

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 54 „Trübswetter-Garten“ in Menning  
Stadt Vohburg a.d.Donau – Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

## **ENTWURF**

## **BEGRÜNDUNG**

zur Planfassung vom 26.10.2022

---



VORENTWURF: 15.11.2021

ENTWURF: 26.10.2022

ENDFASSUNG:

### **Auftraggeber:**

Stadt Vohburg a.d.Donau  
Ulrich-Steinberger-Platz 12  
85088 Vohburg a.d. Donau

### **Entwurfsverfasser:**

PLANwerk Architekturbüro Roßbauer  
Ulrichstr. 21  
93326 Abensberg

**PLANWERK**

## Inhalt

1	ANLASS DER PLANUNG .....	3
2	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN .....	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	5
2.2	Regionalplan (RP) .....	6
3	BESTEHENDE BAULEITPLANUNG .....	8
4	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	8
4.1	Geltungsbereich und Größe .....	8
4.2	Lage und Verkehrsanbindung .....	8
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	9
4.4	Besitzverhältnisse .....	9
5	PLANUNGSKONZEPT.....	9
5.1	Planungsziele .....	9
5.2	Städtebauliches Konzept .....	9
5.3	Verkehrskonzept.....	10
5.4	Grünordnungskonzept.....	10
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	10
7	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	11
8	BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES.....	11
9	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES .....	12
10	VER- UND ENTSORGUNG .....	14
10.1	Wasserversorgung .....	14
10.2	Abwasserentsorgung.....	14
10.3	Niederschlagswasser.....	14
10.4	Abfallentsorgung.....	14
10.5	Telekommunikation.....	14
10.6	Stromanschluss.....	14
10.7	Altlasten .....	15
10.8	Wasserwirtschaft.....	15
11	UMSETZUNG UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....	15
12	SONSTIGES .....	16
12.1	Abbildungsverzeichnis .....	16
12.2	Anhang .....	16

## 1 ANLASS DER PLANUNG

Der Rat der Stadt Vohburg hat in seiner Sitzung vom 18.05.2021 zur städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Ortsteiles Menning die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Trübswetter-Garten“ gefasst. Da dieser Bereich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt, wird der gültige Flächennutzungsplan durch die 13. Änderung weitergeführt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der aufzustellende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

### Bevölkerungsentwicklung:

Der Demographie-Spiegel (Ausgabe August 2021) des bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung zeigt für die Stadt Vohburg im Zeitraum von 2019 bis 2039 ein Wachstum von 8399 Personen (2019) auf ca. 8700 Personen in 2022/2023 und 9500 Personen in 2039 auf.

Die tatsächliche Entwicklung des Einwohnermeldeamtes der Stadt Vohburg weist folgende Zahlen der letzten Jahre auf:

2018: Hauptwohnung: 8378 Personen	
2019: Hauptwohnung: 8436 Personen	– Haupt- und Nebenwohnung: 8448 Personen
2020: Hauptwohnung: 8582 Personen	– Haupt- und Nebenwohnung: 8821 Personen
2021: Hauptwohnung: 8653 Personen	– Haupt- und Nebenwohnung: 8900 Personen

Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 100 Personen pro Jahr als Hauptwohnsitz für das gesamte Stadtgebiet und sogar ca. 150 Personen, wenn Nebenwohnungen mit eingerechnet werden.

Im Ortsteil Menning ist folgende Entwicklung zu verzeichnen.

2019: Hauptwohnung: 610 Personen	– Haupt- und Nebenwohnung: 629 Personen
2020: Hauptwohnung: 654 Personen	– Haupt- und Nebenwohnung: 663 Personen
2021: Hauptwohnung: 661 Personen	– Haupt- und Nebenwohnung: 671 Personen

Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 25 Personen pro Jahr im Ortsteil Menning.

### Bedarfsnachweis:

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Stadt Vohburg auf den weiter steigenden Bedarf an Wohnbaufläche im ländlichen Raum und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere, nachhaltige Entwicklung des Ortsteiles Menning.

Die Stadt Vohburg ist bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken sowie die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, dennoch stehen der Stadt kaum Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Auch die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete sind in zwischen weitgehend bebaut oder die Grundstücke befinden sich bereits in Privatbesitz.

So wurden in Menning „Am Pfarrgarten“ 13 Parzellen ausgewiesen, von denen 12 bereits bebaut sind, das noch unbebaute Grundstück liegt in Privatbesitz.

Ähnliches gilt für die Planung „Elsenheimerstraße“ in Knodorf (22 Parzellen, 14 bebaut, 0 in städtischem Besitz), Vohburg „Am Wasserwerk“ (45 Parzellen, 35 bebaut, 2 unbebaute wieder in städtischem Besitz, jedoch bereits wieder vorgemerkt) und Vohburg „Eichstätter Garten“ (9 Parzellen, 6 bebaut, 0 in städtischem Besitz).

Bestrebungen am östlichen Rand von Menning (östlich der Wildtafelstraße) Wohnbauflächen in direkten Anschluss an die bereits vorhandene Erschließung auszuweisen, scheiterten bislang am Verkauf durch den Privateigentümer.

