



**Stadt Ingolstadt**

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 611 A „Oberhaunstadt –  
Am Kreuzäcker“**

**Erneute Entwurfsgenehmigung**

**Begründung / Umweltbericht**

STAND: Juni 2016  
Ref. VII/61-11

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“**

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

Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist die weiterhin bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt.

Die Stadt Ingolstadt ist in den fünf Jahren zwischen 2010 und 2014 um gesamt 6.830 Personen angewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von etwa 1.370 neuen Einwohnern pro Jahr. Diese Zahlen übertreffen den vorher bereits starken Einwohnerzuwachs nochmals deutlich. Im Vergleich dazu lag das durchschnittliche Wachstum in den fünf Jahren zuvor, also dem Zeitraum von 2004 und Ende 2009, bei durchschnittlich etwa 850 Personen bzw. absolut 4.190 neuen Einwohnern. Dies bedeutet, dass für nochmals 2.650 Personen mehr (über 500 Personen pro Jahr) zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die dazu notwendigen Bauflächen verfügbar gemacht werden mussten. Dieses überaus starke Wachstum wird aller Voraussicht nach auch weiter anhalten. Allein für das Jahr 2015 wird die Einwohnerzunahme nach aktuell vorliegenden Zahlen bei etwa 1.800 Personen liegen und damit das bislang wachstumsstärkste der aufgezeigten Entwicklung sein. Aktuelle Prognosen zu Folge wird die Zahl der Gesamtbewohner in der Stadt Ingolstadt bis zum Jahr 2025, also in den nächsten 10 Jahren, weiter deutlich ansteigen.

Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Obwohl fortwährend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Stadt intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale für die Wohnraumentwicklung voranzutreiben, ist der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Die quantitativ hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird zudem von dem Wunsch nach attraktiven Wohnlagen begleitet. Die Stadt versucht, mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.

Aus diesen Gründen soll nun eine ergänzende Wohnbauflächenausweisung im nördlichen Bereich des Ortes Oberhaunstadt umgesetzt werden. Aus der Bevölkerung heraus besteht zudem der dringende Wunsch zur Verbesserung der Nahversorgung in Oberhaunstadt. Mit der geplanten Ortsteilerweiterung besteht nun die große Chance, die Nahversorgung des Ortes zu verbessern. Derzeit gibt es im Ortsteil Oberhaunstadt keinen Nahversorger. Mit der Planung am nördlichen Ortstrand von Oberhaunstadt kann das bestehende Defizit an Gütern des täglichen Bedarfs ausgeglichen werden, gleichzeitig kann der mit dem neuen Baugebiet steigende Bedarf gedeckt werden.

Das geplante Baugebiet soll in weiten Teilen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Baugebiet erhält eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einzel- oder Doppelhausbebauung. Auch Reihenhäuser sind möglich. Entlang der Beilngrieser Straße soll ein Nahversorgungsangebot die Versorgung der Bewohner verbessern, dort ist auch die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Diese Flächen sollen als Sondergebietsflächen dargestellt werden.

Insgesamt werden etwa zwischen 190 und 220 Wohneinheiten auf der geplanten Wohnbaufläche entstehen. Der Einwohnerzuwachs wird bei ca. 500 Personen liegen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 sieht am nordöstlichen Ortsrand von Oberhaunstadt bereits Wohnbauflächen zur Erweiterung des Ortsteiles vor. Mit der geplanten Wohnbauflächenausweisung soll nun eine Ausweitung der bisherigen Wohnbauflächendarstellung nach Norden sowie nach Osten entlang der Beilngrieser Straße erfolgen. Bisher waren im Flächennutzungsplan die Flächen im Änderungsumgriff als „Flächen für die Landwirtschaft, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ dargestellt. Sie werden von der im Flächennutzungsplan noch dargestellten Nutzung „Bahnanlage“, begleitet von „Sukzessions- und Pflegefläche“, durchquert. Mit der Auflassung und dem Rückbau der schon seit langer Zeit stillgelegten Bahnlinie Ingolstadt – Riedenburg ist diese Darstellung überholt.

