



Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 306 „PETTENHOFEN – ERWEITERUNG OST“



BEGRÜNDUNG

STAND: JUNI 2013
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 306 „PETTENHOFEN – ERWEITERUNG OST“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG 03.06.2013

TEIL II UMWELTBERICHT 03.06.2013

ERSTELLT VOM
GARTENAMT DER STADT INGOLSTADT

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 306 „PETTENHOFEN – ERWEITERUNG OST“

I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.2.1 Lage

I.2.2 Größe

I.2.3 Beschaffenheit/ Baugrund

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Anlass der Planung

I.4.2 Bauliche Ordnung

I.4.3 Grünordnung

I.5 Erschließung

I.5.1 Straßen und Wege

I.5.2 Öffentlicher Nahverkehr/Infrastruktur

I.5.3 Ver- und Entsorgung

I.6 Entwässerung

I.7 Immissionsschutz

I.8 Altlasten

I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

I.10 Bodendenkmäler

I.11 Kosten

I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan sieht bisher für den Bereich östlich von Pettenhofen – unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließend – Wohnbauflächen zur Erweiterung des bestehenden Ortsteiles vor. Die Wohnbauflächenausweisung wurde bereits in der FNP-Fortschreibung im Jahre 1996 festgelegt. Die geringfügigen Verschiebungen werden im Rahmen der FNP-Fortschreibung eingearbeitet.

Die vorliegende Planung entspricht größtenteils dem Flächennutzungsplan. Sie umfasst 48 Parzellen, die eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorsieht, die sich in der Gesamtgestaltung an der bestehenden Siedlungsstruktur Pettenhofens orientiert.

I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

I.2.1 Lage

Der überplante Bereich liegt am östlichen Ortsende von Pettenhofen. Das Gebiet wird durch die Pettostraße geteilt. Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Flurwege an. Im Bereich nördlich der Pettostraße grenzt östlich ebenfalls ein bestehender und befestigter Flurweg an. Der Bereich südlich der Pettostraße wird im Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke Flur Nr. 131/2*, 646*, 648*, 649, 649/1, 686, 686/1, der Gemarkung Pettenhofen.

I.2.2 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland):	ca. 53.366 m ²	→ 5,33 ha	100 %
Nettobauland:	ca. 31.520 m ²	→ 3,15 ha	59,1 %
Verkehrsflächen (gesamt)	ca. 9.130 m ²	→ 0,91 ha	17,1 %
Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 1.649 m ²		
Verkehrsflächen (Planung)	ca. 7.481 m ²		
Grünflächen, (gesamt)	ca. 12.716 m ²	→ 1,27 ha	23,8 %
inkl. Spielplatz, Straßenbegleitgrün, mögliche Ausgleichsflächen			

I.2.3 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Baugebiet ist nahezu eben. Nördlich der Pettostraße fällt das Gelände nach Norden leicht ab. Im Bereich südlich der Pettostraße liegt mittig ein von Ost nach West ansteigender Höhenrücken. Dieser Geländeanstieg zieht sich parallel zur Pettostraße in westlicher Richtung durch den Ort. Die Grundwasserverhältnisse sowie die Bodenverhältnisse sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen eines Gutachtens werden dazu nähere Erkenntnisse ermittelt und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist ein öffentlich rechtliches Umlenungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt insbesondere nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken.

I.4.2 Bauliche Ordnung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit den dafür typischen Freiflächen und Grundstücksanteilen geplant.

I.4.3 Grünordnung

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit der dazugehörigen Erschließung und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit den für diese Bebauung typischen Freiflächen.

Im südöstlichen Eck wird ein neuer Spielplatz angelegt. Der vorhandene Bolzplatz im Nordosten wird planungsrechtlich gesichert. Nördlich der geplanten Bebauung werden die Flächen unter der Hochspannungsleitung als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Entlang der nördlichen Bauzeile ist eine dichtere Bepflanzung in Form eines Gehölzstreifens geplant.

Die Gestaltungsziele für die Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

I.5 Erschließung

I.5.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet liegt nördlich und südlich der Pettostraße (IN 2). Die Kreisstraße verbindet als IN 1 beziehungsweise IN 2 die Ortsteile Irgertsheim, Pettenhofen, Mühlhausen und Gerolfing miteinander. Die innere Erschließung erfolgt jeweils über einen Bügel als verkehrsberuhigter Bereich und bindet an die Pettostraße an. Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Stellplatzsatzung auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der Park- und Grünstreifen etwa 60 öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

I.5.2 Öffentlicher Nahverkehr /Infrastruktur

Der Planbereich ist mit der Haltestelle „Schöne Au“ (max. 300 m) über die bestehende Linie 60 (Stunden-Takt bzw. Halbstundentakt) erschlossen. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinie N1 versorgt. Das Baugebiet ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die vorhandenen und die neu geplanten Fuß- und Radwege gewährleisten eine gute Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.

