

STADT INGOLSTADT

STADTPLANUNGSAMT

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 T „Kothau – Östlich der Irnaustraße“

Feststellungsbeschluss

Begründung / Umweltbericht

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 T „Kothau – Östlich der Irnastraße“

1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Damit einhergehend ist auch weiterhin eine starke Nachfrage nach freien Wohnbaugrundstücken in attraktiver Lage, vor allem im südlichen Stadtbereich, vorhanden. Aus diesem Grund soll nun im südöstlichen Kernstadtrandbereich, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine kleinere Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Bereich des geplanten Baugebietes „Kothau – östlich der Irnastraße“, liegt am Rand der kernstädtischen Bebauung im Bereich Kothau und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als Grünfläche dargestellt.

Die geplante Baufläche soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sollen 11 Bauparzellen entstehen, auf denen vorrangig eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Die Bebauung orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur im Bereich Ringsee/Kothau. Insgesamt sind maximal 22 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches möglich, der prognostizierte Einwohnerzuwachs liegt bei etwa 60 Personen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist die zur Überplanung vorgesehene Fläche, im Anschluss an die bestehende Kernstadtrandbebauung zu einem kleinen Teil im nordwestlichen Bereich an die Irnastraße angrenzend als auch im Süden, wo die geplante Straßenführung zur Straße „Am Stadtweg“ vorgesehen ist, bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der überwiegende Flächenteil ist als Grünfläche dargestellt. Vorgesehen war hier ursprünglich eine Fläche für eine Kleingartennutzung sowie eine Friedhofsfläche. Beide Nutzungsabsichten wurden inzwischen an dieser Stelle aufgegeben. Kleingartenbereiche sind mittlerweile an anderer Stelle realisiert, eine weitere Friedhofsfläche ist nicht notwendig, da an den bestehenden Friedhöfen Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Bisher wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt ist eine bestehende, Nord-Süd verlaufende 110-kV Hochspannungsleitung, die weiter südlich in das bestehende Umspannwerk an der Fliederstraße führt. Im Norden berührt die Fläche marginal auch den mit Schraffur dargestellten Bereich des sogenannten 2. Grünrings der Stadt Ingolstadt. Da nunmehr eine Wohnbaufläche an dieser Stelle entstehen soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum genannten Bebauungsplan durchzuführen. Die Änderungsfläche hat eine Größe von 0,86 Hektar.

Nach Süden grenzt an die Änderungsfläche die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am Stadtweg“, der Hauptverkehrsachse in diesem Stadtbereich. Auch nach Westen grenzt kleinteilige Wohnbebauung an die geplante Baufläche. Nach Norden grenzt der landwirtschaftlich genutzte Freibereich des 2. Grünringes an die Fläche,

unmittelbar im östlichen Anschluss befindet sich eine ehemals für militärische Zwecke genutztes Areal, das sogenannte Hauptfeldwerk Kothau (Nr. 138), das zum sogenannten ehemaligen Vorwerksgürtel der Stadtfestung Ingolstadts gehörte. Dieser Flächenbereich ist in seiner Gesamtheit im Flächennutzungsplan als Biotop und zudem als Feuchtfläche ausgewiesen. Der ehemals umlaufende Wassergraben ist in Teilen noch vorhanden, ansonsten ist das gesamte Areal überwiegend mit dichtem Baum- und Gehölzbewuchs bestanden.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 T „Kothau – östlich der Irnaustraße“.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/ Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gleichzeitig mit dem Feststellungsbeschluss der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 112 T „Kothau – östlich der Irnaustraße“ der Satzungsbeschluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von gesamt 1,55 Hektar. Die Nettobaufläche liegt bei 0,68 Hektar, die notwendigen Verkehrsflächen beanspruchen eine Fläche von 0,29 Hektar. Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes werden zum großen Teil als Ausgleichsflächen angelegt und haben eine Flächengröße von 0,58 Hektar. Der für den geplanten Eingriff ermittelte Ausgleichsflächenbedarf kann größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung einer familiengerechten Wohnform. Entsprechend dem Bestand ist eine kleinteilige Bebauung vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu herzustellende Straßenführung, die im Süden an den Kreuzungspunkt „Geisenfelder Straße“, „Am Stadtweg“ und „Fliederstraße“ anbindet und nach Norden durch das Baugebiet führend eine Verbindung zur Irnaustraße schafft. Innerhalb des Baugebietes ist die neu zu errichtende Straße als verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen. Eine fußläufige Querung im mittleren Bereich des Plangebietes verbindet das Baugebiet mit dem bestehenden Ortsteil Kothau und dient der besseren Erreichbarkeit der Haltestelle „Am Stadtweg“ im Süden. Die Erschließung der Ausgleichsflächen wird durch den geplanten Pfliegeweg gewährleistet.

Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der Park- und Grünstreifen etwa 17 öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

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

3.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt etwa 3,2 km südöstlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt, am bestehenden Siedlungsrand der südöstlichen Kernstadt im Unterbezirk Kothau. Der Änderungsbereich schließt im Süden und Westen an vorhandene Wohnbebauung

an, nach Norden grenzt er an die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung im Osten befindet sich eine militär- bzw. festungshistorisch geprägte Fläche, ein sogenanntes Vorwerk das 1866 im Zuge des Ausbaus zur Landesfestung errichtet und 1945 gesprengt wurde. Aufgrund des flächig vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und des noch vorhandenen, kreisförmig angelegten Wassergrabens, ist das gesamte Areal von hoher naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Bedeutung.

Im Bereich des Stadtunterbezirkes Kothau wohnen derzeit 3.150 Bewohner. Gegenüber anderen Stadtbereichen die zum Teil ein hohes Einwohnerwachstum in den letzten 10 Jahren zu verzeichnen hatten, ist die Einwohnerzahl in diesen Bereich in etwa konstant bzw. hat sogar leicht abgenommen. Dies steht sicher auch damit im Zusammenhang, dass in diesen Stadtbereich keine baulichen Erweiterungen in Form von neuen Baugebieten in diesem Zeitraum stattgefunden haben. Insofern kann die geplante kleinflächige Ausweisung einer Wohnbaufläche einen Beitrag für die auch hier vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken leisten.

Die verkehrliche Anbindung zur Innenstadt ist als gut zu bezeichnen und erfolgt über die Geisenfelder Straße bzw. Asamstraße. Mit der erst vor wenigen Jahren realisierten Straßentrasse „Südostspange“ ist eine gute Anbindung an das Gewerbegebiet Manchinger Straße und zur Autobahneinfahrt Ingolstadt-Süd der A9 München-Nürnberg gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV für das Baugebiet erfolgt über die bestehende Buslinie 30. Die nächstgelegene Haltestelle „Am Stadtweg“ liegt im Süden des Baugebietes und ist gut erreichbar. Darüber hinaus wird der Bereich auch durch die Nachtbuslinie N11 versorgt.

Die Grundschule-Ringsee sowie ein Kindergarten und ein Kinderhort sind nur ca. 500 m vom Baugebiet entfernt. Auch Nahversorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Etwa 600 m vom Standort entfernt liegt im Bereich der Geisenfelder Str./Klein-Salvatorstraße ein EDEKA-Vollsortimentmarkt, der erst kürzlich erweitert wurde. Zudem befinden sich im weiteren Umfeld auch kleinere Geschäftseinheiten wie Bäcker, Metzger sowie eine Apotheke und ein Drogeriemarkt.

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

a) Schutzgut Mensch

Der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags wird im Plangebiet eingehalten. Der Orientierungswert für die Nachtzeit von 45 dB(A) wird im Norden und im Süden des Areals um knapp 4 dB(A) überschritten, hält aber den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ein.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen der BAB 9 und dem östlichen Rand der geplanten Wohnbebauung kann auf schalltechnische Festsetzungen verzichtet werden. Als zusätzlicher passiver Lärmschutz für die Freiflächen wird empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern mit Garagen, Holzlegern oder Fahrradabstellhäuschen zu schließen.

