



**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 45**

**Baugebiet „Am Wasserwerk“**

**an der Josef-Lohr-Straße / Wasserwerkstraße**

**Satzung**

**Stand: 14.03.2017**

**Begründung**

Vohburg, den..... <u>16.01.18</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



## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Begründung zum Bebauungsplan**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

### **II. Begründung zur Grünordnung**

- 1. Bodenschutz**
- 2. Schutzzonen entlang Leitungen**
- 3. Grenzabstände**
- 4. öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet**
- 5. Ausgleichsfläche**

#### **Bearbeitung Bebauungsplan**

BBI INGENIEURE GMBH

Niederlassung Ingolstadt

Marie-Curie-Straße 6, 85055 Ingolstadt

Telefon: 0841 / 9014-250

Telefax: 0941 / 9014-259

Email: [ingolstadt@bbi-ingenieure.de](mailto:ingolstadt@bbi-ingenieure.de)

#### **Bearbeitung: Grünordnungsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung**

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd

Telefon: 09606/915447

Telefax: 09606/915448

Email: [g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)

# Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Nr. 45 „Am Wasserwerk“ in Vohburg

## I. Begründung zum Bebauungsplan

### 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 das Deckblatt Nr. 7 „Am Wasserwerk“ geändert. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der aufzustellende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt und bildet den rechtlichen Rahmen für die neue Bebauung.

#### Begründung der Bebauung, Bedarfsnachweis:

- Die Stadt Vohburg weist immer wieder Baugebiete aus, so auch Nr. 36 mit einen 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.
- Für das neue Baugebiet ‚Am Wasserwerk‘ wurde ein Baugebot auf den öffentlichen Parzellen festgelegt, d.h. ein langes Leerstehen der Parzellen wird damit verhindert. Es haben sich bereits 25 Bauwillige bei der Stadt für das Baugebiet „Am Wasserwerk“ gemeldet.
- Unbebauten Parzellen im Innenbereich von Vohburg befinden sich im Privatbesitz und stehen der Gemeinde nicht zur Veräußerung zur Verfügung. 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. Der Stadt liegen weiter keine genaueren Zahlen oder Kartierungen zu aktuellen Baulücken und Leerständen vor.

- **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 des Einwohnermeldeamts der Stadt Vohburg 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 insgesamt in den letzten Jahren um ca. 150 Einwohner pro Jahr gewachsen.

Der Ortsteil Vohburg, in dem das Baugebiet ausgewiesen werden soll, verzeichnet im Vergleich zu den restlichen Ortsteilen von Vohburg prozentual den größten Zuzug:

2011	4.049 Einwohner
2012	4.155 Einwohner
2013	4.241 Einwohner
2014	4.340 Einwohner
2015	4.416 Einwohner

Bei einer angenommenen Einwohnerdichte von 2,3 Einwohner pro Haushalt oder Bauparzelle und ca. 37 Bauparzellen bietet das neue Baugebiet und drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 bis 6 Haushalten bietet das neue Wohngebiet ca. 120 Einwohnern Platz.

Mit der Ausweisung eines Baugebietes in dieser Größenordnung kann die Stadt Vohburg den Baubedarf für ein Jahr decken.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darauf zu achten, dass eine Umnutzung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen nur im notwendigen Umfang umgesetzt wird. Es sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) aufgezeigt werden. Diese sind, wie oben beschrieben, bei der Stadt Vohburg bereits erschöpft und der Rahmen des notwendigen Umfang ist eingehalten, da rein der Baubedarf für ein Jahr gedeckt werden kann. Auch stehen keine Konversions- oder Brachflächen zur Verfügung zur Baulandentwicklung.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Am Wasserwerk“ ist die 14. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Oberes Hochfeld“ und die 7. Änderung des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Vohburg.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.45 „Am Wasserwerk“ wird also aus dem geänderten Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

### 3. Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Vohburg. Es schließt im Norden und im Osten an das bestehendes allgemeines Wohngebiet (WA) „Oberes Hochfeld“ an, im Süden liegt ein Dorfgebiet (MD) grenzend an den Mühlweg. Im Westen bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen.

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

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches (alle 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 3,76 ha

Es liegen keine Biotopstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durch das geplante Baugebiet verläuft die Grenze eines bereits kartierten Bodendenkmals 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. Dieses Bodendenkmal wurde bei der Errichtung des Bebauungsgebietes „Oberes Hochfeld“ nicht berücksichtigt.

Das Flurstück 817 wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die beidseitige Bebauung entsteht ein Baurecht nach § 34 BauGB im Innenbereich. Das Flurstück wird nicht weiter durch Kanal oder Straße erschlossen.

