
**Gemeinde Weichering
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnungsplan
„Kindergarten Lichtenau“**

Begründung

Fassung: Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2026
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Geltungsbereich	3
2.	Verfahren	3
3.	Anlass der Planung.....	3
4.	Planungsbindungen.....	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt.....	4
4.3	Flächennutzungsplan	6
5.	Lage, Größe, Beschaffenheit.....	7
5.1	Lage und Größe.....	7
5.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	7
6.	Bodenordnende Maßnahmen	8
7.	Städtebauliche Festsetzungen.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauliche Anlagen	8
8.	Grünordnung.....	8
8.1	Öffentliche Grünflächen	8
8.2	Baumbestand auf Flurnummer 74.....	8
8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
9.	Erschließung	9
9.1	Verkehr	9
9.2	Wasserversorgung.....	9
9.3	Entwässerung	9
10.	Altlasten.....	9
11.	Denkmalpflege / Bodendenkmäler.....	10
12.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange – Prüfung der Schutzgüter nach UVPG	10
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
14.	Flächenbilanz	15

Anlagen:

- Baumbestandsplan
- Baumbestandsliste
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) [INGEOTEC, Schrobenhausen] vom 19.11.2024
- Ergänzende Bodenuntersuchung zur Sickerfähigkeit und Bodenbelastung des Untergrundes [INGEOTEC, Schrobenhausen] vom 20.10.2025

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

An der Hauptstraße in der Ortsmitte von Lichtenau befindet sich gegenüber des Dorfweihers der Kindergarten des Ortsteils Lichtenau, Gemeinde Weichering.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.851 m² und umfasst die nördliche Teilfläche der Flurnummer 74 Gemarkung Lichtenau

2. Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Weichering hat in der Sitzung vom 23.03.2026 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung mit Grünordnungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da sich der Geltungsbereich im bebauten Innenbereich befindet.

3. Anlass der Planung

Das südliche ursprüngliche Gebäude aus der Vorkriegszeit wurde Anfang der 90-er Jahre bereits durch einen Anbau vergrößert. Bisher sind hier zwei Gruppen des Kindergartens untergebracht, sowie ein Mehrzweckraum. Künftig sollen insgesamt 4 Gruppen (2 Kindergarten-Gruppen, 1 gemischte Gruppe und 1 Gruppe Krippe) und weitere Räume (Personalraum, Küche mit Lagerraum und Speiseraum) untergebracht werden, weshalb eine Vergrößerung notwendig ist. Der Versorgungsbereich des Kindergartens erweitert sich auf das gesamte Gemeindegebiet von Weichering. Der gesamte Bestandsbau entspricht zudem nicht den Anforderungen an den Brandschutz und eine umfangreiche Sanierung wäre notwendig. Die Kosten hierfür würden die Kosten eines Neubaus übersteigen, weshalb einem Neubau der Vorzug gewährt wird. Somit werden die bisher genutzten Gebäude abgerissen und im nördlichen Bereich des Grundstücks ein Ersatzneubau errichtet, der den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Im neuen Ersatzbau werden zudem noch eine Bibliothek und ein Multifunktionsraum untergebracht, die durch die Gemeinde Weichering betrieben werden und der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Die Gemeinde Weichering liegt laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms 2023 im Allgemeinen ländlichen Raum. Folgende Ziele und Grundsätze werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur

Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. (...)

1.2 Demographischer Wandel

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichtetem Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- die Daseinsvorsorge ein Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind (...).*

3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) IN den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Im Ortsteil Lichtenau der Gemeinde Weichering soll der bestehende Kindergarten in der Ortsmitte abgebrochen und ein Ersatzneubau einer Kindertagesstätte den bisherigen Kindergarten ersetzen und erweitern. Der Neubau wird auf dem gleichen Grundstück errichtet und entspricht somit dem Ziel der Innenentwicklung. Durch die Nachnutzung des bestehenden Kindergartenstandorts wird kein neues Bauland in Anspruch genommen und die Versorgung des Ortsteils mit sozialer Infrastruktur gestärkt.