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

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der größte Teil des Plangebietes wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Vorhandene jüngere Gehölzpflanzungen im Bereich der Änderungsfläche können durch die geplante Bebauung nicht erhalten werden. Diese Flächenbereiche sind als strukturreiche Gärten und als Obstwiese mit einem Baumbestand jünger als 30 Jahre in Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Flächen der Kategorie II) eingestuft. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind wegen ihrer sehr hohen Ertragsfähigkeit ebenfalls als Gebiet der Kategorie II ausgewiesen. Nur schon vorhandene Feld- und Schotterwege, die im Zuge der Baugebietsausweisung überbaut werden, sind als Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft. Die Einordnung erfolgt nach dem Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bay. Umweltministeriums.

Außerhalb östlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der ehemaligen Festungsanlage Vorwerk Kothau das kartierte Biotop Nr. 1467 mit einem Altholzbestand von Eichen und Eschen.

Durch die Rodung der vorhandenen Gehölze, der Realisierung von Baugrundstücken und einer Erschließungsstraße geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu größeren Teilen versiegelt. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Insgesamt wurde für den Eingriff ein Ausgleichsflächenbedarf von 7.184 m² errechnet. Im Geltungsbereich des parallel entstehenden Bebauungsplans stehen 5.629 m² an möglichen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Es soll hier eine Obstwiese angelegt sowie Heckenstrukturen und muldenförmig ausgebildete Rohbodenstandorte als sogenannte ‚Trockenlohen‘ entwickelt werden. Die restlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich der Gemarkung Zuchering sowie auf einer Teilfläche eines Grundstückes im Bereich Brunnenreuth nachgewiesen.

c) Schutzgut Boden

Die Änderungsfläche wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Böden haben laut des Bodeninformationssystems des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine sehr hohe Ertragsfähigkeit. Daher sind die geplanten Bauflächen auch als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Flächen der Kategorie II) eingestuft. Dies hat einen höheren Ausgleichsflächenbedarf zur Folge.

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

Auf einem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich das Fort 138 das im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) als Altablagerung mit der Kat.-Nr. 16100119 aufgenommen ist. Nach derzeitigem Erkenntnisstand war

dieses Fort allerdings nur ein Erdenwerk, auf dem angrenzenden Baugebiet sind somit keine Schadstoffe im Boden zu erwarten. Sollte sich im weiteren Verlauf ein Altlastenverdacht bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt umgehend zu informieren. Auf einem Luftbild von 1945 sind in der Nähe des Plangebietes zwei Bombentreffer zu erkennen. Anfang September 2012 wurde von einer beauftragten Fachfirma für Munitionsbergung das Gelände untersucht. Der Bereich des Weges im südlichen Bereich konnte nicht sondiert werden. Die restlichen Flächen sind für weitere Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m freigegeben.

Der Bau von Straßen und Häusern hat eine Versiegelung der Bodenflächen 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 geplant, die öffentlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Zudem wird der abgeschobene Oberboden aus dem Baugebiet gelagert und nach den Baumaßnahmen wieder in die Gärten eingebracht bzw. in die benachbarten Ausgleichsflächen aufgetragen. Dadurch bleibt das organische Substrat erhalten. Zusätzlich wird durch die Anlage einer Obstwiese und von Heckenstrukturen der Erosionsschutz gestärkt.

d) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet berührt kein Wasserschutzgebiet und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt 2,5 bis 3,0 m bei mittleren Grundwasserständen und 2,0 bis 2,5 m bei hohen Grundwasserständen. Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes können Grundwasserflurabstände von bis zu 1,3 m vorkommen.

