



7. Änderung des Flächennutzungsplans
Änderungsbereich
Baugebiet „Am Wasserwerk“
an der Josef-Lohr-Straße / Wasserwerkstraße

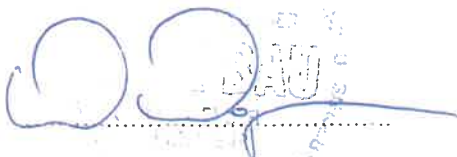
Satzung

Stand: 14.03.2017

Begründung

Vohburg, den <u>20.11.2017</u>  Schmid, Erster Bürgermeister	
--	--

BBI INGENIEURE GMBH



Marie-Curie-Straße 6
D-85055 Ingolstadt
Telefon +49 841 901425-0
Telefax +49 841 901425-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Baugebiet „Am Wasserwerk“ in Vohburg

1. Anlass der Planung

Die Stadt Vohburg möchte am süd-westlichen Ortsrand ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung ausweisen. Da dieser Bereich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt, wird der gültige Flächennutzungsplan durch dieses Deckblatt geändert. Die landwirtschaftliche Nutzfläche, die sonstige Grünfläche und die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Begründung der Bebauung, Bedarfsnachweis:

- In der Stadt Vohburg und deren Ortsteile besteht ein großer Bedarf an Bauland. Die Stadt Vohburg weist daher immer wieder Baugebiete aus, so auch Nr. 36 mit einem Umfang von 50 Parzellen. Dabei sind inzwischen alle Bauplätze welche von der Stadt veräußert wurden, bereits bebaut sind und nur noch 15 Parzellen unbebaut sind, diese liegen jedoch in privater Hand. Im Anschluss an das Baugebiet Nr. 36 grenzt 36a mit insgesamt 6 Parzellen. Von diesen Parzellen werden demnächst mindestens 3 bebaut sein, die Baugenehmigung wurde erst kürzlich erteilt. Weiter sind die Bauparzellen der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete ‚Schulgrundstücke‘ (Nr.3) in Vohburg (Nachverdichtung im Innenbereich) und im Ortsteil Menning ‚Am Leerental‘ (Nr. 35, 2. Änderung) veräußert, hier stehen also auch keine Bauparzellen mehr zur Verfügung. Die Anzahl der Bewerber überstieg die Anzahl der Parzellen mehrfach (5 Bewerber für die Schulgrundstücke und 10 für die Grundstücke des Baugebietes Am Leerental II). Auch in Dünzing überstieg die Anzahl der Bewerber (9) die Anzahl der Bauplätze des Baugebietes „Dorfgewender“. Die Gemeinde möchte jungen Familien der Ortschaft und des Umlandes eine Baumöglichkeit bieten und sieht deswegen die Ausweisung eines neuen Baugebietes vor.
- Mit den Eigentümern von Baulücken wurden in den letzten Jahren wiederholt Gespräche geführt, um diese Flächen Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Dies scheiterte überwiegend an der Rückhaltung dieser Flächen im Rahmen einer Vermögensanlage bzw. der späteren Verwendung für Kinder und Enkelkinder, als auch an den avisierten Verkaufsvorstellungen der Eigentümer. Die Stadt Vohburg verfügt über kein detailliertes Baulückenkataster.
- **Bevölkerungsentwicklung:**
Der Demographie-Spiegel (herausgegeben im Mai 2011) des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung sieht für die Stadt Vohburg im Zeitraum von 2009 bis 2029 ein starkes Wachstum vor. Ausgehend vom Jahr 2009 mit 7.150 Einwohnern sieht die Vorausberechnung für das Jahr 2016 ca. 7.270 Einwohner, für das Jahr 2029 ca. 7.370 Einwohner.

