



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 K „Rothenturm – Eichelanger II“

Feststellungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: Februar 2013
Ref. VII/61-11/Rie.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 K „Rothenturm-Eichelanger II“

1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Obwohl laufend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Stadt beständig und intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale zu nutzen und dort die Wohnraumentwicklung voranzutreiben, ist der Bedarf und die Nachfrage nach neuen Wohnungen und Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Da zudem auch eine starke Nachfrage nach freien Wohnbaugrundstücken in attraktiver Lage, vor allem im südlichen Stadtbereich, vorhanden ist, versucht die Stadt mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken. Aus diesem Grund wurde erst kürzlich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Rothenturm, auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine neue Wohnbaufläche entwickelt. Das im Rahmen des seit Oktober 2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 145 G „Rothenturm - Eichelanger“ entwickelte Baugebiet, war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der größere, südliche Teilbereich war als landwirtschaftliche Fläche und als Grünfläche im Plan festgesetzt. Somit war für den oben genannten Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Mit der nunmehr vorgesehenen zeitnahen Erweiterung der Wohnbaufläche nach Süden, erfolgt eine städtebaulich gewünschte, gute Abrundung am südlichen Ortsrand, die die Ortsentwicklung in diesem Bereich positiv abschließt.

Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sollen hier weitere 23 Bauparzellen entstehen, auf denen ebenfalls überwiegend eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist, die sich an der bestehenden Siedlungsstruktur des Ortsteils Rothenturm orientiert. Insgesamt sind hier maximal 46 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches möglich, der Einwohnerzuwachs wird bei etwa 130 Personen liegen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Die gesamte Planungsfläche im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan 145 G, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Mit der geplanten Änderung der Flächennutzung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche, wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 2.5 Hektar.

Nach Süden und Osten grenzen im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich, im Westen schließen die bestehenden Wohnbauflächen des Ortes an den Planbereich an. Im Norden grenzt das oben genannte neue Baugebiet, welches bereits erschlossen ist, an den aktuellen Änderungsbereich. Unmittelbar im südlichen Anschluss befindet sich ein Bolzplatz, im Flächennutzungsplan ist dieser Flächenbereich zudem als Altlastenverdachtsfläche kenntlich gemacht. In einer Entfernung von knapp etwa 400 m Richtung Osten verläuft die Autobahn A9 München- Nürnberg.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 145 K „Rothenturm – Eichelanger II“.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gleichzeitig zum Feststellungsbeschluss der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 145 K „Rothenturm – Eichelanger II“ der Satzungsbeschluss.

Der Planumgriff des Bebauungsplanes umfasst knapp 2,5 Hektar. Die Nettobaufläche des Baugebietes liegt bei etwa 1,44 Hektar, die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung liegen bei 0,29 Hektar, die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 0,74 Hektar groß. Die für den geplanten baulichen Eingriff vorgesehenen Ausgleichsflächen können nur zu ca. einem Drittel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am südlichen und östlichen Ortsrand nachgewiesen werden. Sie sollen einen Puffer zwischen den landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Osten und Süden sowie dem südlich angrenzenden Bolzplatz bilden. Der restliche Ausgleichsflächenbedarf wird außerhalb des Änderungsbereiches auf Flächen der Gemarkung Unsernherrn und Zuchering nachgewiesen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung einer familiengerechten Wohnform. Entsprechend dem Bestand und den im nördlich angrenzenden Baugebiet entstehenden Wohngebäuden ist auch hier eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, die sich an die vorzufindende Siedlungsstruktur anlehnt.

Das neue Baugebiet wird über zwei Straßen, die an die neue Straßenführung „Am Eichelanger“ im nördlich entstehenden Baugebiet anbinden, erschlossen. Da die verfahrensgegenständliche Wohnbauflächenausweisung nach Süden bereits seinerzeit absehbar war, wurden die beiden notwendigen Straßenanbindungen bereits berücksichtigt. Somit ist die verkehrliche Anbindung der aktuellen Baufläche problemlos möglich.

