

STADT VOHBURG A.D.DONAU

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan Nr. 3 „Schulgrundstücke“ - 16. Änderung mit Teilaufhebung

Begründung

zur Planfassung vom 28.06.2022

Projekt-Nr.: 1092.093

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Stadt Vohburg a.d.Donau

Ulrich-Steinberger-Platz 12

85088 Vohburg a.d.Donau

Telefon: 08457 9292-0

Fax: 08457 9292-20

E-Mail: stadtverwaltung@vohburg.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Sebastian Moll, M. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanverfahren	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10).....	5
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen	6
6	Auswirkungen der Planung	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.....	6

1 Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Vohburg a. d. Donau die planungsrechtliche Grundlage für eine konkrete Nachverdichtungsmaßnahme in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum schaffen. Auf einer derzeit brachliegenden Fläche sollen analog zum landesplanerischen Ziel der gestärkten Innenentwicklung zwei Mehrfamilienhäuser mit je 10, bzw. 8 Wohneinheiten entstehen. Zum Erreichen dieser Ziele muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 „Schulgrundstücke“ geändert werden. Im gleichen Zuge wird für den restlichen Bereich, nördlich der Regensburger Straße eben dieser Bebauungsplan aufgehoben. Diese Maßnahme erfolgt da der Bebauungsplan aus den frühen 70er Jahren ist und die Rahmenbedingungen sich in den letzten 50 Jahren deutlich verändert haben. Die gesamte Fläche ist bereits vollständig bebaut und weicht von den Festsetzungen des Babauungsplanes massiv ab. Die Stadt möchte durch die Aufhebung weitere Nachverdichtungsmaßnahmen offen halten, die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben soll vorerst nach § 34 BauGB, also dem Einfügen in die nähere Umgebung, beurteilt werden.

Der Rat der Stadt Vohburg hat daher bereits am 16.03.2021 die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schulgrundstücke“ beschlossen.

2 Bauleitplanverfahren

Innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs ersetzt die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Schulgrundstücke" vollinhaltlich sämtliche zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich wird für den zweiten Geltungsbereich (grau in der Planzeichnung markiert) der Bebauungsplan Nr. 3 „Schulgrundstücke“ aufgehoben.

Die gegenständliche Änderung mit Teilaufhebung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert und ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Der Bereich der Teilaufhebung inkl. dem Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 15.420 m² auf. Damit ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

3 Beschreibung des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt südlich der Altstadt von Vohburg, direkt zwischen der kleinen Donau und der Regensburger Straße, die gleichzeitig die Erschließung des Plangebiets sichert.

Der Umgriff der Änderung mit einer Größe von ca. 1.910 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Fl. Nrn. 463/5 und 464, jeweils Gemarkung Vohburg a. d. Donau. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst mit einer Größe von ca. 15.420 m² die Fl. Nrn. 248, 248/3, 463/2, 463/4, 463/5, 463/6, 464, 464/2, 464/3, 464/5, 464/7, 465, 465/2, 465/3, 465/5, 466/1 und 1856/4, ebenfalls alle Gemarkung Vohburg a. d. Donau.

Die Grundstücke sind bereits fast alle bebaut. Einzige Ausnahme ist die Fläche direkt an der kleinen Donau, die als Überschwemmungsgebiet von Bebauung freizuhalten ist. Als faktische Nutzung liegt hier ein allgemeines Wohngebiet vor.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.¹

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Dezember 2020

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Vohburg wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

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.“ (2.2.5 (G))

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Das Vorhaben trägt den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher ausgegangen.

4.2 Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird der Stadt Vohburg die zentralörtliche Funktion „Unterzentrum“ zugewiesen. Die Stadt liegt im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Ingolstadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Regensburg). Folgenden wesentlichen Grundsatz führt der Regionalplan zum Punkt Siedlungswesen an:

B III 1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

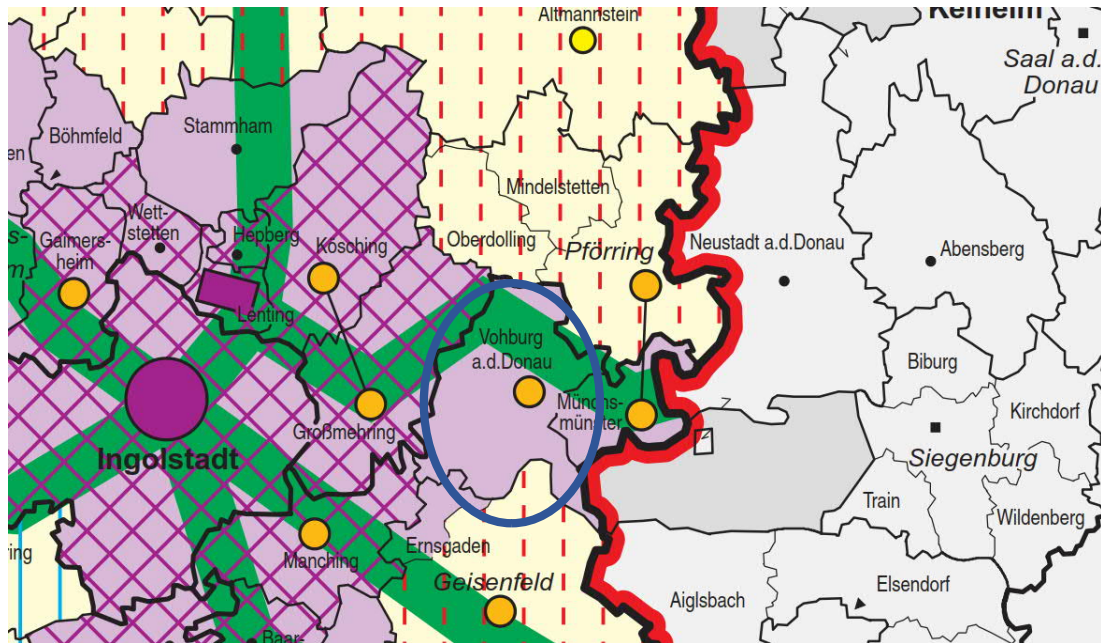


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Erschließung erfolgt im Bestand. Es kann auf bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden.

5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung resultiert aus der faktischen Nutzung im Baugebiet und der geplanten Nutzung im Nachverdichtungsbereich. Demnach wird im Änderungsbereich das bisher festgesetzte Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umgewandelt.

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen und ermöglichen die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es wird somit der faktischen Nutzung vor Ort entsprochen.

Die Änderung der Gebietsart erfordert eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung. Gemäß § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten die vorgeschriebene Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Für den Teilbereich des neu geplanten Gebietes lässt der rechtskräftige Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von bis zu 0,4 zu. Eine Überschreitung dieser Obergrenze lässt sich anhand der Bestandsbebauung und aus städtebaulichen Gründen der gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich begründen. Die zulässige GRZ wird daher für den Bereich des neuen allgemeinen Wohngebiets mit 0,5 festgesetzt. Grundsätzlich darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in

² Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % - höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf die vorliegende Planung angepasst. Es werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Dies bedeutet, dass dieses Vollgeschoss 3-seitig um mindestens 0,50 m gegenüber den Außenseiten des darunterliegenden Geschosses einzurücken ist. Um den Charakter eines Staffelgeschosses zu unterstreichen, wird festgesetzt, dass die Grundfläche des Staffelgeschosses maximal 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Zudem wird die Höhe der Gebäude angepasst und auf 11,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zur Oberkante des höchstgelegenen Gebäudeabschlusses zu messen. Die Oberkante des Erdgeschoß-rohfußbodens darf dabei max. 20 cm über dem höchsten, an das Grundstück angrenzenden Gehwegniveau liegen.

Zur Umsetzung der Planung wird im geplanten Änderungsbereich als Dachform ausschließlich Flachdächer zugelassen. Mindestens 80% der Fläche sind extensiv zu begrünen. Dies ist ein zusätzlicher Beitrag zur Klimaanpassung bei Innenentwicklungsmaßnahmen.

Um den Versiegelungsgrad der Oberfläche zu reduzieren, wird festgesetzt, dass alle notwendigen Stellplätze für die insgesamt 18 Wohneinheiten in einer Tiefgarage nachzuweisen sind. Darüber hinaus sind die Freiflächen, mit Ausnahme von Wegen, Terrassen und Spielbereichen, zu begrünen, um der Hitzebelastung entgegenzuwirken.

Pflanzgebote mit standortgerechten, klimaresistenten Laub- oder Obstbäumen sind festgesetzt. Von dem Standort der, in der Planzeichnung dargestellten Bäume kann geringfügig abgewichen werden. Dabei ist zu beachten, dass der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze drei Meter betragen muss. Dies beugt etwaigen nachbarschaftlichen Konflikten bezüglich Durchwurzelung vor.

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Schulgrundstücke" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs vollinhaltlich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Schulgrundstücke" einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

Der Bereich der Teilaufhebung ist mit einem eigenen Geltungsbereich (grauer Geltungsbereich) festgesetzt. Die Grundstücke sind bereits vollständig bebaut. Konkrete bauliche Änderungswünsche, bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen liegen derzeit nicht vor. Mit der Aufhebung soll sich die Zulässigkeit der Vorhaben vorerst nach dem § 34 BauGB (Einfügegebot) richten.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Schulgrundstücke" gilt der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Schulgrundstücke" einschließlich seiner bisherigen Änderungen unverändert fort.

6 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Schulgrundstücke" wird die Grundlage für eine innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahme geschaffen. Es entstehen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum 18 neue Wohneinheiten. Diese Entwicklung ist aus städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten zu begrüßen. Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird zudem der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert und ist nur geringfügig höher als bei der aktuellen Bebauung. Es handelt sich also um eine flächeneffektive Planung. Da die Erschließung durch die Regensburger Straße gesichert ist und konkrete Planungen bereits vorliegen, ist von einer raschen Umsetzung auszugehen.