Das Baugebiet Nr. 35 „Am Leerental“, welches 2015/ 2016 erschlossen und vergeben wurde, weist hier zwar noch Lücken in der Bebauung auf, jedoch sind auch hier alle Parzellen bereits in Privatbesitz und stehen der Stadt Vohburg nicht zur Verfügung.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind weitere 3 Baugebiete in Umlegungsverfahren bzw. Vergabeverfahren.

So entstehen in Rockolding „Süd-Ost“ 18 Parzellen, in Irsching „An der Ach“ 22 Parzellen und in Dünzing „Erweiterung Dorfgehwender“ 15 Parzellen. Insgesamt gibt es hier ebenfalls eine hohe Nachfrage nach den Bauplätzen, so sind in Rockolding bereits 6 von 8 der städtischen Grundstücke vergeben und in Vertragsaufstellung.

Auch ist die Stadt Vohburg bestrebt, die Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser in den neueren Baugebieten, die frei verkauft werden, mit Bauzwang zu belegen, um zu verhindern, dass diese über längere Zeit nicht bebaut werden. So wird dies auch in den derzeit aktuellen Baugebieten in Rockolding, Dünzung und Irsching praktiziert.

Im Stadtgebiet Vohburg selbst stehen zwar noch vereinzelte Baulücken zur Verfügung, jedoch befinden sich diese ebenfalls komplett in Privatbesitz. Als Beispiel können hier die Habichtstraße, Alfons-Hierhammer- mit Sommerstraße, Pfarrer-Piller-Straße und in der Siedlung um Nussbaumstraße und Kastanienallee und weitere. Von Seiten der Stadt wurden hier bereits Gespräche mit den Eigentümern geführt, die jedoch zu keinem Erfolg führten.

Mit diesen 3 Baugebieten werden bei einer durchschnittlichen aktuellen Belegungsdichte von 2,03 Personen (Bayern) verteilt auf ca. 112 Wohneinheiten Wohnraum für ca. 230 Personen geschaffen. Bei einer höheren Belegungsdichte bei Einzelhäusern erhöht sich die Anzahl entsprechend.

Bei einem Bevölkerungszuwachs von 100-150 Personen im Mittel können diese Baugebiete die hohe Wohnraumnachfrage in Vohburg für ca. 1,5-2 Jahre decken; Weitergehend kann der prognostizierte Bevölkerungszuwachs nicht über diese Wohnbauflächen gedeckt werden und es ist die Ausweisung weiterer Wohngebietsflächen erforderlich.

Auf dem vorliegende Baugebiet werden auf 19 Einzelhausparzellen, einem Doppelhausgrundstück und zwei Grundstücken mit der Option „MFH“ in Summe ca. 30-38 Wohneinheiten entstehen. Mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,03 Personen (Bayern) entsteht Wohnraum für ca. 61-77 Personen.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll eine Wohnbaulandentwicklung im nördlichen Ortsteil Menning in unmittelbarem Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang vorgesehen werden. Dabei ist die Stadt Vohburg sehr bemüht den Vorschriften zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen.

Über die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen in den Einzelhäusern und der Möglichkeit der Schaffung von Mehrfamilienhäusern werden die Rahmenbedingungen geschaffen, die Siedlungsfläche angemessen zu verdichten.

Das Grundstück am „Trübswettergarten“ wurde der Stadt zum Kauf angeboten und erweist sich aufgrund der schon bestehenden Einzelbebauung im Leerstand und der bereits länger ungenutzten Freifläche (früher mit Obstanbau genutzt) als sinnvolle Weiterentwicklung am Ortsrand von Menning. Es ist lt. §1 a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darauf zu achten, dass eine Umnutzung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nur im notwendigen Umfang in Betracht gezogen wird. Da es sich im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes um eine Brachfläche handelt, wird dieser Anforderung mit diesem Standort bewusst Rechnung getragen.

## 2 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP ist das fachübergreifende Zukunftskonzept zur Ordnung und Entwicklung Bayerns. Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

