



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 E „Unsernherrn - Nord“

Entwurfsgenehmigung

Begründung / Umweltbericht

STAND: September 2018
Ref. VII / 61-1

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 E „Unsernherrn - Nord“

1. Anlass der Planung und Lage des Planbereiches/Planungsziel

1.1 Einwohnerentwicklung

Die Stadt Ingolstadt hat vor allem in den letzten Jahren ein enormes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Von Ende 2010 bis Ende 2017 (jeweils 31.12.) ist die Stadt um insgesamt 11.561 Personen angewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von etwa 1.650 Einwohnern pro Jahr. Diese Zahlen übertreffen den vor 2010 bereits starken Einwohnerzuwachs nochmals deutlich. Im Zeitraum zwischen 2004 und 2009 lag das durchschnittliche Wachstum im Vergleich dazu bei durchschnittlich etwa 850 Personen pro Jahr bzw. absolut 4.190 neuen Einwohnern. Prognosen zu Folge wird diese Entwicklung anhalten, so dass auch die Nachfrage und der Bedarf an wohnbaulich nutzbaren Flächen in der Stadt weiter bestehen bleibt. Es obliegt der Stadt Ingolstadt, für diesen sehr hohen Bedarf auch weiterhin geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

In den letzten Jahren sind im Innen- und Kernstadtbereich eine große Zahl neuer Wohneinheiten auf frei gewordenen größeren Konversionsflächen entstanden bzw. noch in der Umsetzung. Darüber hinaus wird fortwährend eine Vielzahl an Baumaßnahmen auf kleineren Flächen im Siedlungsbestand (Baulücken, Abriss mit Nachverdichtung) mit überwiegend dichter Baustruktur umgesetzt. Trotz dieser Kernstadtpotentiale ist der Wohnungs- und Wohnraumbedarf ausschließlich über die Innenentwicklung nicht abzudecken. Die quantitativ hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird zudem von dem Wunsch nach attraktiven Wohnlagen am Siedlungsrand begleitet. Die Stadt versucht, mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.

Der verfahrensgegenständliche Flächenbereich soll zum Zweck der dringend erforderlichen Wohnraumversorgung im Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt nun als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Änderungsfläche wurde bereits im Rahmen der sogenannten „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ die im Jahr 2013 durchgeführt wurde als mögliche ergänzende Siedlungsfläche herausgearbeitet.

1.2 Lage des Plangebietes/ Bereich 2. Grünring und Regionaler Grünzug

Der Änderungsbereich liegt ca. 3,5 km Luftlinie südlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt, nördlich von Unsernherrn und westlich der Münchener Straße, die etwa 100 m von der geplanten Wohnbaufläche entfernt liegt. An die Münchener Straße wiederum schließen nach Osten die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Im Norden und Osten wird das Gebiet von bestehender Bebauung begrenzt. Auch im Süden grenzt nur durch eine schmale öffentliche Grünfläche (Lohe) getrennt ebenfalls Wohnbebauung an den Änderungsbereich. Nach Westen schließen sich neben landwirtschaftlichen Flächen die Sportanlagen des TSV Unsernherrn an. Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft derzeit in Ost-West-Richtung eine 20 kV-Freileitung, die nach Auskunft des Betreibers bis Ende 2018 abgebaut werden soll. Der Planbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

Die Änderungsfläche liegt im Bereich des 2. Grünringes der Stadt Ingolstadt. Dieser, mit einer Schraffur im Flächennutzungsplan dargestellte „Flächenbereich 2. Grünring“, ist Teil des Freiraumes zwischen der Kernstadt und den nach Außen anschließenden Ortsteilen. Er wurde im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt aus dem Jahre 1996 als übergeordnete Planungsidee erarbeitet und wurde mit einer groben, großflächigen Li-

niensignatur als orientierender Planinhalt dargestellt. Er ist als städtebauliche Leitidee der Gliederung des Stadtraumes zu verstehen.

Die flächenhafte Gesamtdarstellung im vorbereitenden Bauleitplan ist als optischer Hinweis zu verstehen, dass mögliche bauliche Entwicklungen in diesem Flächenbereich der eingehenden Abwägung und Überprüfung bedürfen. Seine Abgrenzung, die Flächen- und Breitenausdehnung ist an vielen Stellen nicht eindeutig und abschließend gefasst.

