



Stadt Ingolstadt

**Änderung des Flächennutzungsplanes der
Stadt Ingolstadt für den Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 173 B „Sondergebiet für
einen Gartenbaubetrieb an der
Ochsenmühlstraße“**

Feststellungsbeschluss

Begründung

STAND: Februar 2016
Ref. VII/61-11

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 173 B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“

1) Anlass der Planung und Art des Vorhabens

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

Bereits im Jahre 1991 wurde an diesem Standort 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 zudem einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb betreibt.

Mit dem parallel entwickelten 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 gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO ist nicht vorgesehen, sodass die Art der Nutzung und Zweckbestimmung durch eine Festsetzung bzw. Darstellung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs.1 BauNVO konkretisiert werden.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Symbol „Erwerbsgärtnerei/Baumschule“ dargestellt. Weiter östlich einer dort in Nord-Süd Richtung verlaufenden 110 KV-Leitung, sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Für einen Teilbereich dieser Flächen wurde bereits im August 2013 der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ abgeschlossen. Mittlerweile ist diese Wohnbaufläche erschlossen, erste Baumaßnahmen haben bereits stattgefunden. Westlich des Plangebietes, durch die Ochsenmühlstraße getrennt, liegt das sogenannte „Fort Hartmann“, das teilweise als Bauschuttdeponie der Stadt Ingolstadt genutzt wird sowie diese im Westen und Norden umgebend, eine Kleingartenanlage. Weiter nördlich des Änderungsbereiches befinden sich westlich an der Straße eine Sportanlage sowie eine kleinere Gewerbenutzung östlich der Ochsenmühlstraße. Im Süden grenzt unmittelbar eine Gehölz bestandene Biotopfläche mit einem geschützten Landschaftsbestandteil an den Änderungsbereich. Die Änderungsfläche ist knapp 2,4 Hektar groß.

Die Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO macht somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Die Änderung wird im Parallelverfahren zum genannten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Änderungsbereich wird, da es sich um einen Gartenbaubetrieb mit überwiegend Freiflächen handelt, nicht vollflächig als Sondergebietsfläche dargestellt sondern nur mit einer entsprechenden Umrandung als solche umgrenzt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/ Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gleichzeitig mit dem Feststellungsbeschluss der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 173 B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“ der Satzungsbeschluss.

Das Plangebiet liegt etwa 5,0 km westlich des Stadtzentrums unmittelbar östlich an der Ochsenmühlstraße (IN-3), die den Planbereich an das übergeordnete Verkehrsnetz anbindet und die Verbindungsstraße zwischen Gerolfing und Friedrichshofen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,37 Hektar groß.

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

Für den Bereich sind bestehende Auflagen zum Lärmschutz auch für die geplanten Erweiterungen des Gartenbaubetriebs verbindlich einzuhalten, so dass z.B. keine Auswirkungen auf dargestellte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan weiter östlich zu erwarten sind. Dies ist bei künftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Grundstücke die im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes registriert sind. Die von der weiter westlich liegenden Deponie ausgehenden Belastungen, stellen laut vorhergehenden Untersuchungen bislang keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet dar.

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

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

Der dem Bebauungsplan beiliegende, ausführliche Umweltbericht sieht insgesamt keine nennenswerten Auswirkungen auf die verschiedenen untersuchten Umweltschutzgüter. Mit der geplanten Erweiterung des Betriebes und einer zusätzlichen Nutzung auf der Änderungsfläche, in Form von Gebäuden und Pflasterflächen entsteht eine zusätzliche Flächenversiegelung von etwa 2.600 m². Der damit erforderliche Flächenausgleich wurde mit gesamt 776 m² berechnet und findet auf zwei verschiedenen Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches selbst statt. Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen.

Aufgestellt: September 2015
Geändert/Ergänzt: Februar 2016
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/11