Demgegenüber steht die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre:

2011	7.409 Einwohner
2012	7.543 Einwohner
2013	7.713 Einwohner
2014	7.853 Einwohner
2015	8.164 Einwohner

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung liegt damit weit über den Prognosen. Im Durchschnitt ist Vohburg in den letzten Jahren um ca. 131 Einwohner pro Jahr gewachsen.

Bei einer angenommenen Einwohnerdichte von 2,3 Einwohner pro Haushalt oder Bauparzelle und ca. 37 Bauparzellen und 3 Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. 6 Wohnungen bietet das neue Wohngebiet ca. 120 Einwohnern Platz. Mit der Ausweisung eines Baugebietes in dieser Größenordnung kann somit die Stadt Vohburg den derzeitigen Baubedarf decken.

2. Bestehende Flächennutzungsplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Am Wasserwerk“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg i. d. F. vom 27.06.2006.

Durch das Deckblatt Nr. 7, Bereich „Am Wasserwerk“ wird nun der FNP erneut fortgeschrieben, um den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 45 „Am Wasserwerk“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

3. Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Vohburg. Es schließt im Norden und im Osten an das bestehende allgemeine Wohngebiet (WA) „Oberes Hochfeld“ an.

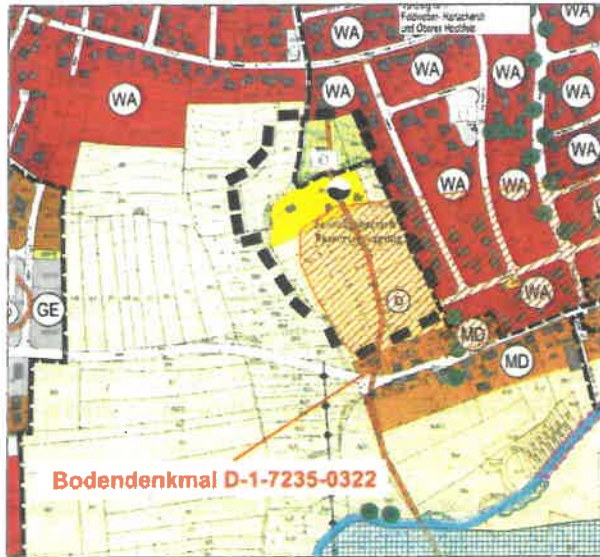
Im Süden des zu ändernden Bereichs sind Flächen für die Landwirtschaft, im Anschluss liegt ein Dorfgebiet (MD) grenzend an den Mühlweg. Im Westen bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplan „Oberes Hochfeld“ vom 15.02.1985 wird der Bolzplatz aus dem Bebauungsplan herausgenommen (im bestehenden FNP als sonstige Grünfläche gekennzeichnet).

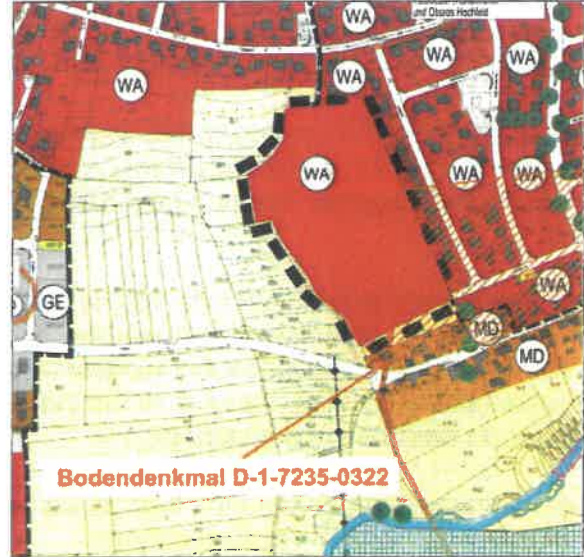
Weiter liegt in dem zu änderndem Bereich des Flächennutzungsplans das alte Wasserwerk, welches bisher als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen im FNP dargestellt ist (siehe Karte).

