



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

### **Änderungsbeschluss**

### **Begründung/Umweltbericht**

STAND: Juni 2016  
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 gegenwärtig etwas über 4.300 Einwohner. Durch mehrere Baugebietsausweisungen ist der Ort in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Vor allem durch zwei zusammenhängende Wohnbauflächenrealisierungen am westlichen Ortsrand 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 etwa 60% umgesetzt. Die Bebauung der nach Süden und Westen anschließenden Bauflächen des Baugebietes Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“ befindet sich dagegen erst am Anfang. Somit wird hier in den nächsten Jahren ein weiterer Einwohnerzuwachs des Ortes Zuchering 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. Daneben wurden nicht nur die Erweiterungsmöglichkeiten des Einkaufsmarktes im Zentrum des Ortes geprüft, sondern auch weitere Flächen als mögliche Standorte betrachtet. Im Juli 2015 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt in einem Grundsatzbeschluss über Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Zuchering entschieden. Ergebnis war, dass der vorliegende Standort in einem Bauleitplanverfahren vorrangig geprüft werden soll.

Mit der aktuellen Planung einer Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand nördlich der Weicheringer Straße, direkt gegenüber der oben genannten neuen Wohnbauflächen soll nun auf diesem etwa 2,3 Hektar großen Flächenbereich der für die Nahversorgung des Umfeldes notwendige Lebensmittelmarkt entstehen. Neben der Einzelhandelsnutzung soll der dem Ortsrand 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 für einen Direktvermarkter landwirtschaftlicher Produkte und einem dafür geplanten Hofladen vorgesehen. Dabei sollen Synergieeffekte zwischen dem Lebensmittelmarktes und dem Hofladen entstehen.

Da der geplante Lebensmittelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> aufweisen soll und somit planungsrechtlich großflächigen Einzelhandel darstellt, sieht der in Aufstellung befindliche 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. Nach

Westen grenzt an den Lebensmittelmarkt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Hofladen (Direktvermarktung), die als Dorfgebiet ausgewiesen wird.

## **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt im westlichen Anschluss an den Ortsrand des Ortsteils Zuchering etwa 5,0 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, einer Sonderbaufläche sowie in ein Dorfgebiet wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 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 Bebauungsplanvorentwurf 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 etwa 0,8 Hektar groß. Die geplante landwirtschaftliche Hofstelle wird als Dorfgebiet dargestellt. Dieser Flächenteil hat eine Größe von etwa 0,52 Hektar. Nördlich der geplanten Wohnbebauung ist als Abschluss eine Grünfläche vorgesehen die knapp 0,2 Hektar groß ist.

Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

Östlich der Änderungsfläche im Bereich der genannten Gehölzstruktur bzw. des Weihers sind zwei Altablagerungen auf FINr. 186 und FINr. 182/1 bekannt (Katasternummer 16100104 - Altablagerung Zuchering, 16100015 - Müllplatz Zuchering), die im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst sind. Darüber hinaus ist die FI.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.

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

### **3. Umweltbericht**

Eine Überprüfung der zu untersuchenden Umweltschutzgüter wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines umfassenden Umweltberichtes durchgeführt. Hierbei wird auch der exakte Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden voraussichtlich außerhalb des Baugebietes nachgewiesen.

Aufgestellt: Juni 2016  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt / Sachgebiet 61-11