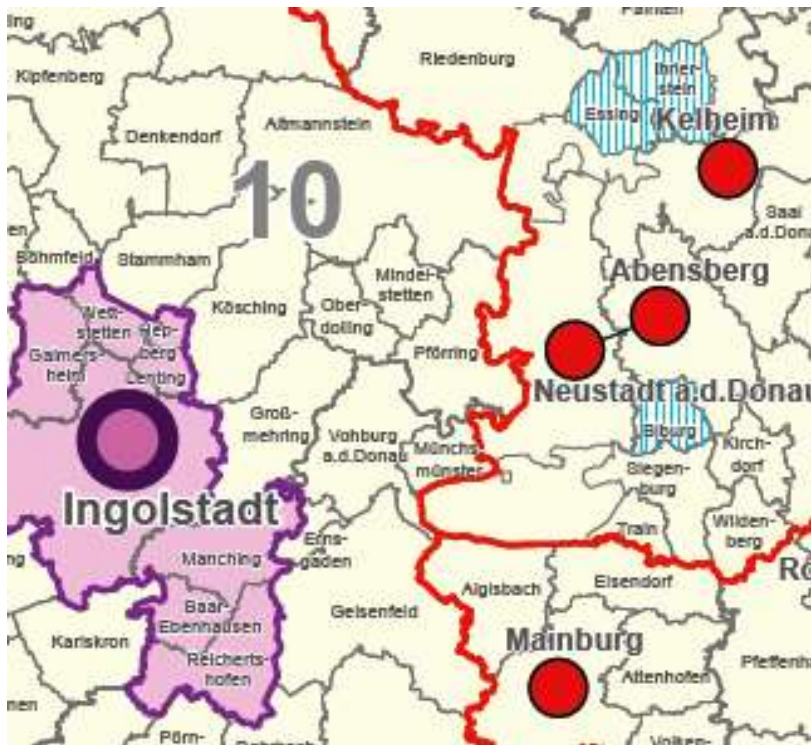


Abbildung 1: Auszug aus LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Entsprechend der Strukturkarte zum LEP befindet sich der Planungsbereich im Allgemeinen ländlichen Raum, östlich des Verdichtungsraumes zum Regionalzentrum Ingolstadt. (LEP Stand 01.01.2020, Abfrage Juni 2021)

Nach den Grundsätzen und Herausforderungen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020 sollen die folgenden Grundlagen (G) und Ziele (Z) berücksichtigt werden:

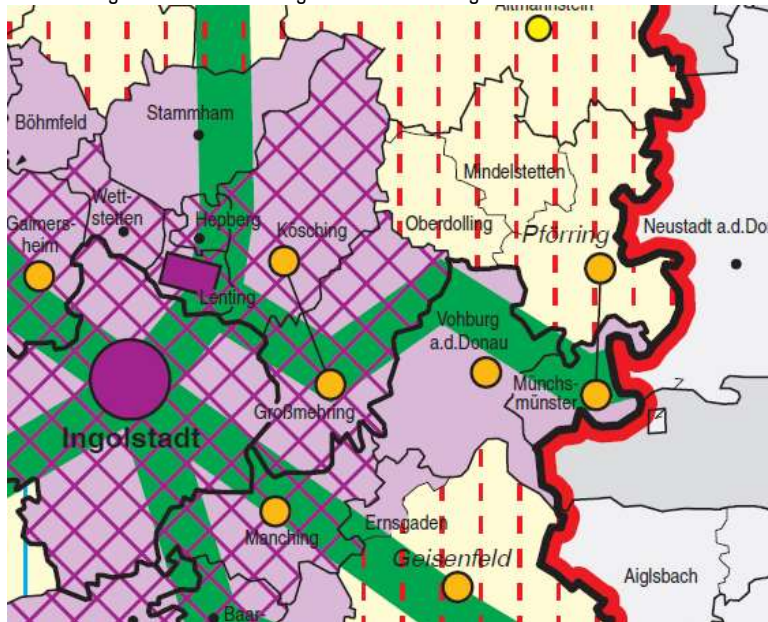
- G 1.1.1 Grundlagen für eine bedarfsgerechten Bereitstellung und Sicherung von ... Wohnraum... geschaffen oder erhalten werden, zur Schaffung oder Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z.1.1.1)
- Z 1.1.2 die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten und die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (G 1.1.2)
- G 1.1.3 Entwicklung durch ressourcenschonende Eingriffe
- G 1.2.6 Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen
- G 2.2.5 Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- Z 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- Z 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an der Bedarfsermittlung der Stadt Vohburg, den naturschutzfachlichen Belangen wird Rechnung getragen, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms entspricht.

## 2.2 Regionalplan (RP)

In der Karte 1 zum Regionalplan der Region Ingolstadt liegt die Stadt Vohburg in der „äußeren Verdichtungszone“ entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



**Abbildung 2 - Auszug aus Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur**

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

A I G Leitbild: Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. [...]

A II 3 G Verdichtungsraum

Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter

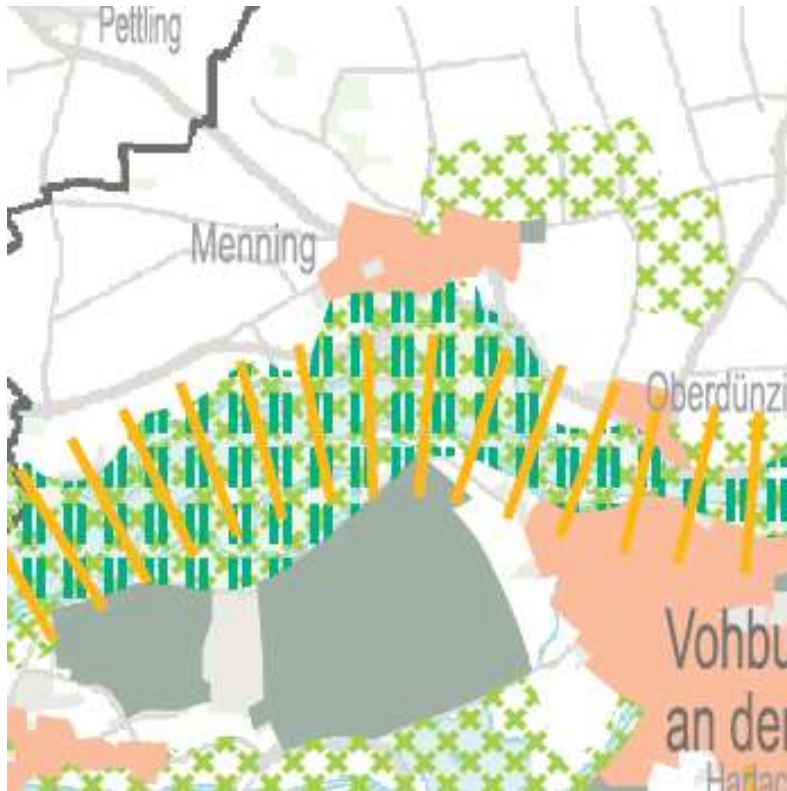
Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.