Im Nordosten des Baugebietes wird der angelegte Grünkeil aus dem Bebauungsplan Nr. 145 G „Rothenturm - Eichelanger“ fortgesetzt. Zusammenhängende Übergänge bestehen zwischen den zwei Baugebieten bei dem geplanten Kinderspielplatz und der dort vorgesehenen Versickerungsanlage. Die Ausgleichsflächen im östlichen und südlichen Bereich des Baugebietes bilden einen Puffer zwischen den Bauflächen und den Außenbereichsflächen und dienen der Ortsrandeingrünung. Im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche wird ein Lärmschutzwall angelegt. Der Wall wird mit bewegter Topographie zur besseren Ausbildung des Landschaftsbildes naturnah mit Magerrasen gestaltet. Der verbleibende Teil der Ausgleichsfläche wird als wechselfeuchte Mulde ausgebildet.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird ein drei Meter breiter, privater Grünstreifen festgesetzt. Der Grünstreifen ist mit heimischen Pflanzenarten anzulegen. Er soll als Puffer zwischen der geplanten Bebauung und dem angrenzenden Lohbereich dienen. Durch die Bepflanzung des privaten Grünstreifens soll im Verbund mit der östlich anschließenden Ausgleichsfläche eine Ortsrandeingrünung gewährleistet werden.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Niederfelder Straße, die nach Norden Richtung Ringsee/Kothau und weiter in die Innenstadt anbindet. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die bestehende Buslinie 30, die im 30-Minuten-Takt verkehrt. Darüber hinaus ist der Bereich durch die Nachtbuslinie N11 angebunden. Die nächste Haltestelle liegt ca. 350 m Luftlinie entfernt an der Unsernherrner Straße, da eine direkte Wegeverbindung nicht zu realisieren ist beträgt der Fußweg gesamt etwa 500- 600 m. Im Zuge der Umgestaltung der Dorfmitte Rothenturms wird eine Verlegung der momentanen Streckenführung geprüft. Mit der geplanten Linienführung über die Straße „Am Eichelanger“ kann auch eine direktere Anbindung des Bebauungsplangebietes und die Erschließung verbessert werden. Es wurde daher bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 G „Rothenturm - Eichelanger“ ein Standort für eine Bushaltestelle vorgesehen.

Die Grund- und Teilhauptschule Ringsee, ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte liegen ca. 1,3 km nordwestlich des Baugebietes und sind gut erreichbar. Dort befinden sich auch Einzelhandelsgeschäfte für die Nahversorgung der Bewohner.

3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter

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

Das Plangebiet liegt knapp über 4km südlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt, am südöstlichen Rand des räumlich durch die Grünzäsur des 2. Grünringes deutlich von der südöstlichen Kernstadt getrennten Ortsteiles Rothenturm. Östlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. ein Bolzplatz an den Änderungsbereich an. Im Westen grenzt die vorhandene Wohnbebauung, im Norden das neu entstehende und gerade in Erschließung befindliche neue Baugebiet „Am Eichelanger“ an den Planbereich an. Etwa 300 - 400m in östlicher Richtung befindet sich die Bundesautobahn BAB A9. Unmittelbar der Autobahn vorgelagert ist ein bepflanzter Erdwall, der als Lärm- und Sichtschutz für den Bereich Rothenturm dient.

Der Ortsteil Rothenturm hat gegenwärtig etwa 600 Einwohner. Die verkehrliche Anbindung Richtung Kernstadt (Ringsee und Kothau) und in die Innenstadt erfolgt über die Niederfelder Straße bzw. Am Stadtweg, die im Bereich der oben genannten Grünzäsur über einen Kreisels an die neue Südostspange angebunden ist. Diese bindet nach Osten in das Gewerbegebiet Manchinger Straße und zur Autobahnauffahrt Ingolstadt-Süd der A9 an, nach Westen bindet die Südostspange an den Ortsteil Unsernherrn und die Münchener Straße an.

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

a) Schutzgut Mensch

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tagsüber weitestgehend eingehalten, zur Nachtzeit jedoch deutlich überschritten. Das geplante Wohngebiet wird durch den Verkehr der BAB A 9 und die Niederfelder Straße durchschnittlich mit 57 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts im Osten bzw. mit 55 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im Westen des Geltungsbereiches belastet.

In der vorliegenden Planung wurden die Gebäude im östlichen Teil so situiert, dass die Freibereiche und schutzbedürftige Räume von Schallemissionen abgeschirmt bzw. abgewandt sind. Mit dieser geänderten Planung besteht aus fachlicher Sicht nunmehr Einverständnis. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggf. mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten. Als zusätzlicher passiver Schallschutz für die Freiflächen wird empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern im Osten des Geltungsbereiches mit Garagen, Holzlegern oder Fahrradabstellhäuschen zu schließen.

Für die Naherholung und die Freizeitnutzung der Bewohner stehen Spielplatz- und Erholungsflächen in ausreichender Entfernung zur Verfügung.