Zur Ortsmitte hin schließen sich weitere allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) an. Die Ortsmitte ist 1,2 km von dem überplanten Bereich entfernt.

6. Änderung des FNP (alter Stand):



7. Änderung des FNP (neuer Stand):



Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches (alle im Bereich der Vohburger Gemarkung 8155) und wurden bisher im Flächennutzungsplan wie folgt kategorisiert:

Flurstück 815/2	sonstige Grünfläche
Flurstück 816/3	„
Flurstück 816/4	„
Flurstück 817	landwirtschaftliche Nutzfläche
Flurstück 817/5	„
Flurstück 901/2	Wasserwerk Str. (Teilfläche)
Flurstück 1858	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Flurstück 1859	landwirtschaftliche Nutzfläche
Flurstück 1860	„
Flurstück 1867	Wasserwerk Str. (Teilfläche)
Flurstück 1876	landwirtschaftliche Nutzfläche
Flurstück 1877	„
Flurstück 1878	„
Flurstück 1879	„
Flurstück 1935/1	„
Flurstück 1936/1	„
Flurstück 1937/1	„
Flurstück 1938/1	„
Flurstück 1939/1	„
Flurstück 1940/1	„
Flurstück 1941/1	„

Die Flächen des neuen Baugebietes haben zusammengenommen eine Größe von 3,7 ha.

Biotopstrukturen liegen nicht im Geltungsbereich der FNP-Änderung.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind die nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen worden und werden wie in § 5 Abs. 5 BauGB in der Begründung erläutert.

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich ein bereits kartiertes Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7235-0322. Dabei handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. karolingisch-ottonischer Zeit. Bei den geplanten Bauarbeiten ist diese Bodendenkmal zu beachten.

Das Bodendenkmal erstreckt sich weiter östlich des geplanten Bebauungsgebietes auf der Josef-Lohr-Straße bis hin zur Pfarrer-Piller-Straße. Die Erfahrungen mit dem Bodendenkmal bei der Errichtung des Bebauungsgebietes „Oberes Hochfeld“ können dabei ein wertvolle Hilfe sein.

Auf dem Gelände befindet sich das ehemalige Wasserwerk der Stadt Vohburg. Die beiden Brunnen sind aufgelassen und werden im Zuge der Erschließung verfüllt. Auch die noch vorhandenen Betriebsgebäude werden abgebaut. Die bestehende, in Betrieb befindliche Wasserleitung DN 300, die quer durch Geltungsbereich verläuft, wird vor der Erschließung in die neuen Straßentrassen verlegt.

Der nächste Vorfluter, die Ilm, liegt im Süden ca. 250 m vom Baugebiet entfernt. Die kleine Donau liegt ca. 500 m westlich entfernt.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Infrastruktur

In der Stadt Vohburg bestehen zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, u.a. drei Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen (Realschulen, Gymnasien und Fachschulen) sind in Ingolstadt, Manching und in der Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm angesiedelt. Diese Einrichtungen können den Einwohnerzuwachs aufnehmen.

4.2 Verkehrsanbindung

Das geplante Neubaugebiet ist durch die Wasserwerkstraße und die Josef-Lohr-Straße an die benachbarten Siedlungsgebiete angeschlossen. Von hier aus kann der Stadtkern und die übergeordneten Straßen erreicht werden. Ein Anschluss an den Mühlweg ist derzeit nicht vorgesehen.

Der Bahnhof von Vohburg liegt im Ortsteil Rockolding und ist ca. 2,6 Kilometer von dem Baugebiet entfernt. Die übergeordneten Bundesstraßen 16 und 16a sind über die Siedlungsstraße bzw. dem Mühlweg und anschließend die St 2232 zu erreichen. Über die Linie 26 und N8 der INVG ist Vohburg mit einigen Haltestellen auch im Busnetz der Stadt Ingolstadt integriert.