## **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 von Vohburg aus erreichbar. Dabei werden die beiden Straßen über eine Erschließungsstraße mit einander verbunden. Diese hat im Süden zwei Stichstraßen und im Norden einen Ringschluss um die öffentliche Freizeitfläche. Die Stichstraßen mit Wendehammer können von PKWs mit einfachen Wenden verlassen werden, LKWs können in den Wendehammer durch rangieren umdrehen.

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.

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Wasserleitung, welche im Zug der Erschließung verlegt wird. Weiter befinden sich auf dem Gelände des alten Wasserwerks zwei aufgelassene Brunnen, welche im Zuge der Erschließung verfüllt werden und das bestehende Gelände (mit Hütten und Zäunen) abgebaut wird.

### **4.4 Entsorgung**

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung in der Stadt Vohburg wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das neue Baugebiet über die bestehende Straße anfahren. In die zwei Stichstraßen mit Wendehammer wird das Entsorgungsfahrzeug nicht einbiegen, da kein Wenden in einem Zug möglich ist. Somit müssen die Mülltonnen der Parzellen 1-19 jeweils an die Einmündung der Stichstraße gezogen werden.

- **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Für die Entwicklung des Entwässerungskonzepts wurde unter anderem ein Bodengutachten erstellt. Hierfür wurde das Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser aus Bad Abbach beauftragt. Für das Gutachten wurden zwischen dem 18.02 und 26.02.2015 Bodenproben entnommen und Bohrungen, Schürfe und Sickerversuche unternommen.

Auf der Fläche befinden sich vorwiegend Sande und Kiese, die eine sehr gute Versickerung von Regenwasser ermöglichen (auch auf den späteren privaten Grundstücken). Eine dezentrale Versickerung durch Mulden ist laut dem Gutachten möglich.

Es wurde bei zwei Bohrungen ein Grundwasserflurabstand von 1,7 - 1,8 m festgestellt auf einer Höhe von 353,7 - 353,74 m ü. NN. Der freie Grundwasserspiegel lag ca. bei 1,7 - 4,0 m unter der Geländeoberkante (GOK). Weiter werden im Bodengutachten die notwendigen Maßnahmen hinsichtlich des Bodens durch eine mögliche Bebauung mit Häuser, Straßen und Kanäle erläutert.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen finden im Trennsystem statt. In der Variante 4 ist die Regenwasserentsorgung des Straßenraums und der öffentlichen Flächen in straßenbegleitenden Mulde vorgesehen. Das Regenwasser auf den privaten Parzellen soll in einer belebten Bodenzone (Mulde) versickert werden, eine Schachtversickerung ist nicht vorgesehen. 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

Das alte Wasserschutzgebiet und die Brunnen sind nicht mehr vorhanden, daher wird durch den Bebauungsplan kein Wasserschutzgebiet berührt. Das Wasserschutzgebiet wurde am 10.04.2012 aufgehoben und im Amtsblatt vom Landkreis Pfaffenhofen veröffentlicht. Zum Rückbau der Brunnen wurde das Ingenieurbüro Schröfl beauftragt. Nach Bauzeitenplan ist der Rückbau im Juni 2017 vorgesehen. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht tangiert.

#### 4.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleiben weiterhin erhalten, hierfür ist im Bebauungsplan am nord-westlichen Rand ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen.

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 Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

Forstliche Belange sind nicht betroffen. Die bestehenden Bäume sind im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche eingezeichnet.

## 4.7 Immissionsschutz

### Straßenverkehr

Das neue Baugebiet grenzt an keine überörtlichen Straßen mit erhöhten Emissionen an. Die Wasserwerk Straße 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 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 beiliegenden Umweltbericht

Es ergeben sich z.T. geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter ‚Mensch und Kultur, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Wasser, Klima und Luft‘. Lediglich in Bezug auf das Schutzgut ‚Boden‘ sind die Auswirkungen zwangsläufig hoch.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (insgesamt 13.441 m<sup>2</sup>) werden auf mehreren Grundstücken im Eigentum der Stadt Vohburg, erbracht, die derzeit als mesophiles Grünland bzw. als Feucht-/Naßwiese ausgeprägt sind. Es handelt sich hierbei um die Flur-Nr. 732/5 und 732/6 der Gemarkung Irsching und Flur-Nr. 1621, 1522 und 1507/4 der Gemarkung Oberwöhr:

Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im Einzelnen beschrieben. Die Maßnahmen sind konsequent umzusetzen.