Aus stadtplanerischer Sicht soll er, neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, in erster Linie die Funktion als siedlungsnaher Freizeit- und Erholungsraum übernehmen. Er soll langfristig dafür auch punktuell mit konkreten flächenhaften Freizeit-, Erholungs- und weiteren öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Spielplätzen, Sportflächen, Kindergärten, Kleingärten, Stadtteilparks belegt werden.

Der Bereich des 2. Grünringes ist auch im Regionalplan für die Planungsregion Ingolstadt (10) als sogenannter „regionaler Grünzug“ in Plan und Text dargestellt. Die Regionalen Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und des ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten bzw. siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen nicht durch größere Siedlungsvorhaben unterbrochen werden, allerdings sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich, soweit die oben genannten Funktionen nicht entgegenstehen.

1.3 Strukturelle Untersuchung Landschaftsraum – Süd:

2013 wurde von einem Landschaftsplanungsbüro für den südlichen Abschnitt des 2. Grünringes eine „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ durchgeführt. Wesentliche Zielsetzung dieser Untersuchung war, die unterschiedliche Wertigkeit des Frei- und Landschaftsraumes zwischen der südlichen Kernstadt und den weiter südlich angrenzenden Ortsteilen aufzuzeigen, aber auch daraus ableitend, Flächen für mögliche, abrundende Siedlungsergänzungen an den bestehenden Siedlungsrändern darzustellen. Insgesamt wurden als Ergebnis der Untersuchung fünf Flächenbereiche zwischen Hainwöhr im Westen und dem Ortsteil Rothenturm im Osten aufgezeigt, die aufgrund ihrer Lage und den dortigen naturräumlichen Gegebenheiten grundsätzlich für eine Siedlungs- und Ortsabrundung geeignet sind. Übergeordnetes Ziel dieser Ortsabrundungsflächen ist, zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum eine Verzahnung herbeizuführen und hochwertige Übergangszonen zu schaffen.

Eine dieser Siedlungsergänzungen ist der verfahrensgegenständliche Flächenbereich nördlich von Unsernherrn, der bereits von drei Seiten durch vorhandene Wohnbebauung umgeben ist und im Westen von einer im 2. Grünringbereich liegenden Sportanlage mit Fußballspielfeldern, Tennisplätzen, Stockbahnen und einen dazugehörigen, bewirtschafteten Vereinsheim begrenzt wird. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der Münchener Straße endet der Freiraum des Grünringes dort an der Bebauung und hat im Gegensatz zur nördlichen Teilfläche des dortigen Freibereiches keine Anbindung bzw. Durchgängigkeit zur Münchener Straße. Mit einer abschließenden Wohnbaunutzung kann hier zwischen den Sportflächen und der bestehenden Wohnnutzung, mit der geplanten Wohnbebauung ein klarer Ortsrand geschaffen werden, der mit entsprechenden landschaftsplanerischen Maßnahmen für die bereits bestehende Wohnbebauung den erforderlichen Lärmschutz zu den Sportflächen herstellt.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Stadtrat am 28.02.2013 vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, unter anderem für die in der Untersuchung vorgeschlagene Siedlungsergänzung im Bereich nördlich Unsernherrn die weiteren notwendigen Untersuchungen und Planungsschritte vorzubereiten, um ein Bebauungsplanverfahren einleiten zu können. Der Änderungsbeschluss für die verfahrensgegenständliche Änderung des Flächennut-

zungsplanes sowie zeitgleich der Aufstellungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren erfolgte am 16.06.2016.

1.4 Planungsziel / Nutzung:

Mit dem verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich, der an die bestehende Siedlungsrandbebauung nördlich von Unsernherrn bzw. östlich der Münchener Straße angrenzt, soll im Rahmen eines parallel entwickelten Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung sowie umfangreiche öffentliche Grünflächen als Puffer zwischen den Sportflächen und der Wohnnutzung und vor allem zur Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsrandes bereitgestellt werden. Aufgrund der Lage des Baugebietes im 2. Grünring liegt das besondere Augenmerk auf der Gestaltung und Ausformung der Siedlungsränder. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen soll die wichtige Zielsetzung, zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum eine Verzahnung herbeizuführen und hochwertige Übergangszonen zu schaffen umgesetzt werden. In den Randbereichen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind zudem auch Ausgleichsflächen eingeplant.

