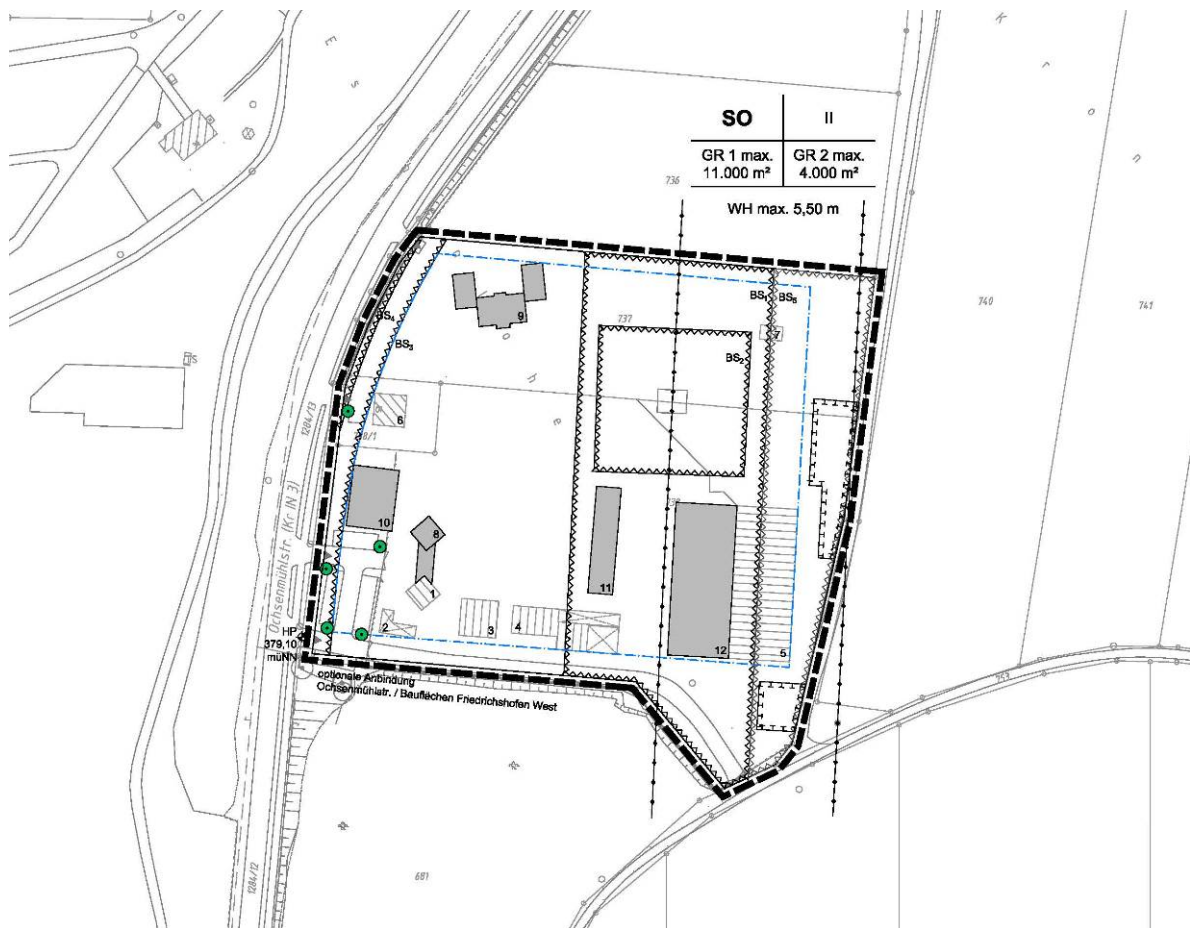




## BEBAUUNGSPLAN

### Nr. 173 B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“



## BEGRÜNDUNG

STAND: OKTOBER 2015  
ENTWURFSGENEHMIGUNG

# BEGRÜNDUNG

---

## **BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 173 C „Sondergebiet für einen  
Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“**

PLANBEGRÜNDUNG	23.10.2015
UMWELTBERICHT	23.10.2015

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 173 B „ Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der  
Ochsenmühlstraße“