Der Änderungsbereich soll nun in weiten Teilen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Es soll darüber hinaus auch die erforderliche Nahversorgung für den Ortsteil Oberhaunstadt realisiert werden. Der im Zentrum gelegene bereits vorhandene Rosengarten soll nach Maßgabe des Fachamtes in etwas reduziertem Umgriff erhalten werden. Östlich und nördlich im Anschluss an die Wohnbebauung sollen die Grünflächen als Ausgleichsflächen angelegt werden, um einen qualitätvollen Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten. Am westlichen Rand wird ein neuer Spielplatz angelegt. Dafür wird eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Oberhaunstadt um diese neue Nutzung Grünfläche verkleinert.

Die den FNP-Änderungsbereich umgebenden Nutzungen gestalten sich wie folgt: Im Westen befinden sich die Wohnbauflächen des bestehenden Siedlungsrandes von Oberhaunstadt bzw. die dortige Erschließungsstraße. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind an diesen nördlichen bestehenden Siedlungsrand angrenzend, weitere Wohnbauflächenausweisungen dargestellt, die bisher aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke nicht umgesetzt werden konnten. Sie werden jetzt in den Bebauungsplanumgriff einbezogen. Nach Süden schließen die Beilngrieser Straße bzw. landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich. Auch nach Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Planbereich. Das neue Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“.

Der FNP-Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von 4,68 Hektar.

### 2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gleichzeitig mit dem Feststellungsbeschluss der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhaunstadt. Der Planumgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,89 Hektar. Die Nettobaufläche des Baugebietes liegt bei 3,71 Hektar, die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung sind etwa 1,07 Hektar groß, die öffentlichen und privaten Grünflächen haben einen Umfang von etwa 1,11 Hektar.

**Art und Maß der baulichen Nutzung:** Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur sowie die Förderung familienge-

rechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Ebenso soll die Versorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet ausgewiesen. Im Sondergebiet ist besonders auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu achten.

Entlang der Beilngrieser Straße wird der bisher als „Landwirtschaftliche Fläche“ bzw. als Bahnfläche dargestellte Flächenbereich als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen ausgewiesen. An dieser Stelle ist die Errichtung eines Supermarkts zur Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs geplant. Im Sondergebiet sollen zulässig sein,

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs; mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Anlagen für Verwaltungen sowie Geschäfts- und Bürogebäude.

Es sind sowohl im WA als auch im SO nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone einhalten oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

Das allgemeine Wohngebiet soll in Bereiche mit verschiedenen baulichen Dichten gegliedert werden, um eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, dem Wohnungsbedarf in Ingolstadt nachzukommen und um gleichzeitig möglichst viele verschiedene Wohnformen anbieten zu können. Dabei werden die Bereiche mit höherer baulicher Dichte (GFZ 0,8) die südliche Hälfte des Wohngebietes prägen. Die Anordnung einer Kindertagesstätte in Verbindung mit Wohnbebauung auf diesen nördlich der Sondergebietsfläche liegenden Flächen wird von Seiten des möglichen neuen Grundstückseigentümers geprüft. Im Norden und Osten der Baufläche bilden Einzel- oder Doppelhäuser den Abschluss am neuen Ortsrand (GFZ 0,5). Zwischen den dichter bebauten Bereichen im südlichen Teil der Baufläche und den kleinteiligeren Einzel- und Doppelhäusern soll eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit einer GFZ von 0,6 eine Übergangszone bilden.

**Erschließung:** Das Plangebiet wird umgrenzt von der Beilngrieser Straße im Süden und von der Lindewiesener Straße im Westen. Die Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt von Westen über die Fortsetzung der Lindewiesener Straße, die über eine Schleife wieder an die Beilngrieser Straße anschließt. Die vorhandenen Fuß- und Radwege gewährleisten eine gute Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen. Der Planbereich ist über die Linie 30 momentan mit zwei Haltestellen, in ca. 300 m bzw. ca. 700 m Entfernung, gut an den ÖPNV angeschlossen.

**Soziale Infrastruktur:** Zwei Kindertageseinrichtungen befinden sich südlich im Ort, ca. 1,0 km bzw. ca. 1,3 km Luftlinie vom geplanten Baugebiet entfernt. Die Grund- und Mittelschule Oberhaunstadt befindet sich in der Mitte des Ortsteils in einer Entfernung von ca. 1,2 km. Die bisher nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ca. 2,0 km Luftlinie entfernt.