Das geplante Baugebiet entspricht in seiner baulichen Flächenausdehnung der vorgeschlagenen Siedlungsergänzung der „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ aus dem Jahr 2013. Der Flächenbereich für die geplante Wohnbebauung ist netto ca. 3,1 Hektar groß, die öffentlichen Grünflächen zusammen mit den dort geplanten Ausgleichsflächen haben eine Größe von 1,3 Hektar. Hinzu kommt das bestehende mit in den Bebauungsplanumgriff aufgenommene Kleinspielfeld das ca. 0,23 Hektar groß ist und dem Freiflächenbereich zugeordnet werden kann. Unmittelbar entlang des Kleinspielfeldes wird der bereits im Bereich der Tennisplätze vorhandene begrünte Erdwall, der dem Lärmschutz der geplanten und bestehenden Wohnbebauung dienen wird, nach Norden weitergeführt werden.

Mit dem Grünflächenband, dass zwischen den bestehenden Sportflächen und der neu geplanten Wohnnutzung entstehen wird, soll ein attraktiver, abschließender und dauerhafter Ortsrand und eine landschaftsplanerisch gestaltete Puffer- und Abstandsfläche zwischen der Sport- und der Wohnnutzung realisiert werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung an dieser Stelle wird die über die Regionalplanung vorgegebenen Funktionen der „Regionalen Grünzüge“ an dieser Stelle nicht erheblich einschränken. Die Zielsetzung der Siedlungsraumgliederung übernimmt maßgeblich der nördliche Teilbereich des dortigen Freiraumes. Dieser stellt die stadträumlich wichtige Trennung zwischen der Kernstadt und dem nach außen angrenzenden Ortsteil Unsernherrn dar. Zudem reicht der nördliche Freiraum bis an die Münchener Straße. Dort, unmittelbar südlich der kernstädtischen Bebauung, wurde anlässlich der Zielsetzung aus der „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum – Süd“ im Jahr 2015 das bisher fehlende Teilstück einer durchgängigen Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Haunwöhrer Straße bis zur Münchener Straße realisiert. Dadurch hat sich die Erlebbarkeit und die Möglichkeit einer Nutzung des Bereiches für die Freizeit und Erholung nochmals deutlich verbessert.

Auch mit dem geplanten Nord-Süd verlaufendem Grünflächenbereich soll ein neuer Siedlungsrand entstehen, der für die Freizeit und Naherholung der Bewohner im Umfeld zur Verfügung steht. Mit dem geplanten weitläufigen Wegesystem entsteht für Fußgänger und Radfahrer eine Vernetzung mit vorhandenen Wegführungen und eine bessere Erlebbarkeit des Grünringes als in seiner bisherigen Funktion. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist zudem mit dem Grünbereich auch eine großzügige Pufferfläche zur Sportnutzung bereitzustellen. Davon wird vor allem auch die bereits bestehende Wohnnutzung profitieren. Kleinklimatisch stellt der Verlust der bisher landwirtschaftlichen Flächen für das nahe Umfeld eine marginale Verschlechterung dar, der Luftaustausch bis zur Münchener Straße bzw. der dortigen Bebauung ist durch die bestehende Sportanlage mit vorhanden Gebäuden und Gehölzstreifen nur in geringen Maße gegeben. Entfallen werden in Zukunft andererseits die durch die bisherige

landwirtschaftliche Nutzung entstandenen Lärm und Geruchsemissionen durch Bearbeitung und Düngen der Böden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 weist den Änderungsbereich zwischen dem Sportverein Unsernherrn und der Bebauung an der Münchener Straße als „Landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ aus. Die „Landwirtschaftlichen Flächen“ werden zudem mit der Schraffur für die „Freiflächen des 2. Grünringes“ überlagert.