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

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

I.3.1 Lage

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

I.3.3 Größe

I.3.4 Grundwasserverhältnisse

## **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

## **I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

I.5.1 Bauliche Ordnung

I.5.2 Grünordnung

## **I.6 Erschließung**

I.6.1 Straßen und Wege

I.6.2 Ver- und Entsorgung

## **I.7 Entwässerung**

## **I.8 Immissionen / Emissionen**

## **I.9 Altlasten**

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

## **I.11 Bodendenkmäler**

## **I.12 Kosten**

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

Anlass der Planung ist es, die weitere Entwicklung des im Plangebiet gelegenen, genehmigten Gartenbaubetriebes städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich die Standortvoraussetzungen des bestehenden Betriebes abzusichern.

Bereits im Jahre 1991 wurde ein Gartenbaubetrieb genehmigt, der als Baumschulbetrieb genutzt wurde. Im Jahr 2009/2010 wurde der Betrieb durch ein anderes Unternehmen übernommen, das seitdem einen Pflanzenhandel mit Außenanlagen, eine Baumschule sowie angeschlossen einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb betreibt.

Mit dem Bebauungsplan werden die Standortvoraussetzungen für das bestehende Unternehmen erhalten und im Hinblick auf die aus betrieblichen Erfordernissen notwendige Möglichkeit zur Erweiterung verbessert. Zugleich sorgen die Festsetzungen des Bebauungsplans für eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich.

Das Vorhaben ist seiner Art nach beschränkt auf die Nutzung durch den bestehenden Betrieb für Pflanzenhandel mit Außenanlagen, Baumschule sowie Garten- und Landschaftsbau. Eine weitere betriebsfremde gewerbliche Nutzung gemäß der Bandbreite des § 8 BauNVO ist nicht vorgesehen, sodass Art der Nutzung und Zweckbestimmung durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 1 Bau NVO konkretisiert werden.

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Flächennutzungsplan sieht bisher für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen vor. Östlich, mit einem Schutzabstand zur im Osten des Plangebiets verlaufenden 110 KV-Leitung, sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Für einen Teilbereich dieser Flächen liegt der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ vor. Westlich des Plangebietes liegt das Fort Hartmann, das teilweise als Bauschuttdeponie der Stadt Ingolstadt genutzt wird. Weiter westlich grenzt an das Plangebiet eine Sportanlage an. Nördlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet an der Ochsenmühlstraße.

Die Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

### **I.3.1 Lage**

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 5 km Luftlinie westlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt an der Kreisstraße IN 3, welche die Ortsteile Friedrichshofen und Gerolfing verbindet

### **I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Gerolfing**: 737, 738 und 738/1.

### **I.3.3 Größe**

Bruttobauland	ca. 23.733 m <sup>2</sup>	100 %
---------------	---------------------------	-------

### **I.3.4 Grundwasserverhältnisse**

Das Baugebiet ist nahezu eben. Lediglich im Norden fällt das Gelände vom Straßen Niveau ca. 90 cm nach unten.

Die Grundwasserverhältnisse werden seit 1987 durch die GW-Messstelle 203 im südöstlichen Bereich repräsentiert. Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 375,60 m ü.N.N. bzw. rund 4,05 m unter GOK (Geländeoberkante). Die Maximalwerte liegen bei 377,20 m ü.N.N. bzw. 2,50 unter GOK.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von nordwestlicher in südöstlicher Richtung.

Das Planungsgebiet liegt im seitlichen Abstrombereich zur städtischen Altdeponie Fort Hartmann, welche seit 1985 Gegenstand altlastenspezifischer Untersuchungen ist. Die zwei auf dem Gelände befindlichen Brunnen wurden im Vorfeld durch das Labor synlab Umweltinstitut GmbH beprobt. Der Prüfbericht vom 03.06.2015 weist eine geringe Beeinflussung durch die Deponie bei den Parametern Sauerstoffgehalt, Bor und Eisen auf. Diese liegen nach fachkundiger Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in einer vertretbaren Größenordnung, sodass für die Nutzung durch den Gartenbaubetrieb keine Einschränkungen entstehen. Die Arsenkonzentration liegt unterhalb der Nachweisgrenze, sodass keine Belastung vorliegt.