Mit der Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

## 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. Bei der Kartierung handelt es sich um die bislang bekannte Ausdehnung, das Bodendenkmal könnte sich deutlich weiter in das Plangebiet hineinstrecken. Das Bodendenkmal tangiert im Süden die Planfläche.

Diese Denkmäler sind gemäß 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 notwendigen Sondagegrabungen werden entsprechend mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### 4.10 Altlasten

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

### 5. Städtebauliche Zielsetzung

#### 5.1 Landesentwicklung und Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm dient als fachübergreifendes Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns. Dabei werden auch für die Region Ingolstadt Ziele und Grundsätze festgelegt.

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.

Die Regionalplanung nimmt eine vermittelnde Stellung zwischen der gesamtstaatlichen Landesentwicklungsplanung und der kommunalen Gemeindeentwicklung. Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in den Regionalplänen konkretisiert. In Bayern gibt es 18 Planungsregionen, welche jeweils einen Regionalplan bestehend aus einer Begründung, einem textlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen sowie mehreren Karten zur Darstellung der Ziele und Grundsätze besteht.

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).

Unter dem Grundsatz 1.1. zur Verkehr und Nachrichtenwesen werden die Folgen der guten wirtschaftlichen Ausgangslage der Region beschrieben: *„Bei Bruttoinlandsprodukt und Arbeitsproduktivität lag die Region im Zeitraum 1991 - 2000 hinter München und Nürnberg an dritter Stelle. Eine ähnliche Dynamik wird in der Region Ingolstadt auch noch auf absehbare Zeit anhalten, wenngleich auf längere Frist mit einer Abschwächung des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums zu rechnen ist. Der Bedarf an Verkehrswegen zum Transport von Gütern und Personen und an Informationsaustausch wird jedoch noch weiter zunehmen. Zur weiteren Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit der Region sind deshalb Erhalt und Ausbau der Wege- und Kommunikationsnetze erforderlich.“* Die vorliegende Planung stellt bei dem Ausbau der Wege- und Kommunikationsnetz kein Hindernis dar, das Baugebiet liegt zwischen der Bahnhofs- und Waldstraße, die für den überörtlichen Verkehr von Bedeutung sind.

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.

## 5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden

- das Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Gebäudehöhen,
- die Gebäudetypen,
- die Dachgestaltung mit Art und Abmessungen von Gauben und Zwerchgiebeln,
- Garagen und Nebengebäude,
- die Einfriedungen,
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- die grünordnerischen Festsetzungen

benannt.

In dem Bebauungsgebiet „Am Wasserwerk“ sind hinsichtlich der Dachformen viele Möglichkeiten gegeben. So sind Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Für die Einfamilienhäuser sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen, welche entweder in Form eines Erd- und Dachgeschoss (E+D) oder eines Erd- und Obergeschoss (E+I) ausgeführt werden können. Die Mehrfamilienhäuser können bis zu drei Vollgeschosse erhalten, mit einem Erd-, Ober- und Dachgeschoss (E+I+D). Es wird keine Ausrichtung der Gebäude und Dächer vorgegeben.

Die Baugrenze liegt bei allen Varianten 3,0 Meter entfernt von den öffentlichen Gehwegen, Straßen, Muldenversickerungen und öffentlichen Ortsrand-begrünung. Teilweise ist die Baugrenze auch 5,0 bis 7,0 Meter bei großen Grundstücken von den Grundstücksgrenzen entfernt. Für das Baugebiet wurden mehrere Varianten erarbeitet, welche sich in der Gestaltung des Straßenraums und Gehwege, der Fläche und Verortung der öffentlichen Ortsrandbegrünung sowie der Regenwasserbeseitigung in Form von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken unterscheiden.