4.2 Regionalplan Ingolstadt

Die Gemeinde Weichering liegt laut Regionalplan im Allgemeinen ländlichen Raum direkt an der Grenze zum Verdichtungsraum Ingolstadt.

Karte 1 Raumstruktur

Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt

Lenting, 19. Dezember 2022





 Peter von der Grün
 Landrat
 Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

-  Grundzentrum
-  Doppelgrundzentrum

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Maßstab 1: 500 000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte "Verwaltungsgliederung";
 Maßstab: 1 : 500 000; Stand: 01.01.2015;
 herausgegeben von der Regierung von Oberbayern.

Bearbeiter: Regionsbeauftragter für die Region Ingolstadt
 Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
 Stand: 25. September 2020

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit
 Genehmigung des Herausgebers.

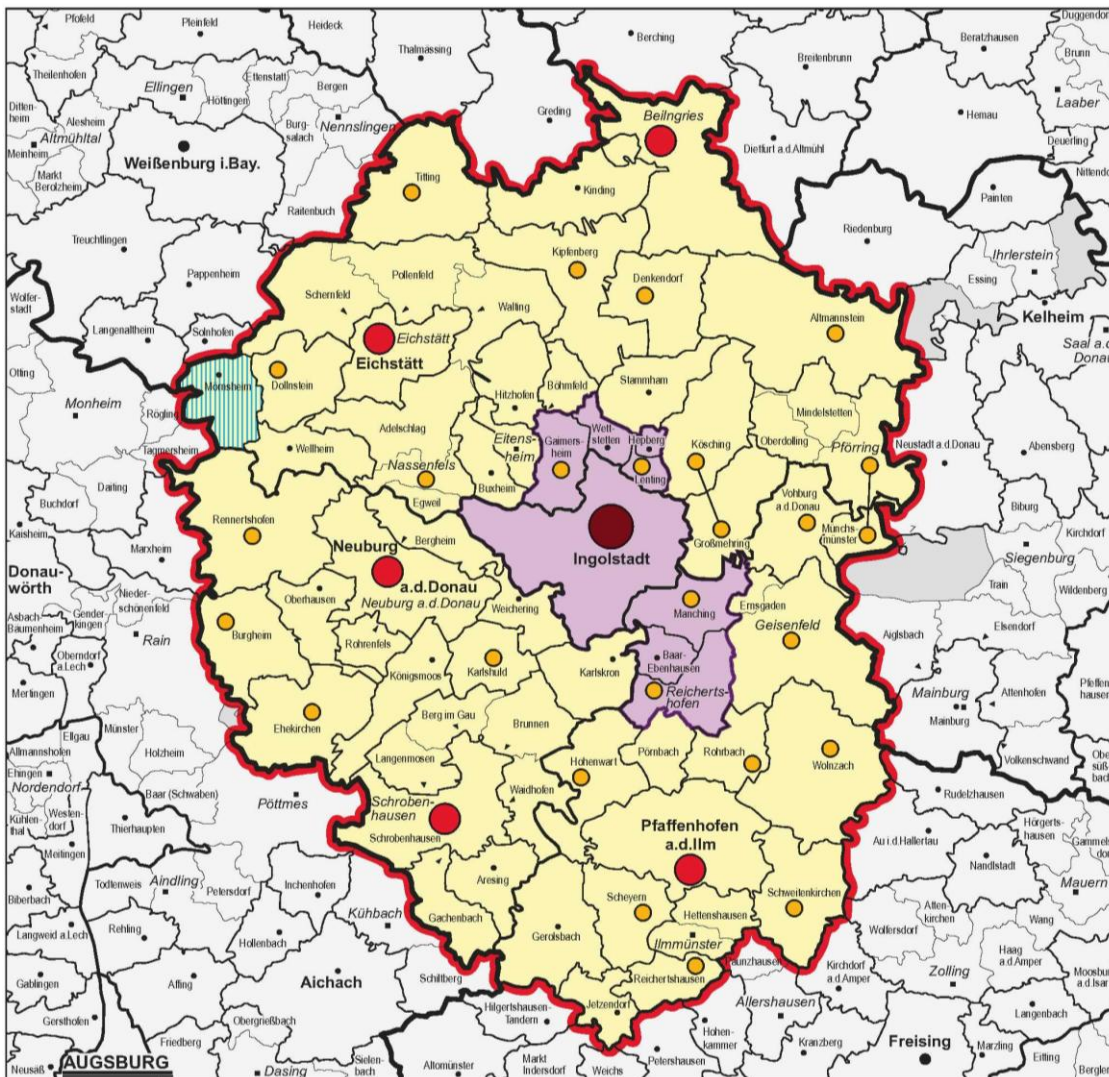


Abb. 1.Regionalplan Ingolstadt

2 Raumstruktur

2.2 Gemeinden

2.2.1 G Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.

2.2.2 G In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer zukunftssicheren und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

3.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.2.1 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.3 Bildung

8.3.1 Angebote der Erziehung, Bildung und Schulen

8.3.1.2 Z Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Ersatzbau eines Kindergartens mit weiteren öffentlich nutzbaren Räumen im Ortskern von Lichtenau ermöglicht. Somit wird eine innerörtliche Fläche weitergenutzt und die soziale Infrastruktur vor Ort gestärkt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Flurnummer 74 bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Weiterhin sind als Bestandteil des Landschaftsplans in der Fläche mehrere Bäume dargestellt.