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet selbst ist bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt worden. Südlich davon befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Donauniederung mit zahlreichen Lohenzügen. Südlich des Plangebietes befinden sich die Biotop 1470, 1472 und 1473, die solche ehemaligen Lohenzügen darstellen.

Da die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet eine sehr hohe natürliche Ertragsfunktion besitzen, sind sie entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Der Schutz von Tieren und Pflanzen kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen erfolgen. Insgesamt wurde für den Eingriff ein Ausgleichsflächenbedarf von 13.870 m² errechnet. Im Geltungsbereich des parallel entstehenden Bebauungsplanes stehen 4.618 m² an Ausgleichsflächen zur Verfügung. Als Gestaltungsziel für diese Fläche ist ein Mosaik aus Rohbodenstandorten mit wechselfeuchten Mulden, Wiese, Pflanzungen mit heimischen Laubsträuchern und Magerrasenstandorten im Bereich des mit bewegter Topographie zu schüttenden Walles vorgesehen. Die restlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf einem Flurstück im Bereich der Gemarkung Unsernherrn (Teilfläche mit 2.464 m²) mit dem Gestaltungsziel Feldgehölze und Extensivwiese sowie auf einer Teilfläche eines Flurstückes (6.788 m²) im Bereich der Gemarkung Zuchering mit dem Gestaltungsziel Extensivwiese mit Laubstrauchgruppen nachgewiesen.

c) Schutzgut Boden

Die Änderungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Böden sind nach dem Bodeninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit einer sehr hohen Ertragsfähigkeit ausgestattet. Deswegen wird das Plangebiet entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) eingestuft.

Um die Eignung des Plangebietes für Baugrund zu klären, wurde eine Baugrunduntersuchung veranlasst. Der angetroffene Baugrund innerhalb des Baugebietes erweist sich als sehr heterogen. Während in der südlichen Hälfte gute bis sehr gute Baugrundverhältnisse vorzufinden sind, finden sich im Norden mäßige bis schlechte Bodenverhältnisse. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Dort werden mit Baubeginn Detailuntersuchungen notwendig sein, um für die einzelnen Gebäude das - in Abhängigkeit von den Kiesoberkanten - jeweils günstigste Gründungskonzept zu erarbeiten.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert oder mit Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Südlich des Änderungsbereiches ist im Altlastenkataster ein Grundstück als Müllplatz Rothenturm „Eichelanger“ geführt. Es ist davon auszugehen, dass hier Hausmüll abgelagert wurde. Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht zu erwarten. Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen trotzdem ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise erfolgt dann in Abstimmung mit beiden Ämtern.

Auf einem Luftbild von 1945 sind östlich des Plangebietes einige offensichtlich teilverfüllte Bombenrichter zu erkennen. Anfang September 2012 wurde von einer beauftragten Fachfirma für Munitionsbergung das Gelände untersucht. Kampfmittel wurden bei der Untersu-

chung keine vorgefunden. Die Fläche ist für weitere Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m freigegeben.

Der Bau von Straßen und Häusern hat eine Versiegelung der Bodenfläche zur Folge. Dadurch beschleunigt sich der oberflächliche Abfluss und Lebensraum für Flora und Fauna geht verloren. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr möglich. Als Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen, die Stellplätze im öffentlichen Bereich mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Die sehr hohe Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet bewirkt einen höheren Bedarf an Ausgleichsflächen. Der abgeschobene Oberboden wird auf andere nicht versiegelte Flächen aufgetragen und bleibt somit als organisches Substrat erhalten.

d) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Für den Änderungsbereich wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Als Ergebnis wird vom untersuchenden Ingenieurbüro der Bemessungswasserstand für das Untersuchungsgebiet mit einer Höhe von 363,40 müNN angenommen. Sämtliche Bauwerksöffnungen, Gebäudeabdichtungen und Brüstungshöhen der Kellerfenster sind oberhalb dieses Bemessungswasserstandes anzuordnen.

Auf Grundlage der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Für den südlichen bzw. südöstlichen und südwestlichen Bereich ist demnach eine Versickerung des Niederschlagswassers aus den privaten Flächen und den Verkehrsflächen möglich. Dabei sind Niederschlagswasser aus privaten Flächen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser der zentralen Erschließungsstraße und deren Anliegerbereiche sind über Mulden oder Mulden-Rigolensysteme zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu situieren.