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

#### **3.1 Einleitung**

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

#### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt etwa 4 km nördlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhaunstadt und soll künftig als Wohnbaufläche, ergänzt durch ein Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel genutzt werden. Bisher wurde das Areal größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten, Norden und Osten der Planungsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten zudem ein Rosengarten und die ehemalige Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg, die das Gebiet im südlichen Abschnitt durchschneidet

Die Bahnlinie ist immer noch an dem vorhandenen Schotterkörper erkennbar. Entlang der Bahnlinie befinden sich noch einzelne Flächen mit Gehölzbestand, Ruderal- und Brachflächen. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist östlich der ehemaligen Bahnlinie von privater Hand ein strukturreicher, botanisch sehr wertvoller Rosengarten angelegt worden, der zu größeren Teilen mit Gehölzbestand eingerahmt ist. Im Umfeld gruppieren sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer sehr hohen natürlichen Ertragsfunktion.

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

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

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme den von der Beilngrieser Straße ausgehenden Verkehrslärm nach den Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Es gelten dabei die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) für Gewerbegebiete und 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit. Diese Schallpegel werden an den Südfassaden der Wohnhäuser eingehalten, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der Beilngrieser Straße auf 50 km/h beschränkt wird, Splittmastix-Asphalt auf die Straßendecke aufgebracht wird und die Südfassaden der Häuser einen Abstand von mindestens 25 m zur Straßenachse einhalten. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, so ist ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwände oder -wälle) in Höhe von 3 m an den südlichen Grundstücksgrenzen erforderlich.

Die auf der Nordseite des Discounters vorgesehene Anlieferung ist vollständig einzuhausen. Der Lieferverkehr darf nur an Werktagen zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen. Die geplanten Wohnhäuser können ohne weitere schalltechnische Vorkehrungen bis an den Parkplatz des Discounters herangerückt werden.

Bei Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet, die weniger als 25 m Abstand zur Achse der Beilngrieser Straße haben, empfiehlt das Umweltamt, schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenster auszustatten.

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden unvermeidlichen Immissionen (z.B. Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub) sind hinzunehmen.

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

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist von privater Hand ein strukturreicher Rosengarten angelegt worden. Eingerahmt wird der Garten vor allem auf der Nord- und Ostseite von einem umfangreichen Gehölzbestand. Die ehemalige Bahnlinie kreuzt das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten. Sie wird begleitet von einzelnen Gehölzbeständen, Ruderal- und Brachflächen. Der Schotterkörper des ehemaligen Gleisbettes ist noch vorhanden. Auf ihm entwickelt sich vereinzelt Ruderalflora. Umgeben wird die ehemalige Bahnlinie und der Rosengarten von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen. Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind nicht betroffen. Bei Durchführung der Planung werden Ruderalflächen und Gehölzbestand an der Bahnlinie sowie ein Teil des Rosengartens gerodet und überbaut.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit der Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen beträgt 16.114 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Geltungsbereiches können 4.843 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Das bedeutet, dass noch 11.271 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen sind. Die Vermeidungsmaßnahme im Geltungsbereich beschreibt die Fachbehörde als neu anzupflanzende Ausgleichsflächen mit Extensivwiesen und Gehölzbeständen der heimischen Laubgehölzvegetation auf Flächen am Rand des Plangebietes. Außerhalb des Geltungsbereiches soll der Ausgleich durch die Umwandlung von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald im Ingolstädter Kommunalwald in der Gemeinde Stammham nördlich von Ingolstadt erfolgen.

Der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches findet auf folgenden Flächen statt:

- Fl. Nr. 2176 Gmkg. Wettstetten, Flurstücksgröße: 48.620 m<sup>2</sup>, anrechenbar: 3.154 m<sup>2</sup>,
- Fl. Nr. 2177 Gmkg. Wettstetten, Flurstücksgröße: 6.640 m<sup>2</sup>, anrechenbar: 3.532 m<sup>2</sup>,
- Fl. Nr. 2178 Gmkg. Wettstetten, Flurstücksgröße: 4.890 m<sup>2</sup>, anrechenbar: 1.695 m<sup>2</sup>,
- Fl. Nr. 2180 Gmkg. Wettstetten, Flurstücksgröße: 8.754 m<sup>2</sup>, anrechenbar: 1.474 m<sup>2</sup>,
- Fl. Nr. 1290 Gmkg. Neuhau, Flurstücksgröße: 14.624 m<sup>2</sup>, anrechenbar: 10.237 m<sup>2</sup>,  
daraus Teilfläche von 1.416 m<sup>2</sup>.