A II 4 G Entwicklung der ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume

Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

A III 1 G Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen,

soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.



**Abbildung 3 - Auszug aus Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 Landschaft und Erholung**

Der Ortsteil Menning mit dem Planungsgebiet liegt nördlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 03 „Hochalb“ und dem regionalem Grünzug Nr. 02 „Engeres Donautal“ mit Schwerpunkt im regionalen Biotopverbund.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an den vorhandenen Siedlungszusammenhang anschließt bzw. bereits bestehende Gebäude auf dem Plangebiet existieren, ist von einer direkten Betroffenheit des Vorbehaltsgebietes nicht auszugehen.

### 3 BESTEHENDE BAULEITPLANUNG

Der Ortsteil Menning der Stadt Vohburg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Stand vom 27.06.2006 (siehe untenstehende Abbildung) als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet, mit Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils ist in untenstehender Abbildung markiert.

Das Planungsgebiet selbst ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Bestand weist ein Einfamilienhaus mit Gartennutzung, eine nach Süden abfallende Hangfläche und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen aus. Im Osten grenzt eine bestehende Einfamilienhausbebauung an das Planungsgebiet an.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

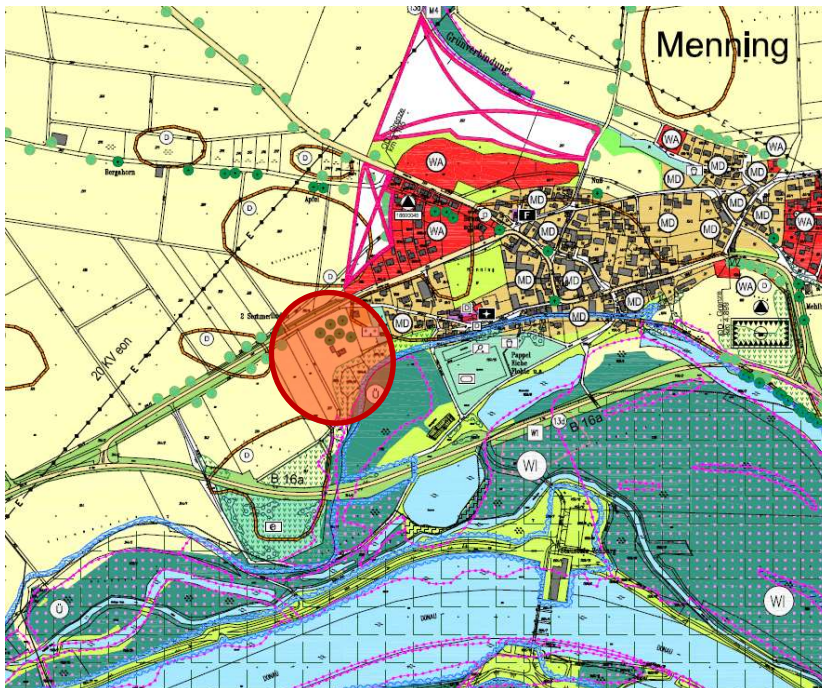


Abbildung 4 – Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg a.d.D.

### 4 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

#### 4.1 Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flurnummern 337, 340, 1004 und 1115 und schließt eine Fläche von 21.224 qm ein.

#### 4.2 Lage und Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Menning liegt nordwestlich des Ortszentrum Vohburg. Das Planungsgebiet liegt nördlich der Bundesstraße B16a in einer Entfernung von ca. 200m am westlichen Ortsrand und schließt an die bestehende Bebauung im Osten an. Die A9 und der Stadtrand von Ingolstadt sind mit dem Auto in ca. 13km Entfernung zu erreichen.

Im Süden wird das Planungsgebiet von einem bewaldeten Südhang, im Westen von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Im Osten grenzt das Planungsgebiet direkt an die bestehende Einfamilienhausbebauung an, im Norden begrenzt die Ingolstädter Straße das Baufeld.



### **4.3 Baugrund und Bodenverhältnisse**

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten für die Ausführung der Erschließungsflächen durch das Büro IMH erstellt. Das Gutachten wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Für die einzelnen Parzellen sind jedoch jeweils eigene Baugrundhauptuntersuchungen nach DIN 4020 zu erstellen.