Die Grundschule Irgertsheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km. Eine Kindertageseinrichtung befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1,4 km.

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit (Vollsortiment) auf Ingolstädter Stadtgebiet ist ca. 5,0 km entfernt.

I.5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas und Abwasser) ist durch neu zu schaffende Leitungen und den Anschluss an das bestehende Netz sicherzustellen.

Energieversorgung

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung durch die freie Wahl der Firstrichtung und entsprechende Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken.

Abwasserbeseitigung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

Die Entwässerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu planen, herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern.

I.6 Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts sind Kenntnisse zum Grundwasser und Baugrund erforderlich. Um diese zu ermitteln wird im Laufe des Verfahrens ein Gutachten erstellt und aus den Ergebnissen ein entsprechendes Konzept durch IN-KB erarbeitet.

Stellplatz und Gehwegflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung sind die entsprechenden Regelwerke zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so muss der Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen. Eine Detailprüfung erfolgt im Rahmen eines Gutachtens und wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Die Grundwasserverhältnisse sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen eines Gutachtens werden dazu nähere Erkenntnisse ermittelt und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die örtlichen Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Bauwasserhaltung

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, so sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitungen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den IN-KB abzuklären.

Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltungen in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

I.7 Immissionsschutz

Das Umweltamt hat die im Bereich der geplanten Bebauung auftretenden Schallpegel an der Pettostraße überschlägig ermittelt. Die Nordfassaden der unmittelbar südlich der Pettostraße geplanten Wohnhäuser sind zur Tagzeit straßenverkehrsbedingten Schallpegeln von größenordnungsmäßig 60 dB(A) ausgesetzt. An den Südfassaden der nördlich der Pettostraße situierten Wohnhäuser treten in Abhängigkeit vom Abstand der Fassaden zur Straße Schallpegel von 55 bis 57 dB(A) auf. Für das Heranplanen von Wohngebieten an Verkehrswege sind die Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 verbindlich. Es gelten schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

Zur Bewältigung der Konflikte sind schutzbedürftige Räume an den Nordfassaden der südlich der Pettostraße geplanten Wohnhäuser mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszustatten. Schutzbedürftige Räume, die nicht von einer weniger lärmbeaufschlagten Fassade aus belüftet werden können, sind mit mechanischen Zwangsbelüftungen zu versehen.

Der für die Tagzeit gültige schalltechnische Orientierungswert wird in den zum Aufenthalt im Freien genutzten Gärten nördlich der Pettostraße nicht eingehalten. Den Bauherrn ist die Möglichkeit einzuräumen, ausreichenden Schallschutz durch die Errichtung von Wintergärten oder Schallhindernissen wie Holzleggen, Gartenhäuschen oder Fahrradabstellanlagen zu gewährleisten.

Das Umweltamt empfiehlt, die im westlichen Ortsbereich bestehende Tempo-30-Zone auf die gesamte Ortsdurchfahrt zu erweitern. In diesem Falle könnten Lärmschutzauflagen für die nördlich der Pettostraße situierten Grundstücke entfallen.

Die sich daraus ergebenden Auflagen werden im weiteren Verfahren als Festsetzungen konkretisiert bzw. als Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen.

I.8 Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert.

I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Baugebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Der exakte Bedarf an Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ermittelt. Am nördlichen Ende des Baugebietes werden anteilig Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebietes nachgewiesen.

Der Anteil des Ausgleichs für die Erschließungsflächen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt.

I.10 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Umgebung sind archäologische Bodenfunde kartiert. 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.

I.11 Kosten

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

Grunderwerb
Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
Kanalbaumaßnahmen
Grünordnung (incl. Spielplatz)
Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 03.06.2013
Stadtplanungsamt Ingolstadt
Sachgebiet 61/2

TEIL II - UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 306 „Pettenhofen - Erweiterung Ost“

