

13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Menning-Trübswetter Garten“

Stadt Vohburg a.d.Donau – Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 a BauGB Satz 1

Gemäß §6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

1. Anlass der Planung

Die Stadt Vohburg verzeichnet eine große Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum. Mit der Ausweisung eines weiteren Baugebietes „Menning-Trübswetter-Garten“ wird diesem Bedarf Rechnung getragen. Ein Bauzwang innerhalb von 3 Jahren und eine Bezugsfertigkeit innerhalb von 5 Jahren ist vorgesehen. Da die Erweiterungsmöglichkeit der Stadt Vohburg durch mehrere Faktoren begrenzt ist, wird an dieser Stelle die Neuausweisung als Erweiterung vorgesehen.

Mit der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum 54. Bebauungsplan „Menning-Trübswetter-Garten“ der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg fortgeschrieben und Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Alternative Standorte für ein Wohngebiet stehen aufgrund von Besitzverhältnissen oder geografischen Gegebenheiten kaum zur Verfügung. Durch den Anschluss an die bestehende Bebauung und die bereits vorliegende Erschließung im Norden liegt das Planungsgebiet günstig für eine Wohnraum-Entwicklung.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigen Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben dokumentiert.

Das Planungsgebiet bietet sich als Weiterentwicklung für eine Wohnnutzung an, da es zum einen direkt an bereits bestehende Siedlungsflächen angrenzt und über die vorhandenen Straßenzug die Erschließung relativ einfach zu realisieren ist.

Im Zuge des Verfahrens wurden auch andere Flächen zur weiteren Entwicklung geprüft; hier steht jedoch der Stadt Vohburg derzeit kein Entwicklungspotenzial zur Verfügung.

Durch die Lage am südwestlichen Ortsrand und die teilweise bereits bebauten Flächen bietet sich das Areal jedoch zur Überplanung mit Wohnbauflächen an. Es wurden auf dem Planungsgebiet verschiedene Varianten der Bebauung geprüft und die vorliegende Planung daraus erarbeitet. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Erschließung effizient geplant ist und der Flächenbedarf so gering wie möglich ausfällt. Eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelreihen und Mehrfamilienhäusern wurde auf ein verträgliches Maß gebracht, Einliegerwohnungen werden zur besseren Auslastung der Einfamilienhaus-Parzellen zusätzlich zugelassen.

Durch die vorliegende Planung 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 anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Das auf der Planungsfläche registrierte Biotop hat keinen Schutz durch die §30 und §39 BNatSchG, sowie BayNatSchG Art. 16 und Art. 23. Und kann im Zuge des Vorhabens nicht erhalten werden. Angrenzende Biotope werden von der Planung nicht berührt, sondern liegen nur angrenzend an das Eingriffsgebiet.

Auf dem Planungsgebiet wurde durch das Büro „ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz“ eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Frühjahr und Sommer 2022 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht aufgegriffen und eingearbeitet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, wie die Einhaltung bestimmter Zeiten für die Baufeldräumung der Ackerfläche Flurnr. 337 und für die Gehölzbeseitigungen werden eingehalten und der Gehölzbestand an der Hangkante wird weitestgehend erhalten. Als Ausgleich für den Verlust an Gebüsch als Lebensräume für gebüschbrütende Vogelarten wird eine Neupflanzung von Heckenstrukturen am westlichen Rand des Planungsgebietes eingeplant. Ansonsten sind keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Langfristig sind keine Beeinträchtigungen des Gebietes zu erwarten.

Durch die Durchführung des Vorhabens werden zwei kartierte Bodendenkmäler berührt, bei beiden ist das Benehmen nicht hergestellt. Diese Flächen sind archäologische Verdachtsflächen und die Baumaßnahmen sind als Eingriff zu bewerten. Vorerst ist aufgrund des fehlenden Benehmens und fehlender Funde die Eingriffsschwere eher als gering einzustufen, für Bodeneingriffe jeglicher Art ist jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Das angrenzende Überschwemmungsgebiet bzw. die Flächen für HQ100 und HQ extrem haben aufgrund des großen Höhenunterschieds zu den überplanten Flächen keine Wechselwirkung auf das Vorhaben.

Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurden verschiedene Varianten diskutiert. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der zentralen Grünfläche wurde ein Entwässerungskonzept mit den beteiligten Fachstellen entwickelt, welches eine Versickerung im Bereich des Hanges vorsieht und das Niederschlagswasser im Bereich des Planungsgebietes versickert wird. Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst soll vorrangig genutzt werden und so der Frischwasserverbrauch der Neubauten gesenkt werden. Hierfür werden bereits bei der Erschließung Kombizisternen auf jedem Grundstück erstellt und den Bauwerbern zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

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

Der im Umweltbericht für den Eingriff ermittelte umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wird durch eine Aufwertung einer bereits im Ökokonto der Stadt Vohburg befindlichen Fläche (Flurnr. 1005 Gemarkung Oberwöhr) gedeckt. Durch den auf der Ausgleichsfläche geplanten Bodenabtrag wird eine wechselfeuchte Seige entstehen, die als Brutbereich für Wiesenbrüter – Arten dienen soll.

Zusammenfassung der Auswirkung des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter:

Schutzgut	baubedingt	anlagenbedingt	betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensraum	gering	mittel	gering	gering
Boden / Geologie	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Menschen / Immissionen	mittel	gering	gering	gering
Kultur / Sachgut	gering	gering	gering	gering

Durch die Kombination an Maßnahmen und Überlegungen erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland.

Die Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadt Vohburg führte vom 09.12.2021 bis 17.01.2022 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Fachstellenanhörung und in der Zeit vom 25.01.2023 bis 27.02.2023 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Öffentlichkeitsauslegung durch.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in beiden Fällen keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden jeweils in den beiden Verfahrensschritten berücksichtigt und in Teilen in die Planung eingearbeitet. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an der Planung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Zusammengefasst wurden in der zweiten Auslegung Anregungen zu folgenden Themenfeldern abgegeben:

- Notwendigkeit der Darstellung der alternativen Standortprüfung
- Empfehlung zur Einbeziehung der Flurnr. 1005
- Empfehlungen zur Ein- und Durchgrünung
- Ergänzung des Umweltberichtes
- Empfehlung zur Bodendenkmalerkundung
- Erläuterungen zu angrenzenden Überschwemmungsgebiet bzw. HQ 100 und HQ extrem

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Stadt Vohburg stehen sowohl im Innenstadtbereich, als auch in den verschiedenen Ortsteilen keine weiteren Flächen zur Verfügung, die für eine Weiterentwicklung als Bauland erworben werden können. Außerdem stehen umliegende Flächen an den Ortsrändern meist durch die naturbedingten Gegebenheiten wie Ackerland, Donau und Biotopflächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Nahezu sämtliche, bisher noch unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und können nicht von der Stadt Vohburg erworben werden.

Als Alternative Planungsmöglichkeiten im Planungsgebiet selbst wurden zum einen verschiedene Zusammenstellungen von Geschosswohnungsbau, verdichteten Einzelhausbebauungen und Einfamilienhausparzellen erarbeitet und abgestimmt. Des Weiteren wurden verschiedene Erschließungsformen und Varianten zur Behandlung des Niederschlagswassers untersucht. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der Grünflächen wurde die vorliegende Lösung favorisiert.