Einzelne Parzellen wurden landwirtschaftlich genutzt. Ggfs. Entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, sind bei den anfallenden Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

### **4.4 Besitzverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt derzeit vollständig im Besitz der Stadt Vohburg. Im Anschluss an die Bauleitplanung sind bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

## **5 PLANUNGSKONZEPT**

### **5.1 Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzung im Ortsteil Menning auf einer zum Teil brach liegenden Fläche am westlichen Ortsrand von Menning um den steigenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Vohburg zu decken. Die Stadt möchte mit verschiedenen Angeboten der steigenden Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nachkommen.

Dabei wurde ein möglichst großes Augenmerk auf ein möglichst nachhaltiges, an den Standort angepasstes Konzept gelegt, welches energiesparende und ökologische Aspekte in möglichst großem Umfang berücksichtigt.

### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung ist als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als unzulässig formuliert, da es sich hierbei um keine „wohnhähnlichen Nutzungen“ handelt bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets zwingend erforderlich sind.

Auf Grund des ländlichen Charakters ist nur eine offene Bauweise zulässig. Im Sinne des Flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird aber neben der Errichtung von Einzelhäusern auch die Errichtung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern bzw. Einzelhäusern in der Größenordnung von Mehrfamilienhäusern zugelassen.

Es werden jedoch trotz der Bestrebungen, sparsam mit Grund- und Boden umzugehen, Großteils Parzellen mit Einzelhäusern eingeplant. Aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden Bebauung werden im Sinne der Einfügung nur vereinzelt größere Baukörper zugelassen. Es werden jedoch neben den einzelnen MFH bzw. Doppelhausparzellen innerhalb der Einzelhäuser zusätzliche Wohnungen zugelassen, sodass hier eine gewisse Verdichtung stattfinden kann.

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden Planung grundsätzlich über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über eine maximal zulässige Wandhöhe definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,35 festgesetzt, um zum einen möglichst wenig Versiegelung der Parzellen zu erhalten, den Bauwerbern aber auf den relativ klein gehaltenen Parzellen genügend Spielraum für die Erstellung der Wohngebäude zu belassen.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Um eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen werden Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Gleiches gilt für bauliche Anlagen (u.a. Garagen, Carports, Stellplätze), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Gliederung des Allgemeinen Wohnquartiers in WA1 bis WA5 ergibt sich durch die zulässigen Haustypen. In WA1 und WA2 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig, in WA 3 darüber hinaus auch Doppelhäuser und in WA 4 zusätzlich Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Um eine möglichst nachhaltige Auslastung des Baugebietes zu erhalten wird auf den Einfamilienhausparzellen die Möglichkeit geschaffen, eine zusätzliche Einliegerwohnung zu erstellen.

Folgende Anzahl an Wohneinheiten sind in den einzelnen Abschnitten möglich:

WA 1 und WA2: max. 2 Wohneinheiten

WA3: max. 3 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit

WA 4: max. 8 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaus- bzw. Reiheneinheit max. 1 Wohneinheit

In Teilbereichen wird die Firstrichtung der Gebäude bzw. die Dachform als Satteldach (WA1) festgesetzt, um eine Ausrichtung der Giebel zur Straße bzw. Ortseingang als städtebauliche Form zu definieren.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen, um eine möglichst gute Nutzung der solaren Einstrahlung zu erreichen. Da die Festsetzungen einen hohen Anteil an PV-Belegung der Dächer vorschreiben, wurden neben den regionaltypisch roten Dachziegeln auch graue oder schwarze Dachziegel zugelassen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich an einer ortstypischen Gestaltung mit Putzfassaden und Holzfassaden im Dorfkern von Menning. Aus ökologischer Sicht werden hier jedoch die Nutzung der Fassaden mit Photovoltaik und Fassadenbegrünungen trotzdem zugelassen. Baumstammhäuser sind jedoch in dieser Region für Haupthäuser nicht anzutreffen und werden daher von der Fassadengestaltung ausgenommen. Da es sich bei WA 5 um eine Sonderform von kleinen Häusern handelt, die ähnlich Gartenlauben wirken können, sind hier Baumstammhäuser wieder zugelassen.

Zur Einbindung der Baukörper in die vorhandene Topographie ist die maximale Höhe der OK RFB auf +15cm über den höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Anschluss an das Grundstück festgelegt. Auf Grund der Topographie und der durch die Baumaßnahme zu erwartenden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wird die Wandhöhe definiert von OK RFH bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut bzw. Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Festsetzungen in Teilbereichen zur Höhe und Ausführung der Einfriedungen wurden getroffen um dem Naturschutz, vor allem die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Zwischen den Parzellen wurde bewusst auf diese Festlegungen verzichtet, um den Bauwerbern möglichst großen Freiraum zu belassen.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von der Ingolstädter Straße im Norden über eine Wohnstraße mit Ringführung und Wendeanlage im Süden.

Hierfür wird ein bestehender Wirtschaftsweg auf 6m verbreitert und eine zusätzliche Zufahrt von der Ingolstädter Straße im Nordosten des Plangebietes geschaffen.

Um eine möglichst effiziente Erschließung des Plangebietes zu erreichen und damit die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden Regenwassers zu minimieren, wird die Straße mit einer Gesamtbreite von 6,0m ausgeführt. Hiervon entfallen 1,50m auf einen gepflasterten Multifunktionsstreifen und 4,50 auf die asphaltierte Fahrbahn.