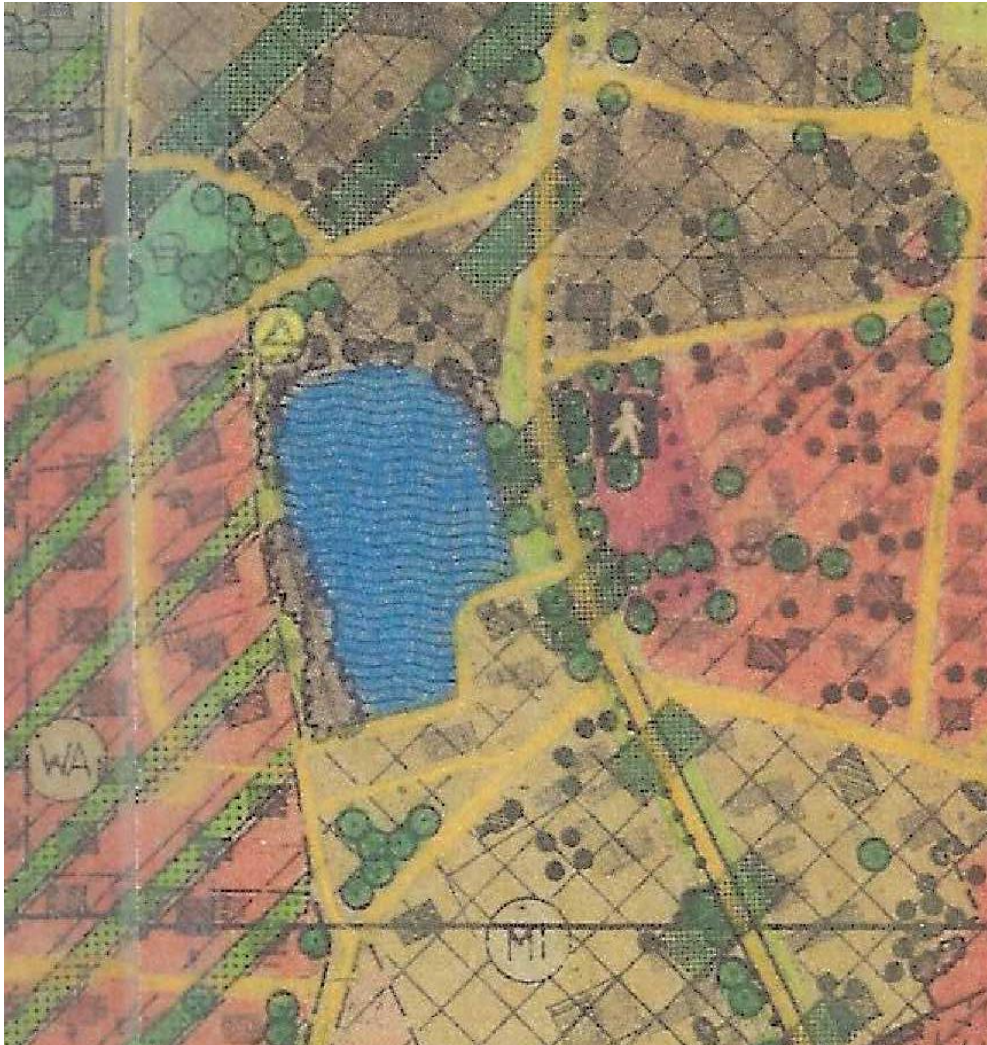


Abb. 2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering

5. Lage, Größe, Beschaffenheit

5.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt östlich der Hauptstraße gegenüber des Dorfweihers und befindet sich zwischen der Hauptstraße und dem Schulweg.

Bisher ist auf dem Grundstück der Kindergarten des Ortsteil Lichtenau mit seinen Außenspielflächen untergebracht. Der nördliche Bereich wird bisher nicht durch den Kindergarten genutzt, sondern steht der Gemeinde zur freien Verfügung (Festplatz).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.851 m².

5.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von 373 m ü.NHN. Im nördlichen Bereich befindet sich aktuell eine Rasenfläche mit Bäumen entlang des Mittleren Weges. Im Westen entlang der Hauptstraße ist ebenfalls eine Baumreihe sowie der straßenbegleitende Geh- und Radweg, mit begleitenden Grünflächen. Im südlichen Bereich liegt der bestehende Kindergarten mit seinen Außenspielflächen. Auf der östlichen Seite entlang des Schulwegs liegen im nördlichen und im südlichen Bereich geschotterte Parkflächen.

Die Teilfläche der Flurnummer 74 südlich des bestehenden Kindergartens liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Hier ist ebenfalls eine Rasenfläche mit Baumbestand.