## **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

## **I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

### **I.5.1 Bauliche Ordnung**

Der Bebauungsplan berücksichtigt den bestehenden genehmigten Bestand und ermöglicht über die festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche eine maßvolle Weiterentwicklung des Betriebes im Rahmen der bereits heute betrieblich genutzten Fläche. Hierbei wird den absehbaren betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen, zugleich erfolgt eine Beschränkung über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

In Nord-Süd Richtung durchzieht eine 110 KV Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG das Plangebiet. Dadurch sind Einschränkungen bezüglich der Bebauung sowohl im Bereich der Leitung als auch um den Mast-Standort gegeben. Dies ist unter Punkt I.11 in den Festsetzungen durch die Baubeschränkungszonen BS1 und BS2 geregelt.

### **I.5.2 Grünordnung**

Im Bebauungsplan wurden vorhandene Bäume, die nicht für Zwecke des Betriebes gepflanzt wurden, erfasst. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind mit Rücksicht auf die Eigenart des Betriebes, der eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet, nicht getroffen.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Wege**

Das Plangebiet wird von der Ochsenmühlstraße über vier bereits bestehende Zufahrten erschlossen.

Aufgrund der Einstufung als Kreisstraße (IN 3) besteht eine Baubeschränkungszone nach Art. 23 BayStrWG, d.h. in einem Korridor von 15 m gemessen ab Fahrbahnrand ist die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Zudem liegen die nördlichen beiden Zufahrten im Bereich einer Kurve. Um hier eine Verkehrsgefährdung zu vermeiden und die notwendige Sichtdreiecke zu gewährleisten, ist entlang der betroffenen Grundstücke zusätzlich ein 8,00 m breiter Streifen frei von sichtbehindernden Elementen zu halten (z.B. Büsche, Hecken, Mauern etc.).

Die Einschränkungen sind im Bebauungsplan mit den Baubeschränkungszone BS3 und BS4 festgesetzt.

## **I.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

Die Müllentsorgung ist gesichert.

### **Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das städtische Erdgasnetz angeschlossen.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung.

### **Abwasserbeseitigung**

Der bestehende Gartenbaubetrieb ist bereits über eine private Druckleitung an den ca. 320 m nördlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

## **I.7 Entwässerung**

---

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein bekannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder anderweitig zu verwenden.

### **Bauwasserhaltung**

Einer Einleitung von Grundwasser in den Schmutzwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Fremdwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt.

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitung 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 Ingolstädtern Kommunalbetrieben abzuklären.

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

## **I.8 Immissionen/ Emissionen**

---

Bestehende Auflagen zum Lärmschutz sind auch für die geplanten Erweiterungen des Gartenbaubetriebs verbindlich. Dies ist bei künftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Daher wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

## **I.9 Altlasten**

---

Keines der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamt für registriert.

Die von der Deponie ausgehenden Belastungen stellen laut den vorhergehenden Untersuchungen bislang keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet dar.

Das Gutachterbüro RBK Dr. Richter Berger Kasper ist durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe beauftragt, das laufende Grundwasser-Monitoring und das Sanierungskonzept durchzuführen. Durch die regelmäßige Wasserbeprobung in unmittelbarer Nähe des Planungsumgriffs ist sichergestellt, dass die Überwachung der Parameter und damit ein frühzeitiges Erkennen möglicher Veränderungen erfolgt. Sollten bei den Bauarbeiten dennoch Altlasten zu Tage treten ist in den Hinweisen unter Punkt III.8 die weitere Vorgehensweise benannt.