Um den fließenden Verkehr durch das Ein-/Ausparken nicht zu behindern, dürfen Garagen nur mit einem Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Offene Carports sind durch diese Regelung nicht betroffen.

### **5.4 Grünordnungskonzept**

Mit dem Grünordnungskonzept wird angestrebt, das neue Planungsgebiet verträglich am Ortsrand von Menning einzubinden. Die bestehende Grünfläche am südlichen Hang wird mit einer zentralen, öffentlichen Grünfläche und einer ortstypischen Durchgrünung mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern ergänzt. Ein Grünzug auf den privaten Grundstücken an der westlichen Grenze des Planungsgebietes soll eine Ortsrandeingrünung zu den landwirtschaftlichen Ackerflächen sicherstellen.

Die Grünfläche am südlichen Hang kann im Zuge der Maßnahmen am Planungsgebiet auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und aufgewertet werden.

## **6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (BayernAtlas mit Schutzgebieten, Amtliche Biotopkartierung, Ökoflächen, Bodendenkmäler, und Orthophotos; Umweltatlas mit der Digitalen Ingenieurgeologischen, der Digitale Hydrogeologische Karte und der Übersichtsbodenkarte<sup>25</sup>, ) sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 10, Ingolstadt) und einer Ortsbegehung März 2021.

Der Umweltbericht wird als gesonderter Bericht angefügt, die Belange des Umweltschutzes werden insbesondere im Kapitel 3 näher betrachtet.

## **7 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, auf einer Fläche des gemeindlichen Ökokontos, geleistet wird.

Auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht unter Kapitel 5.3. gesondert eingegangen. Die Ausgleichsflächen und die dazugehörigen Maßnahmen werden auf einem eigenem Plan ebenfalls gesondert dargestellt und festgelegt.

## **8 BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES**

Hauptemissionsquellen sind die südlich verlaufende B16a und westliche angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Von den im Umfeld befindlichen, landwirtschaftlichen Nutzflächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese werden durch die auf den privaten Grundstücken zu pflanzende Feldhecke gemildert, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden und sind auch an Sonn- und Feiertagen zu dulden.

Die B16a verläuft im Süden des Baugebietes in einer Entfernung von ca. 200m. Um diese Emissionsquelle zu bewerten, wurde durch das Büro IBN Bauphysik GmbH & Co.KG, Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 5383.a1 erstellt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die durch den Straßenverkehr auf der B16a verursachten und innerhalb des Planungsgebietes wirksamen Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur Norm DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden in Teilbereichen des Gebietes im Nachtzeitraum überschritten.

Die betroffenen Parzellen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden auf dem gesamten Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. ein zu errichtender Lärmschutzwall nicht umsetzbar.

Die aus dem Bericht 5383.b1 (IBN Bauphysik GmbH & Co.KG vom 21.10.2021) folgenden Beurteilungs- und Außenlärmpegel wurden für die jeweiligen Fassaden jeder einzelnen Parzelle ermittelt und sind für jedes Bauvorhaben zu beachten.

Teilweise wurden im Bereich der Fassaden rechnerisch A-bewertete Beurteilungspegel von mehr als  $L(r,A) \geq 45$  dB ermittelt. Entsprechend des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist bei A-bewerteten Beurteilungspegeln von über 45dB, selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich. Bei der Planung sollte deshalb zum Schutz der Bewohner fensterunabhängige und schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei Überschreitung dieser Pegel berücksichtigt werden.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind im bauordnungsrechtlichen Nachweisverfahren auf der Grundlage DIN 4109 (01/2018), Schallschutz im Hochbau, entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels zu dimensionieren.

Das erforderliche gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume darf in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 (01/2018) ohne Raumkorrekturfaktor  $K_{AL}$  sowie dem anzuwendenden Sicherheitsbeiwert nachstehend wiedergegebene Werte nicht unterschreiten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten mit nachstehender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_{\alpha,A} - K_{RAUMART}$$

Dabei ist

$K_{RAUMART} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume von Wohnungen  
 $L_{\alpha,A}$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 – 2 (01 | 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Aufenthaltsräume von Wohnungen}$$

Für die Nachweisführung sind nachstehende fassadenbezogene maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen:

Tabelle 7: Fassadenbezogener maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (01 / 2018)

Immissionsort	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{\alpha,A}$ in dB			
	Nord	Ost	Süd	West
Parzelle 1, Wohngebäude	40	54	55	54
Parzelle 2, Wohngebäude	52	55	56	54
Parzelle 3, Wohngebäude	47	55	56	55
Parzelle 4, Wohngebäude	46	56	56	56
Parzelle 5, Wohngebäude	47	58	57	57
Parzelle 6, Wohngebäude	50	59	58	58
Parzelle 7, Wohngebäude	51	61	59	58
Parzelle 8, Wohngebäude	51	61	63	60
Parzelle 9, Tinyhaus	55	60	62	59
Parzelle 10, Tinyhaus	56	60	61	59
Parzelle 11, Tinyhaus	57	60	59	58
Parzelle 12, Tinyhaus	56	60	59	55
Parzelle 13, Tinyhaus	56	60	58	53
Parzelle 14, Wohngebäude	55	60	60	56
Parzelle 15, Wohngebäude	52	58	57	55
Parzelle 16, Wohngebäude	53	58	60	58
Parzelle 17, Wohngebäude	54	58	60	57
Parzelle 18, Wohngebäude	53	56	56	56
Parzelle 19, Wohngebäude	52	56	56	55
Parzelle 20, Wohngebäude	51	55	55	55
Parzelle 21, Wohngebäude	39	54	55	55
Parzelle 22, Wohngebäude	40	52	56	52
Parzelle 23, Wohngebäude	51	55	58	55
Parzelle 24, Wohngebäude	50	54	57	54
Parzelle 25, Wohngebäude	52	55	56	53
Parzelle 26, Wohngebäude	50	55	55	53
Parzelle 27, Wohngebäude	40	53	54	52