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

II.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Schutzgut Mensch

II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

II.2.3 Schutzgut Boden

II.2.4 Schutzgut Wasser

II.2.5 Schutzgut Luft und Klima

II.2.6 Schutzgut Landschaft

II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

II.3 Wechselwirkungen

II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

II.5 Zusätzliche Angaben

II.5.1 Technische Verfahren bei Umweltprüfungen

II.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

II.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das neu geplante Baugebiet liegt mit seinem Geltungsbereich am östlichen Ortsende von Pettenhofen. Das Gebiet wird durch die Pettostraße geteilt. Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Flurwege an. Dies gilt im Osten auch für den Bereich nördlich der Pettostraße.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein durch Strauchpflanzungen eingegrünter Bolzplatz, der noch durch einen Streetballplatz ergänzt worden ist. Der größte Teil der Flächen des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden außerhalb des Plangebietes findet ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Das Baugebiet ist nahezu eben. Nördlich der Pettostraße fällt das Gelände nach Norden leicht ab. Im Bereich südlich der Pettostraße liegt mittig ein von Ost nach West ansteigender Höhenrücken. Dieser Geländeanstieg zieht sich parallel zur Pettostraße in westlicher Richtung durch den Ort.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke Flur Nr. 131/2*, 646*, 648*, 649, 649/1, 686, 686/1, der Gemarkung Pettenhofen.

Die Grundwasserverhältnisse sowie die Bodenverhältnisse sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen eines Gutachtens werden dazu nähere Erkenntnisse ermittelt und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt, insbesondere nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit einem entsprechendem Wohnumfeld.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit den dafür typischen Freiflächen und Grundstücksanteilen geplant.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5,34 ha.

Nettobauland (WA):	ca. 3,15 ha
Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,91 ha
Öffentliche Grünflächen: ,	ca. 1,27 ha
davon Kinderspielplatz:	ca. 0,08 ha
davon Ausgleichsflächen:	Umfang wird im weiteren Verlauf des Verfahrens festgelegt

II.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1 a Abs.3 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509 – Nr.39) i.V.m. §14 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 29.07.2009 zuletzt geändert am 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557) beachtlich, auf die im Rahmen der Planaufstellung im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt wie der gesamte Ortsteil Pettenhofen innerhalb des Naturparks Altmühltal, jedoch außerhalb der Schutzzone. Diese Schutzzone beginnt erst nördlich des geplanten Baugebietes im Bereich des Schuttermooses. Dieses genannte Areal nördlich des geplanten Baugebietes ist im Regionalplan sowohl als landschaftliches Vorbehaltsgebiet als auch als regionaler Grünzug gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan ist das geplante Baugebiet weitgehend schon als Wohnbaufläche mit einem grünen Ortsrand dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht größtenteils dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Ebenso wird eine Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung und ihre Folgen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §21 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

II.2.1 Schutzgut Mensch

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Umweltamt hat die im Bereich der geplanten Bebauung auftretenden Schallpegel an der Pettostraße überschlägig ermittelt. Die Nordfassaden der unmittelbar südlich der Pettostraße geplanten Wohnhäuser sind zur Tagzeit straßenverkehrsbedingten Schallpegeln von größenordnungsmäßig 60 dB(A) ausgesetzt. Für das Heranplanen von Wohngebieten an Verkehrswege sind die Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 verbindlich. Es gelten schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit. Deshalb werden Schallschutzmaßnahmen an den Nordfassaden der auf der Südseite der Pettostraße geplanten Häuser berücksichtigt.

Der für die Tagzeit gültige schalltechnische Orientierungswert wird in den zum Aufenthalt im Freien genutzten Gärten nördlich der Pettostraße nicht eingehalten. Den Bauherrn ist die Möglichkeit einzuräumen, ausreichenden Schallschutz durch die Errichtung von Wintergärten oder Schallhindernissen wie Holzlegen, Gartenhäuschen oder Fahrradabstellanlagen zu gewährleisten.

Das Umweltamt empfiehlt, die im westlichen Ortsbereich bestehende Tempo-30-Zone auf die gesamte Ortsdurchfahrt zu erweitern. In diesem Falle könnten Lärmschutzauflagen für die nördlich der Pettostraße situierten Grundstücke entfallen.

Sich aus den Lärmprognosen ergebende Auflagen werden im weiteren Verfahren als Festsetzungen konkretisiert bzw. als Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen.

Nach der Stellungnahme des Umweltamtes vom 28.05.2013 reicht der Abstand zwischen der Hochspannungsleitung und der nächstgelegenen Wohnbebauung zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch elektromagnetische Wechselfelder aus.