4.3 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser/ Löschwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze in der Siedlungsstraße bzw. Wasserwerk Straße und der Josef-Lohr-Straße.

4.4 Entsorgung

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung in der Stadt Vohburg wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das neue Baugebiet über die bestehenden Straßen anfahren.

- **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen finden im Trennsystem statt.

Dabei wird das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen in straßenbegleitenden Mulden versickert. Das Regenwasser der Privatparzellen wird nicht abgeleitet, sondern soll auf diesen durch oberflächliche Versickerung entsorgt werden (keine Schachtversickerung).

Da die Bodenverhältnisse im nördlichen Bereich etwas schluffiger sind und der Grundwasserstand etwas höher liegt, können in dem Bereich der Parzellen 28-36 keine Versickerungsanlagen nach den Regeln der Technik errichtet werden. Durch einen Stauraumkanal und die Einleitung des Niederschlagswassers wird die Entwässerung der Parzellen 28-36 ermöglicht. Es wird empfohlen weitere Rückhalteeinrichtungen in Form von Zisternen, welche ebenfalls an den Stauraumkanal angeschlossen werden dürfen, auf den Parzellen zu errichten.

4.5 Wasserwirtschaft

Durch den Änderungsbereich wird kein Wasserschutzgebiet berührt, die Brunnen an diesem Standort sind aufgelassen. Zum Rückbau der Brunnen wurde das Ingenieurbüro Schröfl beauftragt. Nach Bauzeitenplan ist der Rückbau im Juni 2017 vorgesehen. Das Wasserschutzgebiet wurde am 10.04.2012 aufgehoben und im Amtsblatt vom Landkreis Pfaffenhofen veröffentlicht.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. In die Ilm im Süden findet keine Einleitung statt.

Für das Baugebiet ist eine Versickerung des abfließenden Oberflächenwasser durch Muldenflächen (Versickerung durch die belebte Oberbodenzone) vorgesehen. Da das Gelände sehr eben ist, muss nicht mit abfließenden Hangwasser gerechnet werden.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet.

Hinweis zu § 15 (3) BNatSchG:

Nach §15 (3) BNatSchG sind bei der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Hierzu ist festzustellen, dass Maßnahmen zur Entsiegelung und sonstige Maßnahmen, die keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen unmittelbar beanspruchen würden, nicht zur Verfügung stehen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind nicht betroffen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die agrarstrukturellen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleiben weiterhin erhalten bzw. werden durch einen neuen Flurweg im Nordwesten ergänzt. Der Flurweg Nr. 1867 im Westen wird nicht verändert.

Waldflächen sind nicht betroffen. Die bestehenden Bäume zählen als ‚sonstige Grünfläche‘.

4.7 Immissionsschutz

Straßenverkehr

Das neue Baugebiet grenzt an keine überörtlichen Straßen mit erhöhten Emissionen an. Die Wasserwerkstraße und die Josef-Lohr-Straße stellen Ortsstraßen dar.

Gewerbliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am Rand eines Siedlungsbereiches mit durchgehend „Allgemeiner Wohnnutzung“ angeordnet. Hier ist nur ausnahmsweise „nicht störendes Gewerbe“ zulässig, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das bestehende Gewerbegebiet an der Lortzingstraße westlich des Baugebietes liegt ca. 250 m entfernt. Hier sind derzeit keine negativen Beeinträchtigungen für das Baugebiet bekannt.

Ortsrandlage

Das neue Baugebiet liegt im Westen in Ortsrandlage und kann dadurch vorübergehend durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bewirtschaftung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

siehe auch den beiliegenden Umweltbericht vom 31.08.2016, Büro Blank Landschaftsarchitekt.