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Vorhaben sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig, da sich die Flurnummer 74 im Besitz der Gemeinde Weichering befindet. Auch die umliegenden Straßenflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde, sodass die im Rahmen der Freianlagenplanung notwendigen Anpassungen der Straßen ohne bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden können.

7. Städtebauliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Bibliothek und Mehrzweckraum“ festgesetzt. Im Westen wird zur Hauptstraße und im Norden zum Mittleren Weg der bestehende Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Fläche dient dem Fuß- und Radverkehr. Weiterhin wird entlang der Hauptstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da die öffentliche Straße hier teilweise auch auf der Flurnummer 74 zu liegen kommt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 begrenzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Der Kindergarten soll platzsparend errichtet werden, damit die bestehenden Außenspielflächen nach Möglichkeit weiterhin nutzbar sind. Deshalb wird ein zweigeschossiger Ersatzneubau errichtet. Die Wandhöhe wird auf 7,5 m über den Bezugspunkt von 373,30 m begrenzt. Das Gebäude wird innerhalb des Grundstücks im östlichen Bereich errichtet, um den Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Die Baugrenze wird deshalb auch entlang der Schulstraße mit 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze geführt, um diesen Standort des Gebäudes auch baurechtlich zu ermöglichen. Die Abstandsfläche von 0,4 H muss bis zur Straßenmitte des Schulwegs nachgewiesen werden.