Die den FNP-Änderungsbereich umgebenden Nutzungen sind die westlich angrenzenden Sportflächen des TSV Unsernherrn sowie im Norden, Süden und Osten die Wohnbauflächen des nördlichen Ortsrandes von Unsernherrn, die sich entlang der Münchener Straße nach Norden ziehen. Am südlichen Rand liegt zwischen der geplanten und der bestehenden Wohnbaufläche ein Grünstreifen, der als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Dieser grüne Korridor zeichnet eine Lohe nach. Die Sportflächen sind als öffentliche Grünflächen dargestellt, nach Westen setzt sich der Freiraum des 2. Grünringes fort. Der 2. Grünring ist dort als „Landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ ausgewiesen und wird in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Siedlungsbestand entlang der Münchener Straße nördlich von Unsernherrn verhindert das Heranreichen des Freibereiches des 2. Grünringes bis zur Münchener Straße.

2.2 Künftige Plandarstellung

Mit der nun vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche wird für den Bereich östlich des TSV Unsernherrn eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,7 Hektar.

Die Wohnbauflächenneuausweisung hat eine Flächengröße von ca. 3,4 Hektar und teilt sich in einen größeren und einen kleineren Bereich auf. Die große zusammenhängende neue Wohnbaufläche liegt östlich des Sportgeländes des TSV Unsernherrn und reicht bis zur bestehenden Bebauung im östlichen Anschluss. Die kleinere wohnbauliche Siedlungsergänzung liegt im südwestlichen Bereich der FNP-Änderung und umschließt eine schon vorhandene Wohnbebauung im Bereich am Wendehammer der Kranichstraße.

Zwischen der größeren, am westlichen Rand abgerundeten Wohnbaufläche und den Sportflächen des TSV Unsernherrn wird in einer Größenordnung von ca. 1,3 ha eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche findet durch ein umfangreiches Wegenetz eine Vernetzung der neuen und bestehenden Wohnquartiere statt. Zentral in der Fläche ist ein Spielplatz vorgesehen, der Wall, der als Lärmschutz zu den Sportflächen dient, bildet den westlichen Abschluss der Grünfläche. Die dargestellte öffentliche Grünfläche im westlichen Anschluss an die Wohnbaufläche bleibt weiterhin als Fläche des 2. Grünringes dargestellt und bildet den Übergang zum TSV Unsernherrn und in die freie Landschaft. Im Südwesten der Änderungsfläche befindet sich eine mächtige Stiel-Eiche die im Änderungsplan als „Naturdenkmal“ dargestellt wird.

Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf werden auf der neu geplanten Wohnbaufläche 52 Bauparzellen geschaffen. Die Zahl der Wohneinheiten liegt bei ca. 120, die Einwohnerzahl wird bei etwa 250 - 300 Personen liegen.

Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:

Gegenüber dem Änderungsbeschluss bzw. dem Aufstellungsbeschluss wurde die bisherige Erschließung des Baugebietes über die im Norden liegende Vorwerkstraße und über die im Westen liegende Kranichstraße ergänzt. Im Zuge der Beteiligung zum verbindlichen Bauleitplanverfahren wurde angeregt eine weitere Anbindung über die Lohe an die Kormoranstraße im Südosten der Planfläche im weiteren Verfahren zu prüfen. Mit der nun vorgesehenen zusätzlichen Anbindung ist eine bessere Verkehrsmengenverteilung gegeben. Um im Plangebiet Schleichverkehre zu minimieren wird die geplante Straße zwischen den Anschlüssen Vorwerkstraße im Norden und Kormoranstraße im Süden mäandertförmig durch das Plangebiet geführt. An die Kranichstraße ist nur die kleine, südwestliche Wohnbaufläche angebunden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 16, die im 30-Minuten-Takt verkehrt, auch nachts ist über die Buslinie N16 eine Erreichbarkeit gegeben. Die Haltestelle „Aubürgerstraße“ liegt ca. 250 m östlich des Plangebietes.

Zwei Kindergärten liegen vom Baugebiet ca. 450 m nördlich (Antonius-Kindergarten) sowie ca. 700 m südlich (Kita St. Salvator/ Unsernherrn) entfernt. Die Grundschule Unsernherrn liegt ca. 650 m südlich des Baugebietes.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ca. 450 m südöstlich an der Münchener Straße (Lebensmittelmarkt) sowie ca. 700 m nördlich an der Münchener Straße (Nahversorgungsbereich mit Vollsortimentmarkt und weiteren Märkte und Einzelhandelseinheiten).

