbild eingebunden.

### b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden zu Kleingartenparzellen umgestaltet. Durch die Bepflanzung der Gartenparzellen und vorgesehene Rahmenbepflanzungen wird sich die Erweiterungsfläche gut in das Landschaftsbild einfügen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin genutzt. Eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht vorhanden.

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

Die Bepflanzung der Kleingartenparzellen und die vorgesehenen Rahmenpflanzungen sorgen für eine gute Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild.

## **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**

Außerhalb des Plangebietes, aber in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich die beiden Bodendenkmäler D-1-7234-0379 Fort Peyerl, Bestandteil der Landesfestung Ingolstadt und D-1-7234-0754 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Rittergutes Hundszell. Da im nahen Umfeld des Plangebietes weitere ausgedehnte vor- und frühgeschichtliche Siedlungen bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, im Plangebiet selbst auf weitere unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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

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

Bei der Erweiterung der Kleingartenanlage ist zu beachten, dass auf der Erweiterungsfläche mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden muss.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Da keine Erdarbeiten durchgeführt werden, ist auch nicht mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

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

Bei Bodeneingriffen jeglicher Art im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes 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 hat die Herstellung der Bodenplatten für die Gartenlauben eine geringfügige Flächenversiegelung zur Folge. Da das Niederschlagswasser der Dachflächen entweder vor Ort versickert oder als Gießwasser genutzt wird, hat diese Versiegelung keine Erhöhung des Oberflächenabflusses oder eine Verringerung der Versickerungsrate zur Folge.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Böden der Erweiterungsfläche und deren geplante Umwandlung in Kleingartenparzellen 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.

Negative Wechselwirkungen mit geschützten Arten und Lebensräume nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sind nicht erkennbar.

## **II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

Standortalternativen und damit anderweitige Planungsmöglichkeiten für zusätzliche Kleingartenanlagen im Süden Ingolstadts sind derzeit nicht vorhanden.

## **II.5 Zusätzliche Angaben**

---

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

Zur Überprüfung, ob es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Eingriffen in Natur und Landschaft gekommen ist und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist der Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ herangezogen worden.

Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' verwendet worden.

### **II.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Da keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen vorgesehen sind, entfällt eine entsprechende Überprüfung.

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

---

Anlass für die Planung ist die große Nachfrage für Pachtgärten in Ingolstadt. Daher soll die bestehende Kleingartenanlage ‚Am Schmalzbuckel im Süden Ingolstadts um 72 Gartenparzellen auf insgesamt 183 Parzellen erweitert und zusätzlich eine Gemeinschaftsgartenfläche angelegt werden. Die Erweiterung soll auf Flächen stattfinden, die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Für die Erweiterung Kleingartenanlage wird die Anzahl der Stellplätze auf 106 erhöht.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan innerhalb des regionalen Grünzuges ‚Sandrachauen und Lohen südlich von Ingolstadt‘. Das Plangebiet ist auch Bestandteil des zweiten Grünringes und im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge gekennzeichnet. Damit ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

Der für Kleingartenanlagen in der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' angegebene Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tag- und zur Nachtzeit wird laut Lärmkarte Ingolstadt im erweiterten Plangebiet unterschritten. Eine unzulässige Belastung der Kleingartenpächter mit Lärm ist damit nicht gegeben. Wegen der nur geringfügigen zusätzlichen Versiegelung ist ein Nachweis an Ausgleichsflächen nicht notwendig.

Zur Sicherung der Gießwasserversorgung bei den neuen Gartenparzellen und der Gemeinschaftsgartenfläche werden Grundwasserbrunnen geschlagen.

Frischlufschneisen und Landschaftsbild werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.

Da im Plangebiet mit Bodendenkmälern gerechnet werden muss, ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Ingolstadt, den 01.04.2021

Gartenamt Ingolstadt  
Sachgebiet 67/1