7.3 Bauliche Anlagen

Es sind neben dem Hauptgebäude noch ein Müll- und ein Gerätehaus geplant. Diese stehen teilweise außerhalb der Baugrenzen und sind dort nach § 23 Abs. 5 Satz 1 zugelassen.

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen zwischen Hauptstraße und dem begleitenden Fußweg werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8.2 Baumbestand auf Flurnummer 74

Der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flurnummer 74 wurde am 13.08. und 22.10.2025 zur Überprüfung auf dessen potentielle Habitatsignung für geschützte Tierarten aufgenommen.

Es handelt sich grundsätzlich um junge bis mittelalte vitale Bäume ohne erkennbare bzw. zu erwartende Höhlen, Spaltenquartiere, etc.

Auf die zu erhaltenden bzw. die zu rodenden Bäume wird im Planteil des Bebauungsplanes hingewiesen. Unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraums (Oktober – Ende Februar) ist mit keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da der vorliegende Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung innerörtlicher Flächen) gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Der Standort liegt unmittelbar an der Nord-Süd-verlaufenden Hauptstraße. Die Erschließung des Kindergartens geschieht über den „Mittleren Weg“ und den „Schulweg“. Hier sind die Stellplätze für Mitarbeiter und die Besucherstellplätze angeordnet. Direkt an der Hauptstraße befindet sich die Bushaltestelle „Lichtenau, Mittlerer Weg“, sodass auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus den Bestandsleitungen sichergestellt werden.

9.3 Entwässerung

Das Abwasser kann über den Abwasserkanal, der in der Straße „Mittlerer Weg“ liegt, entsorgt werden. Das Regenwasser kann nicht über den bestehenden Regenwasserkanal in der Hauptstraße abgeführt werden, da der bestehende Regenwasserkanal das Grundstück nicht erschließt.

Das Geotechnische Büro INGEOTEC, Dipl. Geol. S. Gamperl Schrobenhausen hat für das Bauvorhaben einen Geotechnischen Bericht verfasst, in dem die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht wurde. Der Boden weist eine schlechte Sickerfähigkeit auf und zusätzlich liegen im Untergrund ein alter, verfüllter Weiher, weswegen schädliche Bodenveränderungen zu erwarten sind. Die Freiflächen und die befestigten Weg-, Stellplatz- und Spielflächen sowie die Grünflächen versickern weiterhin in der Grünfläche, in der ein Bodenaustausch durchgeführt wird. Die Versickerung von Dach- und Verkehrsflächenwasser ist in der schluffigen Auffüllung unter Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Das anfallende Dachwasser wird deshalb in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal, der für die Entwässerung der umzubauenden Straßen „Mittlerer Weg“ und „Schulstraße“ gebaut wird, eingeleitet. Für diesen Regenwasserkanal, welcher in den Dorfweiher entwässert, wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens ein wasserrechtlicher Antrag gestellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

10. Altlasten

Auf dem Grundstück befindet sich ein mittlerweile verfüllter Weiher. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen eingetragen. Laut Ergänzende Bodenuntersuchungen zur Sickerfähigkeit und Bodenbelastung des Untergrundes des

Büro INGEOTEC, Dipl. Geol. S. Gamperl Schrobenhausen ist mit schädlichen Bodenveränderungen im Bereich der Auffüllungen zu rechnen.

11. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen weder Bau- noch Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7334-0104: Siedlung und Altstraßen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert), ca. 200 m westlich

In der näheren Umgebung liegen folgende Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler:

- D-1-85-168-8: Kuratenhaus, Pfarrhaus: ehem. Pfarrhaus, ehem. Kuratiehaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), ca. 400 m nördlich
- D-1-85-168-7: Schule: ehem. Schule, zweigeschossiger Wamdachbau mit Zwerchhaus und Putzgliederung, erbaut 1904 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), ca. 400 m nördlich

Aufgrund der größeren Entfernung sind im Bebauungsplan keine Hinweise zu Boden- oder Baudenkmälern aufgeführt.

12. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange – Prüfung der Schutzgüter nach UVPG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

An der Hauptstraße in der Ortsmitte von Lichtenau befindet sich gegenüber des Dorfweihers der Kindergarten des Ortsteils Lichtenau, Gemeinde Weichering. Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet von Wohn- Misch- und Dorfgebietstypischer Bebauung umgeben.

Der bestehende Kindergarten ist über die Hauptstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Der Verkehr auf der Hauptstraße ist zugleich aufgrund der damit verbundenen Lärm- und Schadstoff-Emissionen als Vorbelastung auf des Schutzgut zu werten.

Auswirkungen:

Der Bau neuer Gebäude führt zu einer Veränderung des Ortsbildes in der Ortsmitte von Lichtenau. Die bestehende Grünfläche mit Rasen und ein Teil des Baumbestandes gehen verloren. Im Rahmen der Freianlagenplanung für den Kindergarten werden wieder neue Bäume gepflanzt.

Durch den geplanten Kindergarten wird in geringfügigem Umfang zusätzlicher Verkehr (Eltern und Kinder, Mitarbeiter*innen) entstehen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit sind lediglich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Der Bestand im Geltungsbereich lässt sich nach der Bayerischen Kompensationsverordnung folgendermaßen beschreiben:

- Nördliche Teilfläche:
G4 Tritt- und Parkrasen
B312 Einzelbäume einheimischer Arten, mittlere Ausprägung
Es handelt sich um einen jungen und vitalen Baumbestand ohne erkennbare Baumhöhlen
4 Stück Einzelsträucher mit Besenschnitt, Höhe ca. 2m
- Südliche Teilfläche – bestehender Kindergarten:
B311 Einzelbäume einheimischer Arten, junge Ausprägung
B312 Einzelbäume einheimischer Arten, mittlere Ausprägung
P11 Park- und Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
X132 Einzelgebäude

In dem als Anlage beigefügten Baumbestandsplan und der zugehörigen Anlage Baumbestandsliste mit Fotodokumentation wird der Baumbestand beschrieben.

Bei dem aufgenommenen Baumbestand handelt es sich grundsätzlich um junge bis mittelalte vitale Bäume ohne erkennbare bzw. zu erwartende Höhlen, Spaltenquartiere, etc.

Der Verkehr auf der Hauptstraße ist aufgrund der damit verbundenen Lärm- und Schadstoff-Emissionen als Vorbelastung auf des Schutzgut zu werten.

Auswirkungen:

Durch eine Anpassung der Gebäudeplanung konnte die Zahl der zu fällenden Bäume minimiert werden. Die übrigen Bäume sollen soweit möglich erhalten werden, worauf im Planteil des Bebauungsplanes hingewiesen wird.

Durch das geplante Vorhaben gehen keine bedeutenden Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren. Unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraums (Oktober – Ende Februar) ist mit keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

Ergebnis:

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut können als gering erheblich eingestuft werden.

Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung:

Im Verdichtungsraum Ingolstadt herrscht aufgrund des starken wirtschaftlichen Wachstums und dem damit verbundenen Entwicklung von zusätzlichen Verkehrs- und Siedlungsflächen eine hohe Nachfrage nach Flächen (Flächenknappheit).