Sonstiges:

Auf das geplante Wohngebiet wirken die Schallemissionen der westlich gelegenen Sportanlage des TSV Unsernherrn sowie der in ca. 100 m östlich entfernt gelegenen Münchener Straße (Bundesstraße B13) und den in ca. 150 m entfernt gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

Im Tagzeitraum werden bzgl. Verkehrsgeräuschen keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Im Nachtzeitraum wird eine lärmabgewandte Orientierung von zum Lüften notwendigen Fenstern von Schlafräumen erforderlich, da sowohl der städtebauliche Orientierungswert von 45 dB(A), als auch der Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) vielfach nicht eingehalten wird. Daher wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume grundsätzlich an den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (Westen) anzuordnen sind. Weitere Bestimmungen sind im verbindlichen Bauleitplan konkretisiert.

Der geplante und für den Spielbetrieb des TSV Unsernherrn notwendige Bolzplatz macht, um den städtebaulichen Orientierungswert von 45 dB(A) sowie den Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) im Nachtzeitraum am Immissionsort gewährleisten zu können, entlang der Spielfelder aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird dazu ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m notwendig. Dieser beginnt auf Höhe der Nordost-Ecke des Hauptspielfeldes, schließt im südöstlichen Teil an den bestehenden Lärmschutzwall der Tennisanlage an und wird lediglich im Bereich der optionalen Gehweganbindung zu den Sportanlagen des TSV Unsernherrn unterbrochen.

Insbesondere auf den Bauplätzen westlich der Kranichstraße ist wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auszugehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

Altlasten oder Bodendenkmäler sind auf der Änderungsfläche nicht kartiert und zu erwarten. Eine 20 kV-Freileitung, die den Änderungsbereich im Süden von Ost nach West quert, soll bis Ende 2018 zurückgebaut werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E „Unsernherrn-Nord“ für den zeitgleich die Entwurfsgenehmigung erfolgt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Daneben wird für die Sicherung des Spielbetriebes des TSV Unsernherrns auf dem bereits bestehenden Kleinspielfeld im Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Vorgesehen ist eine Bebauung in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde die Gebäudestruktur angepasst. Die bisher geplante Reihenhausbebauung im Osten des Gebietes wurde aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung durch eine verträglichere Einzelhausbebauung aufgelöst. Verdichtete Strukturen, Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind nun in den Randbereichen zur Lohe und zu den öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Um die geplante städtebauliche Entwicklung zu sichern und der bestehenden Struktur gerecht zu werden, sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen für Mehrfamilienhäuser mindestens 800 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mindestens 275 m² und für Einzelhäuser mindestens 400 m². Bei Reihenhausgruppen wurde auf eine Mindestgrundstücksgröße verzichtet.

Das neue Baugebiet wird über die im Norden liegende Vorwerkstraße, im Südosten über die Lohe an die Kormoranstraße und über die im Westen liegende Kranichstraße erschlossen. Eine Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV wird über eine bestehende Buslinie gewährleistet. Zwei Kindergärten, Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in räumlicher Nähe vorhanden.

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 3,5 km Luftlinie südlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt am westlichen Rand des Ortsteils Unsernherrn und soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Der Änderungsbereich und die sich westlich anschließenden Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden, Osten und Süden der Planungsfläche befinden sich bestehende Wohnbauflächen.

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

a) Schutzgut Mensch

Gemäß Regionalplan liegt das Vorhabengebiet im regionalen Grünzug, der Naherholungsspezifische Funktionen besitzt. Durch Schaffung großzügiger öffentlicher Grünanlagen, soll

die Freizeit- und Naherholungswirkung im Plangebiet verbessert werden. Das Plangebiet ist weitestgehend durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Das Areal hat keine bedeutende Naherholungsfunktion für die Anwohner, lediglich das Sportareal dient der Freizeitnutzung.

Die angrenzenden Wohnbereiche im Stadtteil Unsernherrn ist bereits durch das Verkehrsaufkommen (u.a. ca. 100 m im Osten gelegenen Bundesstraße B13), den Sportbetrieb und die intensive landwirtschaftliche Nutzung von einem gewissen Feinstaub- und Lärmaufkommen betroffen. Ferner können durch die ca. 150 m östlich gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn Emissionen auftreten.