## I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zulässige neu versiegelbare Flächen:	2.587m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:	0,46	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige und zukünftige Nutzung:		Pflanzenhandel mit Außenanlagen, Baumschule, Garten- und Landschaftsbaubetrieb → Gebiet der Kategorie I, Unterer Wert
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3	
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von tiergruppenschädigender Anlagen durch die Verwendung von sockellosen, sog. 'durchsichtigen' Einfriedungen.</li> <li>• Überprüfung der Gebäude vor Sanierungsarbeiten auf Lebens- und Brutstätten geschützter Arten</li> </ul>
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,3	
<b>Bedarf an Ausgleichsflächen:</b>	<b>2.587 m<sup>2</sup> x 0,3 = 776,1_m<sup>2</sup> ~ <u>776 m<sup>2</sup></u></b>	

Die Ausgleichsfläche in der Größe von 776 m<sup>2</sup> besteht aus Gehölzarten der Potentiell Natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes in seiner Ausprägung nördlich der Donau wie z.B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche und weiteren Arten sowie Obsthalbstämme alter Landsorten. Die Gehölzpflanzung ist mit autochthonem Pflanzenmaterial durchzuführen und wird innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan im östlichen Randbereich der sich zur freien Landschaft öffnet, angelegt.

## I.11 Bodendenkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Als kartierte Fundstelle in diesem Gebiet ist im BayernViewer-Denkmal eingetragen:

D-1-7234-0053 – Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitgeschichte.

Diese Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler besitzt äußerste Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Bei Bauvorhaben ist im Bereich von Denkmalfächchen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Oberbodenabtrag ist für das Vorhaben im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen

Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Unter Punkt I.10 ist im Textteil des Bebauungsplanes eine entsprechende Festsetzung enthalten.

## **I.12 Kosten**

---

Mit der vorliegenden Planung sollen lediglich eine Sicherung des bestehenden Firmenstandorts und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine notwendige Betriebserweiterung geschaffen werden.

Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich, daher ist mit Kosten für Erschließung und dergleichen nicht zu rechnen.

Aufgestellt am 28.09.2015

Ergänzt am 23.10.2015

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2



# TEIL II - UMWELTBERICHT

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 173 B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“**

### **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 Plangebiet liegt ca. 5 km Luftlinie westlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt an der Kreisstraße IN 3, die die Ortsteile Friedrichshofen und Gerolfing miteinander verbindet.

Im Plangebiet liegt ein bereits im Jahre 1991 genehmigter Gartenbaubetrieb, der als Baumschulbetrieb genutzt wurde. Im Jahr 2009/2010 wurde der Betrieb durch ein anderes Unternehmen übernommen, das seitdem einen Pflanzenhandel mit Außenanlagen, eine Baumschule, sowie angeschlossen einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb betreibt. Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von einer 110 KV-Stromleitung durchzogen.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurnummern 737, 738\* und 738/1 der Gemarkung Gerolfing.

Westlich des Plangebietes liegt das Fort Hartmann, das teilweise als Bauschuttdeponie der Stadt Ingolstadt genutzt wird. Nördlich des Plangebietes liegt eine als Baumschule genutzte Fläche, im Osten Ackerflächen und südlich angrenzend ein als Biotop kartierter Gehölzbestand.

#### **Art des Vorhabens**

Anlass der Planung ist es, die weitere Entwicklung des im Plangebiet gelegenen, genehmigten Gartenbaubetriebes städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich die Standortvoraussetzungen des bestehenden Betriebes abzusichern.

Mit dem Bebauungsplan werden die Standortvoraussetzungen für das bestehende Unternehmen erhalten und im Hinblick auf die aus betrieblichen Erfordernissen notwendige Möglichkeit zur Erweiterung verbessert. Zugleich sorgen die Festsetzungen des Bebauungsplans für eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich.

Das Vorhaben ist seiner Art nach beschränkt auf die Nutzung durch den bestehenden Betrieb für Pflanzenhandel mit Außenanlagen, Baumschule sowie Garten- und Landschaftsbau. Eine weitere betriebsfremde gewerbliche Nutzung gemäß der Bandbreite des § 8 BauNVO ist nicht vorgesehen, sodass Art der Nutzung und Zweckbestimmung durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs.1 Bau NVO konkretisiert werden. Parallel dazu wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

#### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,37 ha.

Zulässige versiegelbare Flächen	1,10 ha
Sonstige Freiflächen (Baumschule, Kieswege)	1,19 ha
Ausgleichsflächen	0,08 ha

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

#### **Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a Abs.3 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474) 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**

Im Regionalplan ist entlang der Schutter südlich des Plangebietes außerhalb von dessen Geltungsbereich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet als auch ein Regionaler Grünzug dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche für Erwerbsgärtnerei und Baumschule gekennzeichnet.