Da das Plangebiet von den in Pettenhofen schon bestehenden Spielplätzen weiter als 400 m Luftlinie entfernt ist, soll im Neubaugebiet ein neuer Quartiersspielplatz entstehen. Er ist im Plangebiet an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Der geplante Spielplatz ist auch schon im Flächennutzungsplan dargestellt. Der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Bolzplatz bleibt bestehen und wird planungsrechtlich gesichert.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den Nordfassaden der auf der Südseite der Pettostraße geplanten Häuser des neuen Baugebietes sind die prognostizierten Lärmbelastungen baulich zu berücksichtigen. Der vorhandene Bolzplatz bleibt bestehen. Als neue Erholungsfläche ist ein Quartiersspielplatz vorgesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Bewältigung des Konfliktes sind schutzbedürftige Räume an den Nordfassaden der südlich der Pettostraße geplanten Wohnhäuser mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszustatten. Schutzbedürftige Räume, die nicht von einer weniger lärmbeaufschlagten Fassade aus belüftet werden können, sind mit mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Den Bauherrn der an der Nordseite der Pettostraße angrenzenden Grundstücken ist die Möglichkeit einzuräumen, ausreichenden Schallschutz durch die Errichtung von Wintergärten oder Schallhindernissen wie Holzlegern, Gartenhäuschen oder Fahrradabstellanlagen zu gewährleisten.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist zu entscheiden, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Pettostraße eine Tempo-30-Zone ausgewiesen werden kann. Dann könnten die Lärmschutzauflagen für die nördlich der Pettostraße situierten Grundstücke entfallen.

Als Fläche zur Naherholung ist ein Quartiersspielplatz vorgesehen. Der bereits vorhandene Bolzplatz bleibt bestehen.

II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird zum größten Teil gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bestandteil eines Schutzgebietes. Die

Schutzzone des Naturparks Altmühltal beginnt nordöstlich des bestehenden Bolzplatzes. Wegen den strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen ist nach Ansicht des Umweltamtes keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) notwendig.

Das vorgesehene Plangebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entwickelt werden. Daher wird zum Ausgleich des Eingriffes der Nachweis von Ausgleichsflächen notwendig werden. Es ist vorgesehen, die Flächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Bolzplatz in Ausgleichsflächen umzugestalten. Sollten darüber hinaus noch Ausgleichsflächen notwendig werden, so werden diese außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen werden durch den Bau von Erschließungsstraßen und der Entwicklung von Baugrundstücken versiegelt. Entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist dieser Eingriff in Natur und Landschaft durch die Anlage von Ausgleichsflächen zu kompensieren. Dafür ist ein Bereich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Eventuell wird auch die Anlage von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen strukturarmen Ackerflächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und nicht versiegelt. Da keine Ausgleichsflächen angelegt werden, entstehen jedoch für Pflanzen und Tiere jedoch auch keine neuen Lebensräume.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. §1 Abs.3 BauGB i.V.m. §21 Abs.1 BNatschG erfolgen. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Anlage der notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation.

Über Art und Umfang der notwendig werdenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Fortgang des Verfahrens entschieden.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

II.2.3 Schutzgut Boden

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit Grund und Boden soll gemäß §1 Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die naturräumliche Gliederung weist den Ortsteil der Donauniederung am Rande des Schuttertales zu.

Die Böden des Plangebietes haben nach Angaben der Bodenschätzungskarte der staatlichen Vermessungsverwaltung eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert.

Die Bodenverhältnisse sind gegenwärtig im Detail nicht bekannt. Daher werden im Rahmen eines Gutachtens nähere Erkenntnisse gesammelt und im Verlauf des Bauleitplanverfahrens eingearbeitet.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bau von Straßen und Häusern hat eine Versiegelung von Bodenflächen zur Folge. Es beschleunigt sich der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser und Lebensraum von Flora und Fauna geht verloren. Durch die Verteilung des abgeschobenen Oberbodens auf Freiflächen innerhalb des Baugebietes oder auf landwirtschaftliche Flächen kann das Bodensubstrat zumindest teilweise erhalten werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Böden bleiben als Pflanzenstandort erhalten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird geprüft, ob die Möglichkeit besteht, bei der Anlage von öffentlichen Stellplätzen in den Erschließungsstraßen als Vermeidungsmaßnahme wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und abgeschobenen Oberboden innerhalb des Baugebietes auf den Freiflächen einzubringen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen nicht vorhanden sind.

II.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von §1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, das auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet ist weder ein Wasserschutzgebiet noch ein Oberflächengewässer vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse sind derzeit nicht bekannt. Zur Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes sind Kenntnisse zum Grundwasser und des Baugrundes erforderlich, die durch ein Gutachten ermittelt werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden dann auch im weiteren Verlauf des Verfahrens im Umweltbericht berücksichtigt werden.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird durch den Bau von Wohnhäusern und Straßen in einem erheblichen Ausmaß versiegelt. Dadurch wird der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers beschleunigt. Es wird angestrebt, durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen diese Beschleunigung des oberflächlichen Abflusses zu verringern.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht versiegelt und können weiterhin auf diese Weise genutzt werden. Der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildungsrate ändern sich nicht.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es ist beabsichtigt, durch Vermeidungsmaßnahmen wie zum Beispiel durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei öffentlichen Stellplätzen, den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern und die Grundwasserneubildungsrate zu stabilisieren.