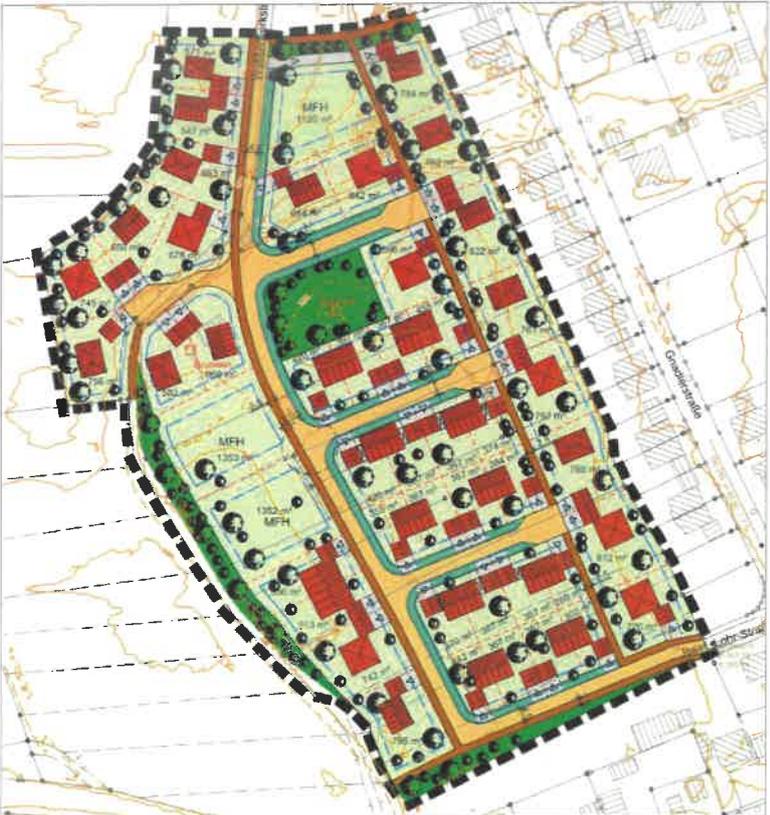
**Variante 1: Abenteuerspielplatz und Bolzplatz und Muldenversickerung:**



**Variante 2:** drei Stichstraßen mit Wendehammer und Regenrückhaltebecken:



**Variante 2a:** drei Stichstraßen mit Wendehammer und Muldenversickerung:



**Variante 3: Kreisverkehr und Versickerungsbecken und Bolzplatz:**



**Variante 3a: Kreisverkehr und Muldenversickerung und Bolzplatz:**





### 5.3 Flächenermittlung

Diese Flächenermittlung gilt für die Variante 4, da sich die Stadt Vohburg schlussendlich für diese entschieden hat.

Gesamtfläche:	37.000 m <sup>2</sup>	(36.190 m <sup>2</sup> ohne Feldweg; 100%)
davon		
Straßenflächen neu und Bestand	3.730 m <sup>2</sup>	10%
Gehwegfläche	1.570 m <sup>2</sup>	4%
Öffentliche Grünflächen	2.030 m <sup>2</sup>	6%
Parkfläche	170 m <sup>2</sup>	0,5%
Versickerungsmulden	1.850 m <sup>2</sup>	5%
Parzellenflächen (Nettobaufläche)	26.840 m <sup>2</sup>	74,5%
Feldweg	810 m <sup>2</sup>	

Somit ergibt sich ein Verhältnis von 25,5% öffentliche Flächen (ohne den Feldweg) zu 74,5% Privatflächen. Prinzipiell müsste die öffentliche Grünfläche nicht mit einbezogen werden, da diese als Ersatz für den Bolzplatz des Baugebiets „Oberes Hochfeld“ gerechnet werden kann, da dieser durch den Bebauungsplan „Am Wasserwerk“ überplant wurde.

### 5.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 45 Parzellen
- Anzahl der Einwohner

$$45 \text{ Parzellen} \quad \times \quad 2,3 \text{ Einwohner/ Parzelle} \quad = \quad 103,5 \text{ Einwohner}$$

Werden auf versch. Parzellen zwei Wohneinheiten errichtet, wird sich die Zahl der Einwohner entsprechend erhöhen. Auf drei Parzellen sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, daher ist die Schätzung als untere Grenze zu verstehen.

- Anzahl der Einwohner pro ha:

$$103,5 \text{ Einwohner} \quad / \quad 3,7 \text{ ha Gesamtfläche} \quad = \quad 27,9 \text{ Einwohner / ha}$$

$$103,5 \text{ Einwohner} \quad / \quad 2,6 \text{ ha Nettobaufläche} \quad = \quad 39,8 \text{ Einwohner / ha}$$

## **II. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Bodenschutz**

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

### **2. Schutzzonen entlang Leitungen**

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen. Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