## **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. §14 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 Plangebiet liegt an der Ochsenmühlstraße. Durch die moderate Erweiterung des vorhandenen Betriebes kann es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Bestehende Auflagen zum Lärmschutz sind auch für die geplanten Erweiterungen des Gartenbaubetriebs verbindlich. Dies ist bei künftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Daher wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die moderate Erweiterung des vorhandenen Betriebes kann zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Vorhandene Lärmschutzaufgaben sind weiterhin gültig und zu beachten.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der gegenwärtige Zustand ändert sich nicht.

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

Vorhandene Lärmschutzaufgaben sind weiterhin gültig und daher einzuhalten.

## 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

Im Plangebiet ist ein Betrieb ansässig, der einen Pflanzenhandel mit entsprechenden Außenanlagen betreibt, dem ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie eine Baumschule angeschlossen sind. Südlich des Geltungsbereiches grenzt das kartierte Biotop Nr. 0061 an, das aus einem ca. 50 Jahre alten Gehölzbestand mit Robinien, Bergahorn, Schwarzerlen, Ulmen, Pappeln und anderen Baumarten besteht.

Durch die Erweiterung des Betriebes mit zusätzlichen Gebäuden und Pflasterflächen entsteht eine zusätzliche Flächenversiegelung, die den Lebensraum von Pflanzen und Tieren zusätzlich einschränkt. Das durch den Bebauungsplan neu entstehende Baurecht ist entsprechend der Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Die maximal zulässige versiegelbare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit 11.000 m<sup>2</sup> Fläche festgelegt worden. Davon ist der Bestand an versiegelten Flächen, bestehend aus Gebäuden, Asphalt-, Pflaster- und Betonflächen, in der Größenordnung von 8.413 m<sup>2</sup> abzuziehen. Die Flächen sind von einem Architekturbüro ermittelt worden. Die Grundflächenzahl von 0,46 ergibt sich aus dem Verhältnis von zulässiger Gesamtversiegelungsfläche zur Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Die zusätzlich zulässige versiegelbare Fläche von 2.587 m<sup>2</sup> ist auszugleichen und verursacht einen zusätzlichen Bedarf an Ausgleichsflächen entsprechend der folgenden Tabelle:

Zulässige neu versiegelbare Flächen:	2.587m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:	0,46	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige und zukünftige Nutzung:		Pflanzenhandel mit Außenanlagen, Baumschule, Garten- und Landschaftsbaubetrieb → Gebiet der Kategorie I, Unterer Wert
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,3	
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von tiergruppenschädigender Anlagen durch die Verwendung von sockellosen, sog. 'durchsichtigen' Einfriedungen.</li> <li>• Überprüfung der Gebäude vor Sanierungsarbeiten auf Lebens- und Brutstätten geschützter Arten</li> </ul>
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,3	
<b>Bedarf an Ausgleichsflächen:</b>	<b>2.587 m<sup>2</sup> x 0,3 = 776,1 m<sup>2</sup> ~ <u>776 m<sup>2</sup></u></b>	

Die beiden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtflächengröße von 776 m<sup>2</sup> sollten aus Sträuchern der Potentiell Natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes in seiner Ausprägung nördlich der Donau sowie Obsthalmstämme alter Landsorten bestehen. Die Gehölzpflanzung ist mit autochthonem Pflanzenmaterial durchzuführen und innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan anzulegen. Die Anlage der Ausgleichsflächen

ist mit dem Gartenamt Ingolstadt abzustimmen. Die Ausgleichsflächen sind durch Einträge in das Grundbuch abzusichern.

## **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung entstehen zusätzliche versiegelte Flächen, die den Lebensraum von Tieren und Pflanzen verkleinern. Dieser Eingriff ist durch die Anlage von Ausgleichsflächen zu kompensieren.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird die Planung nicht durchgeführt, entstehen keine zusätzlichen versiegelten Flächen und damit auch kein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen.