Unvermeidbar bleiben mit der Planung eine gewisse Versiegelung von Böden und letztendlich auch eine Veränderung bisheriger Lebensräume des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

## **c) Schutzgut Boden**

Das Bebauungsplangebiet wird zum größten Teil als Ackerfläche genutzt. Die Böden besitzen eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit. Der Verlust von Böden mit sehr hoher Ertragsfähigkeit erhöht den Bedarf an Ausgleichsflächen. Durch den Neubau von Gebäuden und Verkehrsflächen werden im Plangebiet ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt, wertvolle Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragsfähigkeit gehen verloren. Das Plangebiet wird im Bereich der ehemaligen Bahnlinie auf Schadstoffe hin untersucht und eventuell vorhandene Schadstoffbelastungen beseitigt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Entlang der ehemaligen Bahnlinie wurde eine orientierende Altlastenerkundung durch die Firma IFUWA vom 02.07.2007 erstellt. Die geplante Nutzung der untersuchten Flächen hat sich jedoch seit Gutachtenerstellung geändert. Da die Flächen nun auch für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen, ist eine erneute bzw. ergänzende Untersuchung im Bereich des ehemaligen Bahndammes erforderlich.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit der Vermeidungsmaßnahme, dass die Stellplätze im öffentlichen Bereich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Der Bereich der ehemaligen Bahnlinie wird im Plangebiet auf Schadstoffe hin untersucht und eventuell vorgefundene Schadstoffbelastungen werden beseitigt. Nicht schadstoffbelasteter abgeschobener Oberboden sollte mög-

lichst wieder im Plangebiet eingebaut werden und wenn das nicht möglich ist, auf Ausgleichs- oder Ackerflächen verteilt werden.

Mit der geplanten Bebauung sind eine anteilige Versiegelung des Bodens und ein Eingriff in das natürliche Bodengefüge und seiner bisherigen Funktion trotzdem unvermeidbar.

#### **d) Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu untersuchen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden durch den Bau von Gebäuden und Straßen zusätzliche Flächen versiegelt und damit der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und die Grundwasserneubildung reduziert. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das geplante Baugebiet befindet sich jedoch in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“.

Bei der Ausweisung des Baugebietes sind aus der „Verordnung über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und der Gemeinde Lenting für die öffentliche Wasserversorgung“ vom 21.06.2012 Punkte zur Mächtigkeit der Deckschichten, zu Geländeauffüllungen, zur Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser, zur Dichtigkeit der Abwasserleitungen, zum Ausbau der Straßen, Wege und sonstigen Verkehrsflächen und zum Bau geplanter Tiefgaragen und Unterkellerungen berührt und zu beachten.

Nach der genannten Verordnung sind neue Baugebiete nur außerhalb der 5-Jahres-Fließzeitenlinie zulässig. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Linie. Wegen der ausreichenden Deckschichtenmächtigkeit wird eine Bebauung aus wasserwirtschaftlicher Sicht jedoch als verträglich eingestuft. Das Wasserwirtschaftsamt hat für die Errichtung des Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> eine Ausnahmegenehmigung gegeben, obwohl Misch- und Sondergebiete im Regelfall nicht zulässig sind.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung „Am Krautbuckel“ und dem Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Details sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt bzw. mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt als fachkundigen Stellen abzustimmen.

Für das Baugebiet liegt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von 1,3 bis 1,6 m vor.

Aufgrund der im Plangebiet angestrebten breiten oberflächlichen Versickerung von Niederschlagswasser und der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei den öffentlichen Stellplätzen wird dem Effekt eines beschleunigten oberflächlichen Abflusses und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt. Durch die entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung „Am Krautbuckel“ von Punkt 1.1 bis Punkt 5.2 formulierten Auflagen und Maßnahmen wird das Grundwasser geschützt.

Die durch den Bau von Straßen und Gebäuden entstehende Versiegelung und der damit einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt ist bis zu einem gewissen Grad nicht zu vermeiden.

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

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 Baugebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“.