Im Plangebiet entstehen ein allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Grünflächen am Siedlungsrand. Durch die geplante zusätzliche Bebauung des Spielplatzes und weiterer Verkehrsflächen ergibt sich ein geringfügiger Anstieg der Belastungen. Die Belastungen von der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen künftig.

Für die geplante Bebauung von den bestehenden Verkehrsstrukturen werden zur Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse bautechnische Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Um zusätzlich Verkehrsbelastungen zu minimieren, erfolgt die Verkehrsplanung verkehrsreduzierend. Der bestehende Bolzplatz wird Planungsrechtlich gesichert. Dazu werden entlang der Spielfelder aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von 3,00 m hohen, begrünten Lärmschutzwällen erforderlich.

Insbesondere auf den Bauplätzen westlich der Kranichstraße ist bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auszugehen. Nördlich des Straßenanschlusses an die Kormoranstraße verläuft derzeit in Ostwestrichtung eine 20kV-Freileitung, die bis Ende 2018 zurückgebaut werden soll. Schutzzonen hierfür entfallen daher künftig.

Zur Verringerung der erwartenden Emissionen tragen die im Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsflächen bei.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzugs „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“, zudem berühren die derzeit zur Überplanung vorgesehenen Flächen einen Teilbereich des Zweiten Grünrings. Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils als Ackerfläche genutzt, Teilflächen sind mit Gehölzstrukturen begrünt bzw. dienen als Kleinspielfeld. Diesen Nutzungen entsprechend stellt das Plangebiet derzeit nur einen eingeschränkten Lebensraum für Fauna und Flora dar. Die Vereinssportflächen erschweren einen möglichen Biotopverbund zum Zweiten Grünring und regionalen Grünzug. Jedoch dienen die Gehölzstrukturen als Lebens- und Nahrungsraum.

Da die öffentlichen und privaten Grünflächen inkl. der Ausgleichsflächen mit vorzusehenden Gehölzpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen gegenüber der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung künftig strukturreichere Lebensräume für Fauna und Flora bieten werden, ist damit zu rechnen, dass sich das Artenspektrum genauso wie die Anzahl der im Plangebiet ansässigen Pflanzen und Tiere langfristig erhöht.

Durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen und den darauf vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie durch die Eingrünung des Baugebiets werden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reduziert.

Im Baugebiet werden Wechselbeziehungen gefördert. Maßgeblich hierfür ist die Festsetzung zur Ausbildung Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit bzw. bodenseitiger Durchlässe bei geschlossenen Einfriedungen, damit die Lebensräume für Klein-

Lebewesen nicht zerschnitten werden und Austauschbeziehungen zwischen freier Landschaft und Gartenbereichen erhalten bleiben.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme sind im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser mit flachgeneigten Dächern sowie Dachflächen von Tiefgarageneinfahrten Dachbegrünungen vorgesehen.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich entlang des bestehenden Flurwegs ein ausgewiesenes Naturdenkmal: eine Stiel-Eiche (Biotop Kartierung: IN 1483-00 – „Eiche am nordwestlichen Rand von Unsernherrn“). Der Schutzstatus gilt für den Baum selbst und die von der Baumkrone überdeckte Bodenfläche zum Schutz des Wurzelwerks. Zum Schutz der Stiel-Eiche wird die öffentliche Grünfläche um das Biotop und das Naturdenkmal durch das Verschwenken der geplanten Erschließungsstraße in Richtung Westen aufgeweitet. Konkrete Schutzmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

c) Schutzgut Boden

Durch den Neubau von Gebäuden und Verkehrsflächen wird im Plangebiet ein entsprechender Flächenanteil versiegelt. Das Bebauungsplangebiet war bisher eine genutzte landwirtschaftliche Fläche, Teilflächen dienten als Sportareal. In diesem Zusammenhang ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlasten-, Bodenschutz- oder Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht als Verdachtsflächen registriert. Entsprechend sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

Die mit der künftigen Bebauung einhergehende Bodenversiegelung ist mit verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen auf das Notwendigste zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sollen wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und, soweit möglich, auf Grünflächen wieder einzubauen. Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen.