Zum Vorhaben wurden folgende Bodenuntersuchungen durchgeführt:

- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) [INGEOTEC, Schrobenhausen] vom 19.11.2024
- Ergänzende Bodenuntersuchung zur Sickerfähigkeit und Bodenbelastung des Untergrundes [INGEOTEC, Schrobenhausen] vom 20.10.2025

Bei dem nördlichen bisher unbebauten Teilbereich des Geltungsbereichs handelt es sich demnach um einen ehemaligen, aufgefüllten Weiher. Hier stehen „unter der aufgebrachten

Mutterbodenschicht zunächst 1,3 bis 5,0 m mächtige schluffig, kiesige Auffüllungen in weicher bis steifer Konsistenz an.“¹

In diesem sollen nach Informationen der Anwohner „in den 1960er und 70er Jahren alle möglichen Gegenstände, auch mitunter Fahrzeugkarossen, entsorgt worden sein.“
„Die Chemischen Untersuchungen an den oberflächennahen Bodenproben (-0,5 bis -1,0 m) ergaben unterschiedliche Ergebnisse, die von Z 0 bis Z 2 schwanken. Die Überschreitungen, im Bereich von Z 1.2 bis Z 2, wurden maßgeblich durch erhöhte Arsenwerte hervorgerufen. [...] Die Oberflächenprobe im aktuellen Bereich des Kindergarten-Spielplatzes zeigte keine erhöhten Werte nach den Vorsorgewerten der Bundes Bodenschutzverordnung.“²

Die erkundeten bzw. anzunehmenden Bodenbelastungen der Auffüllungen sind als Vorbelastung auf das Schutzgut Fläche und Boden zu werten.

Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäudeflächen und versiegelte Wegebereiche und Zufahrten zu Veränderungen des Oberbodens in Form von Aushub, Aufschüttung oder Versiegelung. Eventuell zutage tretende Altlasten werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß behandelt bzw. entsorgt.

Ergebnis:

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut können als mittel erheblich eingestuft werden.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete sind etwa 3 km entfernt.

Der Untergrund stellt gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 hydrogeologisch betrachtet einen Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hohe Durchlässigkeit und in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen dar. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt demgemäß bei interpoliert ca. 371,5 mNN.³

Der mittlere höchste Grundwasserstand kann liegt bei von 371,8 m.ü.NN und somit ca. 0,5 – 0,6 m unter derzeitiger Geländeoberfläche.

Der Höchstgrundwasserstand HHW 100 wird anhand der Messwerte der seit 1979 beobachteten Grundwassermessstelle LICHTENAU 45.02 des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt, welche sich in einer Entfernung von ca. 250 m im Osten des Untersuchungsgeländes befindet, mit einem Wert von 372,50 m.ü.NN angegeben und liegt somit nur wenige Zentimeter unter der derzeitigen Geländeoberfläche.⁴

Nach dem „Bayernatlas“ - Karten Hochwassergefahrenflächen HQ100 und Wassersensible Bereiche liegt das Vorhaben am Rande eines wassersensiblen Bereichs, aber nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.⁵

Die erkundeten bzw. anzunehmenden Bodenbelastungen der Auffüllungen sind als Vorbelastung auf das Schutzgut Wasser zu werten.

¹ vgl. INGEOTEC, Schrobenhausen vom 19.11.2024

² vgl. INGEOTEC, Schrobenhausen vom 20.10.2025

³ vgl. Umweltatlas Geologie, digitale hydrogeologische Karte 1:100.000, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html, Aufruf 10/2025

⁴⁴ vgl. INGEOTEC, Schrobenhausen vom 19.11.2024

⁵ <https://atlas.bayern.de>, Aufruf 10/2025

Auswirkungen

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist der Grundwasserspiegel für eventuelle Unterkellerungen während der Bauzeit durch noch festzulegende Wasserhaltung abzusenken (über 3 m).⁶ Chemische Verunreinigungen des gefördert Wasser sind aufgrund der Verfüllungen möglich, daher wäre in diesem Falle die Vorgehensweise zu klären.

Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verminderte Grundwasserneubildungsrate verbunden. Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die Bauvorhaben in den zukünftig versiegelten Bereichen verloren. Ebenso gehen durch den mit den Baumaßnahmen verbundenen großflächigen Bodenabtrag die Schutzfunktionen des Bodens (Rückhaltevermögen für Regen, Schwermetalle und Nitrat) für das Grundwasser verloren.