Die Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzgüter wurden beurteilt:

Schutzgut	Auswirkung
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	gering
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	mittel
Landschaft	mittel bis hoch
Boden	hoch
Wasser	gering
Klima und Luft	gering

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für den Neuausweisungsbereich ergibt sich ein Kompensationserfordernis von ca. 18.930 m². Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf externen Ausgleichs-/Ersatzflächen im Eigentum der Stadt Vohburg durchgeführt, die teilweise bereits im Ökokonto der Stadt Vohburg enthalten sind (Flur-Nr. 732/5, 732/6 der Gemarkung Irsching, Flur-Nr. 1621 (Teilfläche), 1522 (Teilfläche), 1507/3 und 1507/4 (Teilfläche) der Gemarkung Oberwöhr.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail festgesetzt. Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgezeigt.

4.9 Denkmalschutz

Folgendes Bodendenkmal wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen: D-1-7235-0322. Dabei handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. karolingisch-ottonischer Zeit. Das Bodendenkmal tangiert großflächig im Süden das Plangebiet.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürften Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Die Stadt Vohburg wird diese Erlaubnis für die öffentlichen Flächen beantragen und die bauvorgreifenden Untersuchungen durchführen. Die privaten Eigentümer werden jeweils für den überbauten Bereich ihrer Parzellen die Erlaubnis selbst beantragen. Die Sondagegrabungen werden entsprechend mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Sollten darüber hinaus Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten sind – bei Bodeneingriffen besteht eine Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei Landesamt für Denkmalpflege.

4.10 Altlasten

Derzeit sind keine Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen bekannt. Im Flächennutzungsplan bestehen keine Eintragungen.

4.11 Raumordnung

Laut der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Planungsregion Ingolstadt ist Vohburg ein Unterzentrum und liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Ingolstadt Richtung Osten. Vohburg zählt als äußerer Verdichtungsraum von Ingolstadt und ist ein wichtiger Industrie- und Gewerbestandort (auf dem Stadtgebiet befindet sich eine Erdöl-Raffinerie).

Ein regionaler Grünzug und Schwerpunkt des regionalen Biotopverbundes verläuft durch das Gebiet von Vohburg von West nach Ost sowohl nördlich als auch südlich des bestehenden Siedlungsbereichs von Vohburg. Nördlich der Siedlung ist der Landschaftsraum „Donautal und Niederungen der Donau“ ausgewiesen. Sowohl der Grünzug, der regionale Biotopverbund als auch der Landschaftsraum werden durch die Planung nicht berührt.

Im Regionalplan heißt es: „Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weitere zu entwickeln.“ (A II Grundsatz 3). Die Planung entspricht diesem Grundsatz da keine eingetragenen ökologisch wertvollen Gebiete von der Planung betroffen sind.

Laut dem Grundsatz im LEP (2.2.7.) sollen Verdichtungsräume unter anderem so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. Die vorliegende Planung unterstützt diesen Grundsatz und bietet Möglichkeiten zur Wahrnehmung von Wohn- und Erholungsfunktionen.

Weiter besteht das Ziel (2.2.8.) in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. Wie in unter 4.2 beschrieben ist das geplante Baugebiet unweit der Bahnhöfe von Vohburg und Rockolding, sowie an die übergeordneten Bundesstraßen 16 und 16a sind über die Siedlungsstraße bzw. dem Mühlweg und anschließend die St 2232 zu erreichen. Über die Linie 26 und N8 der INVG ist Vohburg mit einigen Haltestellen auch im Busnetz der Stadt Ingolstadt integriert.

Die Planung folgt ebenso dem LEP Ziel 3.3, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Das Baugebiet schließt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet von Vohburg an.

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gibt es keine konkreten Vorgaben aus der Raumordnung und Regionalplanung.

Vohburg, den 20.11.2017.....

.....
Schmid, Erster Bürgermeister
Stadt Vohburg

Änderung Flächennutzungsplanung
BBI INGENIEURE GmbH
Büro Ingolstadt
Marie-Curie-Straße 6
85055 Ingolstadt
Telefon 0841 / 9014-250, Telefax 0841 9014-259
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de