Das geplante Baugebiet kann im Bereich des Kleinklimas zu einer geringfügigen Erhöhung der Umgebungstemperaturen führen. Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen aus Stein, Beton und Asphalt heizen sich im Sommer stärker auf und verursachen somit im Bereich des

Kleinklimas geringfügig höhere Temperaturen. Auch kann durch die Rauigkeit der Baukörper eine abnehmende Luftzirkulation in der unmittelbaren Umgebung eine Rolle spielen. Überörtliche Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind durch das kleinräumig geplante Baugebiet jedoch nicht betroffen.

Die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen mit der Neupflanzung von Gehölzen wirken dem Erwärmungseffekt entgegen. Auch wird durch die geplanten Gehölzpflanzungen vermehrt Feinstaub aus der Atmosphäre gefiltert.

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

Das Plangebiet schließt sich nordöstlich an die vorhandene Bebauung von Oberhaunstadt an. Eine schon vorhandene Bebauung im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorhandene Landschaft im Plangebiet besteht aus Ackerflächen, einer aufgelassenen Bahntrasse und einem von privater Hand angelegten Rosengarten mit Gehölzbestand an seinen Rändern. Landschaftliche Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die Eingrünung des Baugebietes von drei Seiten werden die geplanten Gebäude gut in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integriert. Die markanten Eichen mit dem Feldkreuz im Nordwesten des Plangebietes werden als erhaltenswert dargestellt.

#### **g) 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.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes liegen folgende archäologische Bodendenkmäler:

D-1-7234-0119 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,

D-1-7234-0758 - untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Altortes,

D-1-7234-0225 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,

D-1-7234-0121 - Siedlung des Jungneolithikums,

D-1-7234-0120 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und

D-1-7234-0228 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

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.

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der zum größten Teil derzeitigen intensiven Nutzung der Böden einerseits als Ackerflächen und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Sicherung und erheblicher Aufwertung von Flächenarealen als private und öffentliche Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.



### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Anlass für die Planung des neuen Baugebietes ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie eine Verbesserung der Nahversorgung für Oberhaunstadt. Das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Oberhaunstadt soll mit Einzel- und Doppelhäusern und mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. An der Beilngrieser Straße ist ein Standort für einen Supermarkt vorgesehen. Unter bestimmten Bedingungen werden die zulässigen Schallpegel an den Südfassaden der geplanten Wohnhäuser eingehalten. Die Schallschutzauflagen für den Betrieb des Supermarktes sind zu beachten. Die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches schaffen neben neuem Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch eine gute Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine Verbesserung des Kleinklimas. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind Forstflächen im Ingolstädter Kommunalwald. Der im Plangebiet vorhandene Rosengarten bleibt teilweise erhalten. Der Bereich der ehemaligen Bahnlinie ist noch auf Schadstoffe zu untersuchen. Eventuell vorhandene Schadstoffbelastungen sind zu beseitigen. Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“. Die daraus resultierenden Auflagen und Schutzmaßnahmen für das Grundwasser sind zu beachten und umzusetzen. Es ist vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG zu beantragen, da mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs bezieht sich auf Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 40.654 m<sup>2</sup> Hektar, für die Ausgleich geschaffen werden muss. Die Flächen nach §34 BauGB im Bereich des Bebauungsplanumgriffes sind nicht in Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes einbezogen worden, da hier schon Baurecht besteht. Es errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von gesamt 16.114 m<sup>2</sup>. Angesetzt wird in Zusammenhang mit der Anzahl und Qualität der bereits beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet ein Kompensationsfaktor von 0,3 (für Flächen der Kategorie I) bzw. 0,8 (für Flächen der Kategorie II). Ein Flächenanteil von 4.843 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Plangebietes nachgewiesen, die Bereitstellung der übrigen Ausgleichsflächen erfolgt außerhalb des Plangebietes. Dafür stehen Flächen im Ingolstädter Kommunalwald in der Gemeinde Stammham nördlich von Ingolstadt zur Verfügung. Auf diesen Grundstücken werden die noch erforderlichen 11.271 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen nachgewiesen. Das angegebene Entwicklungsziel für die Flächen im Plangebiet ist „Extensivwiese sowie die Pflanzung von einzelnen Gehölzgruppen und Bäumen der heimischen Laubholzvegetation, die aus autochthonem Pflanzenmaterial bestehen“. Außerhalb des Geltungsbereiches soll der Ausgleich durch die Umwandlung von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald erfolgen.

Aufgestellt: Juni 2016  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt/61-11