Laut Baugrundgutachten besteht der Oberboden im Nordosten des Baugebiets aus schluffigen Fein- und Mittelsanden, die bis zu einer Tiefe von 1,40 m in den Boden hinreichen. Danach schließen sich bis zur Bohrendtiefe (6,00 m) sandige, sehr schwach schluffige Kiese an. Der Kies stellt einen tragfähigen und wenig setzungsempfindlichen Bau- und Untergrund für die geplanten Bauwerke dar.

Im Südwesten des Baugebietes besteht der Oberboden aus schluffigen bis sandigen Kiesen, die teilweise mit Ziegelresten durchsetzt sind. Daran schließen sich bis zu einer Tiefe von ca. 3,50 m feinsandige, tonige Schluffe mit teils organischen Beimengungen an. Als unterste Schicht folgen bis zur Bohrendtiefe sandige, sehr schwach schluffige Kiese. Da bis zu einer Tiefe von 3,50 m ein nicht tragfähiger, weicher Schluff ansteht, wird ein Bodenaustausch bis zum unterlagernden Kies empfohlen.

d) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Die vornehmlich landwirtschaftliche Nutzung bedingt eine entsprechende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die im Süden innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets verlaufende Lohe dient als Entwässerungsrinne für Niederschlags- und Oberflächenwasser.

Das Plangebiet gehört geologisch gesehen zum Donautal, die Schichtenfolge in diesem Bereich ist geprägt durch Flussablagerungen der Donau. Das jeweilige Verbreitungsgebiet der Schichten wird durch die stark wechselnden Ablagerungsbedingungen der früheren Flussläufe gekennzeichnet. Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell mit Grundwasserflurabstandskarte und langjährigen Gewässerbeobachtungen der INKB zurückgegriffen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einer flachen Gradienten in nordöstliche Richtung. Die mittleren langjährigen Grundwasserstände im Plangebiet liegen bei 363,30 bis 363,70 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei 2,00 - 4,00 m, im Falle eines alle 100 Jahre auftretenden Hochwassers kann sich der Flurabstand auf 0,5 - 2,00 m reduzieren.

Die geplante Bebauung wird künftig nur geringfügig in grundwasserführende Schichten eingreifen. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserfließrichtung und -stand sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeiten von rund 4,00 bis 5,00 m nicht zu befürchten. Allerdings bedingen die geringen Grundwasserflurabstände besonders für den südwestlichen Teil des Plangebietes eine überlegte und angepasste Bauweise. In Folge sind tief liegende Gebäudeteile wie Keller/ Tiefgaragen/ Lichtschächte im Baugebiet unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) baulich entsprechend gegen Auftrieb zu sichern. Zum Schutz vor Starkregen sind ferner Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich der Baugrundstücke ausgeschlossen, soweit nicht unumgänglich.

Die Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischer Sicht weitgehend zu vermeiden, um die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

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. Soweit möglich, sind daher wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächigen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

Für das Plangebiet ist kein Regenwasserkanal vorgesehen. Das gesamte Niederschlagswasser, sowohl von öffentlichen als privaten Flächen, ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik einer Versickerung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

e) Schutzgut Luft und Klima

Durch Siedlungserweiterungen sind allgemein Umweltauswirkungen in Form von Erwärmung durch Versiegelung sowie eine abnehmende Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Planbereiches ergibt sich aus seiner Lage innerhalb des Zweiten Grünrings am Ortsrand.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird im Parallelverfahren eine lockere Baustruktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit überwiegend max. zweigeschossiger Bebauung und offener Bauweise mit relativ großen Baufenstern festgesetzt. Dadurch wird Beeinträchtigung der klimatischen Auswirkung auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die Funktionsfähigkeit des 2. Grünrings als weiträumige Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für die Kernstadt ist von der Maßnahme betroffen, wobei die bestehende Bebauung diese Funktionen bereits einschränken. Es ist davon auszugehen, dass die mit der Bebauung einhergehenden geringen Veränderungen kaum erkennbaren Einfluss auf den Luftaustausch haben werden.