Durch die geplante Wohnbebauung und Straßen wird das Plangebiet in einem erheblichen Ausmaß versiegelt. Dadurch beschleunigt sich zunächst der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers. Da der Untergrund grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist, soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet breitflächig versickert werden. Dadurch kann der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers gebremst und die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden. Die künftige Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Kanal mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Irnastraße. Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Das oberflächliche Niederschlagswasser der Erschließungsstraße soll in einer Mulde im südlichen Bereich und in sogenannten Raintanks im nördlichen Bereich versickert werden. Die öffentlichen Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Mit diesen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Geschwindigkeit des oberflächlichen Abflusses begrenzt und eine gewisse Grundwasserneubildungsrate gesichert wird.

e) Schutzgut Luft und Klima

Mit der geplanten Bebauung sind klimatische Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Belastung und der allgemeinen Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Baugebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Durch das Baugebiet werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Durch die Versiegelung der Bebauung kann es zu kleinklimatischen Erwärmungseffekten kommen, die zumindest teilweise durch die Bepflanzung der benachbarten Ausgleichsflächen verringert werden kann. Zur Begrenzung von Schadstoffemissionen ist die Verwendung des fossilen Brennstoffes Kohle im Plangebiet untersagt.

f) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Kothaus und grenzt an den 2. Grünring sowie an den regionalen Grünzug „Sandrachau und Lohen im Süden Ingolstadts“. Im Westen und Süden grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Nach Osten hin ist durch den Baumbestand des ehemaligen Vorwerks bereits eine Begrünung vorhanden.

An der Grenze zur freien Landschaft wird für das neue Baugebiet durch die Bepflanzung der angrenzenden Ausgleichsflächen ein grüner Ortsrand gestaltet. Dadurch wird die Gestaltung des bisherigen Ortsrandes verbessert und das geplante Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet wegen der Siedlungsgunst und wegen einer kartierten Fundstelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des Bebauungsplanes. Bei der kartierten Fundstelle 7234/0382 handelt es sich um das ehemalige Hauptfeldwerk Kothau (Nr. 138) des Vorwerksgürtels, das 1866 angelegt und 1945 gesprengt worden ist. Wassergräben sind dabei teilweise verfüllt worden.

Eventuell im Plangebiet vorhandene Bodendenkmäler werden durch archäologische Untersuchungen geborgen und dokumentiert. Voraussetzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz.

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 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 liegt am östlichen Rand des Ingolstädter Stadtteiles Kothau 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 orientiert. Da der Orientierungswert für Verkehrslärm zur Nachtzeit knapp überschritten wird, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet zu berücksichtigen.

Die Ausgleichsflächen für das geplante Baugebiet liegen im nördlichen und östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist vorgesehen, Obstwiesen, muldenförmig ausgebildete Rohbodenstandorte als sogenannte ‚Trockenlohen‘ und Heckenstrukturen zu entwickeln. Die Pflanzungen der Ausgleichsflächen schaffen auch einen neuen grünen Ortsrand in diesem Bereich.

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser soll wegen des dafür geeigneten Untergrundes möglichst an Ort und Stelle im Plangebiet versickert werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Da im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgebiet zu beantragen.

Durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff des geplanten Baugebietes in Naturhaushalt und Landschaftsbild als kompensiert angesehen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Ausweisung des Baugebietes ist ein Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verbunden. Der durch den geplanten baulichen Eingriff ermittelte Ausgleichsflächenbedarf liegt insgesamt bei 7.184 m². Die Ausgleichsflächen werden - wie oben bereits erwähnt - überwiegend unmittelbar im Geltungsbereich des parallel entstehenden Bebauungsplanes nachgewiesen. Hier soll auf einer Fläche von 5.629 m² eine Obstwiese angelegt sowie Heckenstrukturen und muldenförmig ausgebildete Rohbodenstandorte als sogenannte ‚Trockenlohen‘ entwickelt werden. Der übrige Ausgleichsbedarf erfolgt auf einer Teilfläche von 809 m² auf der Fl.Nr. 417 der Gemarkung Zuchering mit dem Gestaltungsziel Extensivwiese und Laubstrauchgruppen sowie auf einer Teilfläche von 746 m² auf der Fl.Nr. 163 der Gemarkung Brunnenreuth mit dem Gestaltungsziel Gehölzgruppen, wechselfeuchte Seigen und Extensivwiese.

Aufgestellt am 25.10.2011
Geändert/Ergänzt 24.08.2012/18.02.2013
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61-11

Im Auftrag

Rieger