#### Besonderer Hinweis:

Gemäß den in Bayern eingeführten technischen Baubestimmungen mit Ausgabe vom April 2021 ist kein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn der maßgebliche A-bewertete Außenlärmpegel unter 61dB liegt.

Weitere Emissionsquellen sind derzeit nicht bekannt.

## **9 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES**

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich Ausläufer zweier Bodendenkmäler. Bei beiden Denkmälern ist das Benehmen nicht hergestellt; da die endgültigen räumlichen Ausdehnungen der bekannten Bodendenkmäler noch nicht vollständig erfasst werden konnten, ist es nach Auskunft des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege jedoch sehr wahrscheinlich, dass sich die Bodendenkmäler auch über die kartierten Bereiche hinaus in das Planungsgebiet erstrecken.

Daher sind für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Des Weiteren sind folgende Hinweise aus Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG zu beachten:

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

<sup>1</sup>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup>Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. <sup>3</sup>Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup>Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Bodendenkmäler wurden in ihrer Lage und Ausdehnung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Einzeldenkmäler sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet.

Folgende Bodendenkmäler sind im Umgriff anzutreffen:

- 1.) Bodendenkmal D-1-7235-0448 Siedlung der Bronzezeit
- 2.) Bodendenkmal D-1-7235-074 Siedlungen des Alt-, Mittel- und Jungneolithikums, der späten Hallstatt- bis frühen Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit

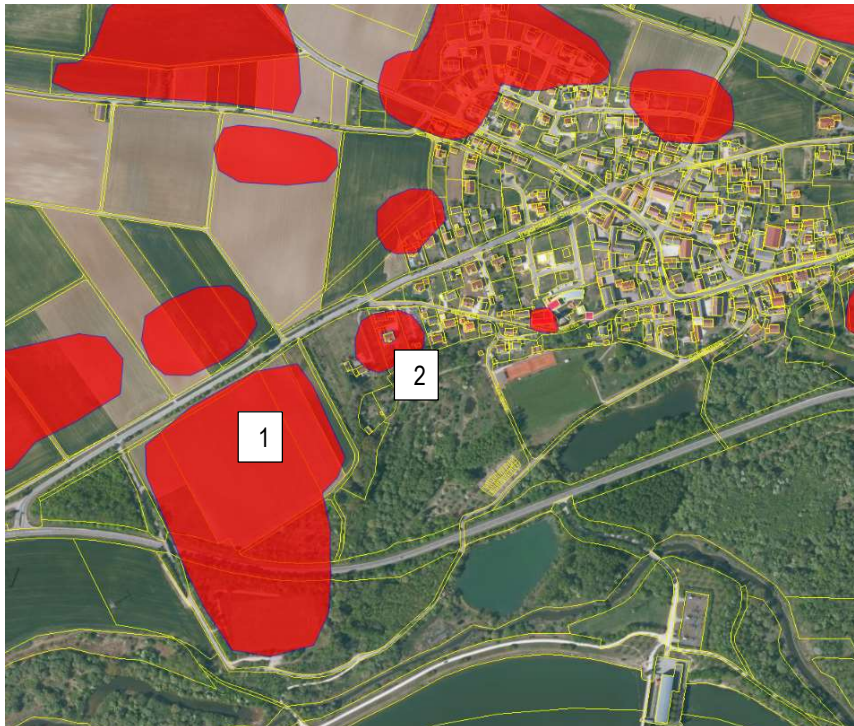


Abbildung 5 Auszug Bayern – Atlas 05.10.2021, Boden- und Einzeldenkmäler, o.M.

## **10 VER- UND ENTSORGUNG**

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Stadt Vohburg sichergestellt. Das zu erweiternde Ortsnetz ist entsprechend dem Wasser- und Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die

Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### **10.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation im Bereich des Wendehammers in das bestehende Kanalsystem des Ortsteiles Menning (Anschluss im Bereich der Kirchstraße) abgeleitet. Von dort wird es über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage weitergeleitet.

### **10.3 Niederschlagswasser**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich des Bebauungsplanes versickert. Da allerdings im vorliegenden Bodengutachten und in den anschließenden Sickerversuchen nur eine sehr geringe Sickerfähigkeit des Bodens vorgefunden wurde, wurde eine Versickerungslösung am südwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes erarbeitet. Es ist geplant, das Niederschlagswasser über Sammelleitungen Richtung Wendehammer zu führen. Das Wasser soll im bestehenden, bewaldeten Hang großflächig versickern. Diese Lösung wurde zusammen mit Naturschutz, Wasserwirtschaftsamt und Forstamt abgestimmt. Es gilt hierzu DWA M 153 und DWA A 138.