Unvermeidbare Belastungen

Aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung ist die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes unvermeidbar. Durch die Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,4 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

II.2.5 Schutzgut Luft und Klima

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Belastung und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Baugebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima und dem Klima ‚kleinerer Ortslagen‘. Durch die Bepflanzung der an das Baugebiet angrenzenden geplanten Ausgleichsflächen kann es zu kleinklimatischen Kühl- und Filtereffekten für das Wohngebiet im Sommer kommen.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen zu erwarten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Bepflanzung der geplanten benachbarten Ausgleichsflächen kann zu kleinklimatischen Kühl- und Filtereffekten innerhalb der geplanten Bauflächen beitragen.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Pettenhofen. Die größtenteils strukturarmen Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Baugebiet ist nahezu eben. Nördlich der Pettostraße fällt das Gelände nach Norden leicht ab. Im Bereich südlich der Pettostraße liegt mittig ein von Ost nach West ansteigender Höhenrücken. Dieser Geländeanstieg zieht sich parallel zur Pettostraße in westlicher Richtung durch den Ort. Nordöstlich angrenzend beginnt die Schutzzone des Naturparks Altmühltal. Der bisher vorhandene, nicht gestaltete Ortsrand ist ohne grünen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes entsteht auch ein neuer Ortsrand. Die im nordöstlichen Bereich vorgesehenen Ausgleichsflächen sollen teilweise bepflanzt werden. Zusammen mit den privaten Grünflächen, die am Rand des Baugebietes zur freien Landschaft hin liegen, soll dadurch ein grüner Ortsrand entstehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der bisher vorhandene, nicht gestaltete Ortsrand ohne grünen Übergang bleibt bestehen. Die Situation ändert sich nicht.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Bepflanzung der nordöstlich geplanten Ausgleichsflächen und die vorgesehenen privaten Grünflächen am Rand des geplanten Baugebietes zur freien Landschaft hin soll ein neuer grüner Ortsrand entstehen.

II.2.7 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.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind zwei Bodendenkmäler kartiert. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind weitere Bodendenkmäler bekannt. Wegen der besonderen Siedlungsgunst und der Bodendenkmaldichte im unmittelbaren Umfeld ist im Plangebiet mit dem Fund von Bodendenkmälern zu rechnen.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen von archäologischen Untersuchungen werden eventuell im Plangebiet vorhandene Bodendenkmäler geborgen und dokumentiert. Voraussetzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler bleiben vor Ort erhalten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es findet eine archäologische Untersuchung statt, die eventuell vorhandene Bodendenkmäler birgt und dokumentiert.

II.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden 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 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.

II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken macht eine beständige Ausweisung von neuen Bauflächen in Ingolstadt notwendig. Der größte Teil des Plangebietes ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan schon als Wohnbaufläche vorgesehen. Die relativ problemlose Erschließungsmöglichkeit und die Verfügbarkeit der Flächen hat eine Ausweisung der vorliegenden Flächen als Baugebiet sinnvoll gemacht. Anderweitige Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in der Umgebung des Plangebietes sind gegenwärtig nicht vorhanden.

II.5 Zusätzliche Angaben

II.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes wird im Verlauf des Verfahrens nach Maßgabe des Leitfadens ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit erfolgen.

Die Berechnung der Lärmbelastung ist entsprechend der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ vorgenommen worden.

II.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Ortsbesichtigung überprüft. Der zeitliche Ablauf wird im Laufe des Verfahrens mit den Fachbehörden abgestimmt.

II.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ingolstädter Stadtteiles Pettenhofen und soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich an der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur orientiert.

Da die Orientierungswerte für Verkehrslärm überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet zu berücksichtigen. Als neue Erholungsfläche ist ein zusätzlicher Spielplatzstandort vorgesehen. Ein vorhandener Bolzplatz bleibt bestehen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind Ausgleichsflächen vorgesehen. Art und Umfang der notwendigen Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens festgelegt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Die nicht bekannten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse werden durch ein Gutachten ermittelt.

Da im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes zu beantragen.

Ingolstadt, den 03.06.2013

Gartenamt Ingolstadt

Sachgebiet 67/1