Ergebnis:

Aufgrund des kleinflächig möglichen Eingriffs in den Grundwasserhaushalt und den damit verbundenen Unwägbarkeiten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als hoch einzustufen.

Schutzgut Klima, Luft

Bestandsbeschreibung:

Die Grünflächen im Geltungsbereich besitzen eine örtlich begrenzte kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

Durch die geplante Bebauung geht dessen Grundfläche für den kleinklimatischen Ausgleich verloren. Das Schutzgut Klima/Luft wird aber nur gering beeinträchtigt, da westlich mit dem Dorfweiher eine große Grünfläche vorhanden ist und die umgebenden Ortsbereiche von Lichtenau einen ohnehin hohen Grünflächenanteil aufweisen.

Durch die zusätzliche Bebauung kommt es nur zu geringen betriebsbedingten Auswirkungen (Emissionen aus zusätzlichem Verkehr, Gebäudeheizung) auf das Schutzgut Klima/Luft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima, Luft ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Der Vorhabenstandort liegt in der Ortsmitte von Lichtenau. Westlich der Hauptstraße befindet sich der Dorfweiher. Die bestehende Bebauung im Geltungsbereich ist durch den Baumbestand parkartig eingegrünt.

Auswirkungen:

Durch eine Anpassung der Gebäudeplanung konnte die Zahl der zu fällenden Bäume minimiert werden. Die übrigen Bäume sollen soweit möglich erhalten werden, worauf im Planteil des Bebauungsplanes hingewiesen wird.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

⁶ vgl. INGEOTEC, Schrobenhausen vom 19.11.2024

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld sind gemäß dem Denkmalatlas keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.⁷

Im Geltungsbereich bzw. südlich davon befindet sich bereits ein Kindergartengebäude, welches im Zuge des Ersatzneubaus abgebrochen werden soll.

Auswirkungen:

Aufgrund fehlender Nachweise ist mit keinen Auswirkungen auf Bau- oder Bodendenkmale zu rechnen. Der bestehende Kindergarten wird durch einen Neubau ersetzt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Erbe und sonstige Sachgüter ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis der Prüfung der Schutzgüter nach UVPG

Mit Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Grünordnungsplan „Kindergarten Lichtenau“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach UVPG verbunden (Menschen, menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Boden, Fläche; Wasser; Klima, Luft; Landschaft; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter).

Die zum Teil hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind überwiegend baubedingt anzusetzen und daher nur temporär wirksam. In der Abwägung wird daher aufgrund des Bedarfs nach einem Ersatzneubau des Kindergartens der Vorrang eingeräumt.

Da der Bebauungsplan somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung, sowie der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 sind somit entbehrlich.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die bisher bestehenden Gebäude auf Flurnummer 74 werden abgerissen und der Neubau des Kindergartens erfolgt in der nördlichen Grundstückshälfte. Es wird somit der benötigte Raum für eine Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen. Dieser wird auf einer zuvor ungenutzten Grünfläche gebaut und die Außenspielflächen werden nach Möglichkeit weitergenutzt.

Um den Neubau des Kindergartens zu verwirklichen müssen Bäume gerodet werden, die jedoch laut Baumkartierung keine Habitategignung für geschützte Tierarten aufweisen. Nachdem das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist hierfür kein Ausgleich notwendig.

Da der Boden eine schlechte Versickerungseignung aufweist, werden im Bauantragsverfahren Lösungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt erarbeitet.

⁷ vgl. <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>, Aufruf 10/2025

14. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (Summer der Baugrundstücke WA)	2.566 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	225 m ²
Öffentliche Grünflächen	60 m ²
Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan	2.851 m²

Ingolstadt, 23.03.2026

Volker Schindler
B. Sc. Raumplanung/Stadtplaner

L:\A0676_Weichering_BP Ersatzneubau Kindergarten\Text\Berichte\Begründung BP\Begründung BP_VE.docx