Die entsprechenden Planunterlagen (Vorplanung) liegen als Anlage den Unterlagen bei.

Im Zuge der Erschließung werden auf den privaten Grundstücken Regenwasserpufferanlagen in Form von Zisternen erstellt. Die Nutzung erfolgt auf den Grundstücken über ein Hauswasserwerk, welches vom Bauwerber zu erstellen ist. Der Überlauf leitet nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal ein. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers ist u.a. aus ökologischen Gründen nicht gestattet.

### **10.4 Abfallentsorgung**

Das Baugebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm bedient werden. Das Plangebiet kann über die Ringstraße und die Stichstraße mit Wendemöglichkeit mit Müllfahrzeugen befahren werden.

### **10.5 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

### **10.6 Stromanschluss**

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## **10.7 Altlasten**

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Ein kartierter Müllplatz südöstlich des Plangebietes wird aufgrund der Lage unterhalb des Hanges und des damit großen Höhenunterschiedes zum Plangebiet nicht berührt.

## **10.8 Wasserwirtschaft**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau (HQ100). Aufgrund des Höhenunterschiedes zum Planungsgebiet ist das Überschwemmungsgebiet nicht von den Planungen betroffen. Trinkwasser- oder Quellschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.



**Abbildung 6 Auszug Bayern-Atlas vom 05.10.2021, festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100**

## **11 UMSETZUNG UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG**

Mit Umsetzung dieses Bebauungsplanes wird in Menning Baurecht für 19 Einfamilienhäuser, 5 Tiny-Häuser, einem Doppelhaus und zwei Mehrfamilienhäuser bzw. 6 Reihenhäuser geschaffen. Dies entspricht ca. 32 – 36 Wohneinheiten und Wohnraum für ca. 85 Einwohner, je nach Ausnutzung der Parzellen.

Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zwar zu einer dauerhaften Versiegelung und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes sowie zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Beeinträchtigung jedoch minimiert. So sind die durch das Vorhaben zu erwartenden klimatischen Aufheizungseffekte aufgrund der Lage im ländlichen Umfeld und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen von geringer Bedeutung.

Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Wasserhaushaltes wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge und durch eine reduzierte Erschließungsplanung gemindert.  
Zudem können sich die Bodenfunktionen im Bereich der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen wiedereinstellen.

Ein vergrößertes Augenmerk wurde in diesem Quartier auf die Nutzung erneuerbarer Energien und einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gelegt. Aus diesem Grund wurden Maßnahmen zur Nutzung Photovoltaik getroffen, die Ausrichtung der Wohngebäude möglichst in Südausrichtung festgelegt und Maßnahmen zum Naturschutz wie Vermeidung von Steingärten, Vorgaben zur Bepflanzung, eine ausreichende öffentliche Durchgrünung und Vorgaben zur Regenwasser – Nutzung getroffen. Die topographischen Verhältnisse wurden berücksichtigt und ein schonender Umgang mit Geländeänderung vorgegeben.  
In Verbindung mit der zentralen Grünfläche und dem baumbestandenen Hang im Süden entsteht ein Wohnquartier mit durchgehender Begrünung.

Mit diesen Vorgaben ist die Stadt Vohburg a.d.D. bestrebt, die Eingriffe durch die vorliegende Planung in möglichst hohem Maße zu kompensieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung zu schaffen.

## **12 SONSTIGES**

### **12.1 Abbildungsverzeichnis**

Seite 3: Abbildung 7: Auszug aus LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Seite 5: Abbildung 8: Auszug aus Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur

Seite 6: Abbildung 9: Auszug aus Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 Landschaft und Erholung

Seite 7: Abbildung 10: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg a.d.D.

Seite 10: Abbildung 11: Auszug Bayern – Atlas 05.10.2021, Boden- und Einzeldenkmäler, o.M.

Seite 11: Abbildung 12 Auszug Bayern-Atlas vom 05.10.2021, festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100

### **12.2 Anhang**

Anlage 1\_Geotechnischer Bericht vom 01.07.2021, erstellt durch IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

Anlage 2\_Untersuchung für Schallimmissionsschutz, Bericht Nr. 5383.a1 vom 11.08.2021, erstellt durch IBN Bauphysik GmbH & Co.KG

Anlage 3\_Bearbeitung zum Schallschutz der Außenbauteile und Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109, Bericht Nr. 5383.b1 vom 21.10.2021, erstellt durch IBN Bauphysik GmbH & Co.KG

Anlage 4\_Ausgleichsberechnung nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom 09.11.2021, erstellt durch INKA Freiraum Design

Anlage 5\_Planunterlage VE Flächen Ausgleich 1000 vom 09.11.2021, erstellt durch INKA Freiraum Design

Anlage 6\_Planunterlage GL Flächen Eingriff vom 09.11.2021, erstellt durch INKA Freiraum Design