### **3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

### **4. Öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet**

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet; dem Erhalt eines möglichst großen Teils der Gehölze, soweit im Rahmen der Bebauung sinnvoll möglich, kommt besondere Bedeutung zu
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Sofern auf den privaten Bauparzellen als zu erhalten empfohlene Bäume tatsächlich erhalten werden, entfällt das Pflanzgebot entsprechend der Anzahl der tatsächlich erhaltenen Bäume.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Durch die Festsetzung des Erhalts von Baumbeständen mit Strauchunterwuchs auf öffentlichen Grünflächen wird dazu beigetragen, dass bereits von Anfang an eine gewisse Durch- und Eingrünung gewährleistet ist. Die auf privaten Parzellen erhaltenswerten Bäume werden als zu erhalten empfohlen. Sofern dem empfohlenen Gehölzerhalt gefolgt wird, entfällt, wie erwähnt, pro erhaltenen Baum das Pflanzgebot für jeweils einen Baum. Eine Festsetzung des Erhalts der Bäume auf privaten Flächen ist aus der Sicht der Stadt Vohburg nicht sinnvoll, da je nach Ausprägung der Gebäude u.U. ein Erhalt der Bäume nicht realisiert werden kann. Um jedoch die Bauwerber auf die aus fachlicher Sicht erhaltenswerten Bäume hinzuweisen, werden die entsprechenden Bäume „als zu erhalten empfohlen“ gekennzeichnet.

Um gegenüber der freien Landschaft eine Mindesteingrünung zu gewährleisten, sind an der Westseite des Baugebiets mindestens 2-reihige, geschlossene Hecken an der Westseite der Grundstücke zu pflanzen. Eine breitere Eingrünung auf öffentlichen Grünflächen ist aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich. Im Rahmen der Planungen zu dem vorliegenden Baugebiet wurde seitens der Stadt Vohburg versucht, entsprechende Grundstücksflächen zu erwerben.

## **5. Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 732/5 und 732/6 der Gemarkung Irsching sowie auf Flurnr. 1621, 1522 und 1507/4 der Gemarkung Oberwöhr**

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (insgesamt 18.992 m<sup>2</sup>) werden auf mehreren Grundstücken im Eigentum der Stadt Vohburg, erbracht, die derzeit als mesophiles Grünland bzw. als Feucht-/Naßwiese ausgeprägt sind. Weitere Erläuterungen zur Bestandssituation sind den Lageplänen zur Darstellung der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu entnehmen.

Zu den einzelnen Ausgleichs-/Ersatzflächen (Bestandssituation/Lage):

- Flur-Nr. 732/5 und 732/6 der Gemarkung Irsching:  
Die Flächen sind in der Biotopkartierung erfasst (7235-1135.004) und im Ökokonto der Stadt Vohburg enthalten. Über die Flächen verläuft eine Hochspannungsleitung. Sie liegen ca. 1,2 km südöstlich von Irsching, westlich der Bahnlinie zur Bayernoil (Raffinerie). Die Flächen sind in der Biotopkartierung enthalten, werden jedoch relativ intensiv genutzt.
- Flur-Nr. 1621 der Gemarkung Oberwöhr:  
Die relativ intensiv genutzte Grünlandfläche, von der noch eine Teilfläche von 2.280 m<sup>2</sup> anrechenbar ist, liegt südlich des Ortsrandes von Vohburg. An der Nordseite verläuft ein Graben, an der Südseite ein Grünweg. An der Ostseite grenzt Acker an, an der Westfläche eine Produktionsfläche für nachwachsende Rohstoffe.

- Flur-Nr. 1522 der Gemarkung Oberwöhr:

Diese Ausgleichs-/Ersatzfläche, von der eine Teilfläche von 2.681 m<sup>2</sup> für vorliegendes Baugebiet herangezogen wird, liegt 1,7 km südlich Vohburg, östlich der Ilm und nördlich der Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg. Der Nordteil ist in der Biotopkartierung erfasst (7135-1154.008) und als seggenreiche Naßwiese beschrieben. Die Fläche wird als Grünland genutzt. Im Süden grenzen ein aufgelassenes Gebäude und Gehölzbestände an.

- Flur-Nr. 1507/3 und 1507/4 der Gemarkung Oberwöhr:

Von der Ausgleichs-/Ersatzfläche 1507/4 ist eine Teilfläche von 2.399 m<sup>2</sup> für das Baugebiet „Am Wasserwerk“ anrechenbar (außerhalb der vorhandenen Gehölzstrukturen, die den Nordteil des Grundstücks einnehmen), von der Fläche 1507/3 ist die gesamte Grundstücksfläche von 3.962 m<sup>2</sup> heranzuziehen. Die Flächen werden als Grünland relativ intensiv genutzt. Sie liegen ca. 1,4 km südlich Vohburg, unmittelbar östlich der Ilm. In Teilbereichen liegen am Rand der Grundstücke Weidengehölze.

Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im Einzelnen beschrieben.

Die Maßnahmen sind konsequent umzusetzen. Dies gilt auch für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die in Kap. 3 der saP im Detail aufgeführt sind.

Mit der Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