Auch die Kaltluftentstehungswirkung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Sportanlagen und der Lohe bleibt erhalten. Eingrünungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Dachbegrünungen wirken dem lokalen Erwärmungseffekt, durch Schattenwirkung und Luftbefeuchtung, zusätzlich entgegen. Auch werden hierdurch vermehrt Feinstäube gebunden und Sauerstoff freigesetzt.

f) Schutzgut Landschaft

Gemäß Regionalplan liegt das Vorhabengebiet innerhalb des regionalen Grünzugs „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“ sowie des 2. Grünrings.

Das Landschaftsbild ist derzeit durch Grün- und landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt, jedoch sind diese weitestgehend durch die Bebauung im Norden, Osten und Süden sowie das Sportareal im Westen umschlossen und werden daher kaum noch als Bestandteil der offenen Landschaft und des Grünzugs wahrgenommen. Zusätzlich fügt sich gemäß den Festsetzungen zur baulichen Nutzung – lockere Baustruktur aus vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern, max. First- und Wandhöhen von 10,50 m bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern – in die bestehende Siedlungsstruktur und das vorhandene Ortsbild ein.

Künftig ergibt sich zum Grünring und regionalen Grünzug durch die bestehende Bepflanzung westlich der Sportflächen und die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen ein Siedlungsabschluss mit verbesserter Ortsrandeingrünung und Pufferfunktion, die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Im Bereich des Naturdenkmals (Stiel-Eiche) wird durch die Verschwenkung der geplanten Straße und die vorgegebenen Abstandsflächen zwischen weiterhin aus verschiedenen Blickwinkeln als Ortsbild-prägender Baum erkennbar sein. Die Lohe, deren Verlauf durch den eingewachsenen Gehölzbestand zu erkennen ist, stellt ebenfalls einen prägenden Bestandteil der südlichen Stadtlandschaft dar.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet ist generell nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Treten bei Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zu Tage, unterliegen diese gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Stiel-Eiche. Dadurch sind sämtliche baulichen Maßnahmen im Umgriff des geschützten Baumes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die vom Fachamt festgelegten Auflagen zu erfüllen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden 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. Die öffentlichen Grünflächen inklusive der Ausgleichsflächen mit vorzusehenden Gehölzpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen werden gegenüber der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung struktureichere Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten. Für die Bebauung sind allgemeine Hinweise, sowie Hinweise zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmemissionen zu beachten. Zusätzlich wird ein Lärmschutzwall entlang der Spielfelder des TSV Unsernherrn erforderlich.

Im Bebauungsplan werden in Parallelverfahren Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Stiel-Eiche. Mit Funden von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Für den geplanten baulichen Eingriff innerhalb des Plangebietes reagiert die Planung mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Anlage von Ausgleichsflächen. Insgesamt errechnet sich für den baulichen Eingriff ein Ausgleichsflächenbedarf von 10.706 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches können 2.055 m² des gesamten Ausgleichsflächenbedarfs nachgewiesen werden. Entwicklungsziel für diese Flächen ist die Umgestaltung zur Wiesenfläche mit heimischen Gehölzen und Streuobst (Fl.-Nr. 92 und 266 der Gemarkung Unsernherrn) sowie Wiesenfläche mit heimischen Gehölzen und im Bereich der Bestandsgehölze Aufwertung durch Aufforstung mit Auen-typischen Bäumen bzw. Aufhängen von Fledermauskästen und Vogel-Nistkästen (Fl.-Nr. 260/1, 261, 261/2 und 265 der Gemarkung Unsernherrn).

Der übrige Anteil an auszuweisenden Ausgleichsflächen von 8.651 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Flächen bereitgestellt: Fl.-Nr. 599, 941/6 und 1022/10 der Gemarkung Unsernherrn sowie Fl.-Nr. 805 und 809/0 der Gemarkung Oberstimm. Gegenwärtig werden die genannten Flurstücke als Ackerfläche oder als Wiese genutzt. Entwicklungsziele sind extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen (Fl.-Nr. 599, 1022/10 sowie 809/0), extensiv gepflegte Wiese und Aufforstung mit heimischen Großbäumen (Fl.-Nr. 941/6) und Hochstaudenflur mit Strauchgruppen (Fl.-Nr. 805).

Aufgestellt: August

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/11