## **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. §15 Abs.1 und 2 BNatSchG erfolgen. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit der Anlage von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es sind 776 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche an der Ostgrenze des Plangebietes durch die Pflanzung von Sträuchern der Potentiell Natürlichen Vegetation des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes in seiner Ausprägung nördlich der Donau wie z.B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche und weiteren Arten sowie Obsthalmstämme alter Landsorten vorgesehen. Dabei ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Da sich die geplante Ausgleichsfläche auf Privatgrund befindet, ist der Standort, die Anlage und die dauernde Pflege der Ausgleichsfläche im Grundbuch abzusichern.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind nur sockellose, sog. 'durchsichtige' Einfriedungen zugelassen. Damit ist die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Auf den Schutz der Lebens- und Brutstätten gebäudebrütender Tierarten wie Fledermäuse und Wildvogelarten nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Frühzeitig, möglichst ein Jahr vor Abbruch- und Renovierungsarbeiten, sind die Gebäude auf Lebens- und Brutstätten geschützter Arten zu überprüfen und an das Umweltamt zu melden. Hinsichtlich notwendiger artenschutzrechtlicher Befreiungen durch die Regierung von Oberbayern und der zeitlichen Abwicklung der Bautätigkeiten ist diese frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt unabdingbar.

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung zu beantragen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des gegebenen Entwicklungszieles 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 als Gartenbaubetrieb und als Baumschule genutzt. Die naturräumliche Gliederung weist das Plangebiet dem Donautal und seinen angrenzenden Niederungen zu. Die Böden im Plangebiet besitzen eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit. Geologisch befinden sich die Flächen innerhalb der risszeitlichen Schotterhochterrasse.

Keines der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamt für registriert.

Die von der Deponie ausgehenden Belastungen stellen laut den vorliegenden Untersuchungen bislang keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet dar.

Das Gutachterbüro RBK Dr. Richter Berger Kasper ist durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe beauftragt, das laufende Grundwasser-Monitoring und das Sanierungskonzept (MNA-Konzept) durchzuführen. Durch die regelmäßige Wasserbeprobung in unmittelbarer Nähe des Planungsumgriffs ist sichergestellt, dass die Überwachung der Parameter ein frühzeitiges Erkennen von Veränderungen ermöglicht.

Schädliche Bodenveränderungen oder verunreinigte Ablagerungen können im Plangebiet nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollte sich dies im Zuge der Baumaßnahmen bestätigen, sind für die weitere Vorgehensweise folgende Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens 'Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken' vom 15.06.2005 zwingend zu beachten.

## **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es werden durch die Baumaßnahmen zusätzliche Teile der Bodenoberfläche versiegelt. Sollte bei den Baumaßnahmen auf schädliche Bodenveränderungen oder verunreinigte Ablagerungen gestoßen werden, so sind diese fach- und sachgerecht zu behandeln.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es findet keine zusätzliche Flächenversiegelung statt. Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen werden nicht saniert oder behandelt.

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

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren: Der durch die Baumaßnahmen abgetragene Oberboden sollte möglichst an Ort und Stelle wieder eingebaut werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden im Plangebiet ist 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

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete und enthält auch keine Oberflächengewässer. Die Grundwasserverhältnisse werden seit 1987 durch die Messstelle 203 im südöstlichen Bereich ermittelt. Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 375,6 m ü. NN bzw. 4,05 m unter GOK (Geländeoberkante). Die Maximalwerte liegen bei 377,2 m ü. NN bzw. 2,50 m unter GOK. Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft von nordwestlicher in südöstliche Richtung.

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Notüberläufe aus Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen nur mit einem geeigneten Rückstauschutz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen. Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Deponie 'Fort Hartmann'. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Deponie kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Grundwasserverunreinigungen bis in den Planungsbereich erstrecken. Das Planungsgebiet liegt im seitlichen Abstrombereich zur städtischen Deponie, welche seit 1985 Gegenstand altlastenspezifischer Untersuchungen ist. Daher sind für beabsichtigte Grundwassernutzungen entsprechende Untersuchungen erforderlich geworden. Das Labor synlab Umweltinstitut GmbH ist beauftragt worden, die zwei auf dem Gelände befindlichen Grundwasserbrunnen zu beproben. Der Prüfbericht vom 03.06.2015 weist eine geringe Beeinflussung durch die Deponie bei den Parametern Sauerstoffgehalt, Bor und Eisen auf. Diese liegen nach fachkundiger Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in einer vertretbaren Größenordnung. Die Arsenkonzentration liegt unterhalb der Nachweisgrenze, sodass keine Belastung vorliegt.

Nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt trotz eines Eisen-Gehaltes über dem Wert der Trinkwasserverordnung bei Verwendung des Brunnenwassers zu Gießzwecken keine Gefährdung vor.

### b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, das einen beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben kann.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen findet nicht statt. Es gibt keine Veränderung des Wasserhaushaltes.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 hingewiesen. Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Stellplatzflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen. Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002 zu bemessen. Weiterhin sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu beachten. Wo immer es möglich ist, sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche ist eine Beschleunigung des oberflächlichen Abflusses zu erwarten. Durch die offenen Flächen bleibt die Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet zumindest teilweise erhalten.

## **II.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

---

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“.

### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es werden zusätzliche Flächen versiegelt, die zu einer geringfügigen Erwärmung des Kleinklimas führen können. Der Effekt kann durch die Pflanzung von Gehölzen ausgeglichen werden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, aber auch keine Gehölzpflanzungen angelegt.

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

Da Gehölze vor allem im Sommer eine kühlende Wirkung haben und zudem eine luftreinigende Wirkung besitzen, hat die als Ausgleich geplante Gehölzpflanzung auch eine positive Wirkung auf das Schutzgut Luft und Klima.

## **II.2.6 Schutzgut Landschaft**

---

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die vorhandenen Baumschulpflanzen bewirken eine gute Eingrünung des Plangebietes. Daher wirken sich die geplanten neuen Gebäude auf das Landschaftsbild nur geringfügig aus.

### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die neuen Gebäude wird das Landschaftsbild in geringem Maße berührt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Das vorhandene Landschaftsbild wird nicht verändert.

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

Die Pflanzung von neuen Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme verbessert auch die Begrünung des Betriebsgeländes und damit auch das Landschaftsbild im Plangebiet.

## **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**

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Als kartierte Fundstelle in diesem Gebiet ist im BayernViewer-Denkmal eingetragen:

D-1-7234-0053 – Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitgeschichte.

Diese Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler besitzt äußerste Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

#### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

##### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die vorhandenen archäologischen Bodendenkmäler werden untersucht, geborgen und gesichert.

##### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Bodendenkmäler verbleiben im Boden und werden nicht gesichert.

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

Bei Bauvorhaben ist im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Oberbodenabtrag ist für das Vorhaben im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

### **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 wegen der Flächenversiegelung 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 Pflanzung von Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme 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**

---

Da für den bestehenden Gartenbaubetrieb nur im Plangebiet Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorhanden.

## **II.5   Zusätzliche Angaben**

### **5.1   Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

---

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes erfolgte nach Maßgabe des Leitfadens 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die genannten Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten.

## **II.5.2   Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

---

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahme wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

## **II.6.   Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Das Plangebiet mit dem vorhandenen Gartenbaubetrieb liegt an der Ochsenmühlstraße zwischen den Stadtteilen Gerolfing und Friedrichshofen. Der Betrieb will sich im Geltungsbereich des Plangebietes erweitern und dazu auch neue Gebäude errichten. Die damit einhergehenden Flächenversiegelungen sind als Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu werten und machen die Anlage einer Ausgleichsfläche im Plangebiet erforderlich. Erkenntnisse zu Altlasten liegen im Plangebiet nicht vor. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die dafür gültigen Regelwerke sind zu beachten. Wegen der Nähe zur Deponie Fort Hartmann ist der im Plangebiet vorhandene Grundwasserbrunnen beprobt worden. Entsprechend einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sind geringe Beeinflussungen durch die Deponie bei den Parametern Sauerstoffgehalt, Bor und Eisen erkennbar. Diese liegen jedoch nach fachkundiger Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in einer vertretbaren Größenordnung. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Luft und Klima liegt nicht vor. Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Für anstehende Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich.

Ingolstadt, den 23.10.2015  
Gartenamt Ingolstadt  
Sachgebiet 67/1

Im Auftrag