Für den nördlichen Bereich ist eine Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das gesamte Niederschlagswasser von diesen privaten Flächen wird wie auch das Wasser der Verbindungsstraße über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet und einer zentralen Versickerungsanlage am östlichen Baugebietsrand zugeführt. Die Versickerungsanlage soll als naturnah gestaltete Versickerungsmulde ausgebildet werden.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen, beim Bau der Stellplätze im öffentlichen Bereich versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Zudem dürfen Hausdrainagen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

e) Schutzgut Luft und Klima

Mit der geplanten Bebauung sind klimatische Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Belastung und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Baugebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima und dem Klima ‚kleinerer Ortslagen‘. Durch das Baugebiet werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Durch die Bepflanzung bzw. Anlage der an das Baugebiet angrenzenden Ausgleichsflächen kann es zu kleinklimatischen Kühl- und Filtereffekten für das Wohngebiet im Sommer kommen. Zur Begrenzung von Schadstoffemissionen ist die Verwendung des fossilen Brennstoffes Kohle im Plangebiet untersagt.

f) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteiles Rothenturm und grenzt im Süden sowohl an den regionalen Grünzug, die Sandrachau und die Lohen im Süden Ingolstadts als auch an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Donauniederung“. Im Norden schließt das Plangebiet an das gerade entstehende Baugebiet Eichelanger I an. Im Westen ist das Plangebiet begrenzt von schon vorhandenem Gebäudebestand.

Das geplante Baugebiet wird durch die Anlage der Ausgleichsflächen im Süden und Osten sowie durch den Streifen an privaten Grünflächen gut in das Landschaftsbild eingebunden. Die Süd- und Ostgrenze des geplanten Baugebietes wird von den vorgesehenen Ausgleichsflächen gefasst und eingegrünt. Im Süden sorgt auf der Ausgleichsfläche zusätzlich ein in bewegter Topographie geschütteter Wall für die Eingrünung des Baugebietes. An der Südwestgrenze des Plangebietes bindet ein Streifen an privaten Grünflächen, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden soll, das Baugebiet in die Landschaft ein.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht zu rechnen. Damit wird ein Hinweis auf die Meldepflicht von Funden nach Art. 8 DSchG als ausreichend angesehen.

3.3 Wechselwirkungen

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden 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 landwirtschaftlichen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen und der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers 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

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ingolstädter Stadtteiles Rothenturm und soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Es ist eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich an der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur anlehnt.

Da der Orientierungswert für Verkehrslärm zur Nachtzeit deutlich überschritten wird, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet zu berücksichtigen.

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen grenzen im Süden und Osten an das Baugebiet an. Es sollen verschieden Biotypen entwickelt werden. Auf der südlichen Ausgleichsfläche ist zusätzlich die Gestaltung eines Walles vorgesehen. Weitere Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs in den Gemarkungen Unsernherrn und Zuchering mit den Gestaltungszielen Laubstrauchgruppen, Feldgehölze und Extensivwiese. Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Durch die angrenzenden Ausgleichsflächen wird das Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt.

Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser soll, wo möglich, an Ort und Stelle auf den einzelnen Baugrundstücken versickert werden. Wo die Beschaffenheit des Untergrundes dies nicht zulässt, wird das Niederschlagswasser in eine zentrale, naturnah gestaltete Versickerungsanlage geleitet.

Durch die geplanten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wird der Eingriff des geplanten Baugebietes in Naturhaushalt und Landschaftsbild als ausgeglichen angesehen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Der durch den geplanten baulichen Eingriff ermittelte Ausgleichsflächenbedarf liegt insgesamt bei 13.870 m². Die Ausgleichsflächen werden zu knapp einem Drittel im Geltungsbereich des parallel entstehenden Bebauungsplanes nachgewiesen (4.618 m²). Gestaltungsziel für diese Fläche ist ein Mosaik aus Rohbodenstandorten mit wechselfeuchten Mulden, Wiese, Pflanzungen mit heimischen Laubsträuchern und Magerrasenstandorten im Bereich des mit bewegter Topographie zu schüttenden Walles. Der übrige Ausgleichsbedarf erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Eine Teilfläche von 2.464 m² des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1022/13 der Gemarkung Unsernherrn mit dem Gestaltungsziel Feldgehölze und Extensivwiese.
- Eine Teilfläche von 6.788 m² des Grundstückes mit der Fl. Nr. 417 der Gemarkung Zuchering mit dem Gestaltungsziel Extensivwiese mit Laubstrauchgruppen.

Aufgestellt am 20.02.2012

Geändert/Ergänzt 17.08.2012 / 29.08.2012/18.02.2013

Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt

Sachgebiet 61-11

Im Auftrag

Rieger / Grupp