



STADT VOHBURG

(Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm)

17. Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehr Menning“

Begründung

zur Planfassung vom 25.06.2024

Projekt-Nr.: 1092.102

Auftraggeber:

Stadt Vohburg

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:

Ursula Burkart, Architektin und Stadtplanerin

Stefanie Edinger-Beuschel, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
4	Planungskonzept.....	9
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9
6	Sonstige Belange	10
6.1	Umwelt- und Naturschutz	10
6.2	Artenschutz	11
6.3	Boden- und Grundwasserschutz.....	11
6.4	Wasserwirtschaft	11
6.5	Denkmalschutz.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Katasterkarte und Kennzeichnung des Plangebiets.....	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, . Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Abb. 6:	Auszug Hydraulische Berechnung..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat in seiner Sitzung vom 20.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Feuerwehr Menning“ und die 17. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Menning sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Das bestehende Feuerwehrhaus weist erhebliche Mängel auf, die am aktuellen Standort nicht behoben werden können und somit ein Neubau erforderlich wird.

Zudem werden drei Wohngrundstücke entwickelt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Vohburg a. d. Donau liegt an der Nordgrenze des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm, im Osten der Region Ingolstadt. Neben dem Hauptort gehören 12 weitere Ortsteile zur Stadt. Sitz der Verwaltung ist Vohburg. Menning liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Stadtgebietes Vohburgs und nördlich der Donau.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur sind in der Stadt Vohburg angesiedelt.

Das Zentrum der Stadt Vohburg a. d. Donau ist über die B16a in einer Entfernung von ca. 3 km zu erreichen. Der Bahnhof Vohburg im Ortsteil Rockolding liegt in ca. 7 km Entfernung zum Baugebiet. Der Bahnhof Vohburg liegt an der Bahnstrecke Regensburg-Ingolstadt.

Der Ortsteil Menning liegt westlich der Stadt Vohburg, nördlich der Donau.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Menning.

Es wird über die Ortsdurchfahrtsstraßen Pettlinger Straße (inkl. Köschinger Weg) von Norden und Ingolstädter Straße von Süden erschlossen. Im Osten und Süden schließt bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an.



Abb. 1: Luftbild mit Katasterkarte und Kennzeichnung des Plangebiets¹

Das Plangebiet ist in zwei Teilungsbereiche (TGB) unterteilt. **Teilungsbereich 1** (TGB 1) ist für das **Feuerwehrgerätehaus** (inkl. einem Baugrundstück) und **Teilungsbereich 2** (TGB 2) für zwei Baugrundstücke

Das Gelände für das geplante Feuerwehrgerätehaus (inkl. Baugrundstück) weist eine leichte Steigung von Süden (ca. 376,3 m ü. NN) nach Norden (ca. 377,5 m ü. NN) auf. In Ost-West-Richtung ist das Gelände weitgehend eben.

Das Gelände für die beiden Baugrundstücke weist ein Gefälle von Süden (ca. 371 m ü. NN) nach Norden (ca. 373,8 m ü. NN) auf. In Ost-West-Richtung beginnt das Gelände relativ eben und steigt dann langsam an.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung Digitales Luftbild und Parzellenkarte, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: Februar 2024]

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Zu den Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns gehören der Erhalt bzw. die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen, die nachhaltige Raumentwicklung, die Schonung von Ressourcen und eine zukunftsfähige, krisensichere Daseinsvorsorge (siehe LEP 2023², Kap. 1).

Die Stadt Vohburg mit seinen Ortsteilen wird gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01. Juni 2023) als allgemein ländlicher Raum definiert.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

Folgende, zu beachtende Ziele und Grundsätze werden angeführt:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 3.2 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

² Bayerische Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) inkl. Teilfortschreibung vom 01.06.2023

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 19.12.2022) wird der Stadt Vohburg die zentralörtliche Funktion „Grundzentrum“ zugewiesen. Die Stadt liegt im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Ingolstadt und auf einer regional bedeutsamen Ring- und Radialstraße des Verdichtungsraumes Ingolstadt (Ingolstadt – Regensburg).

A II 3 (G) 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 III 2 (Z) In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

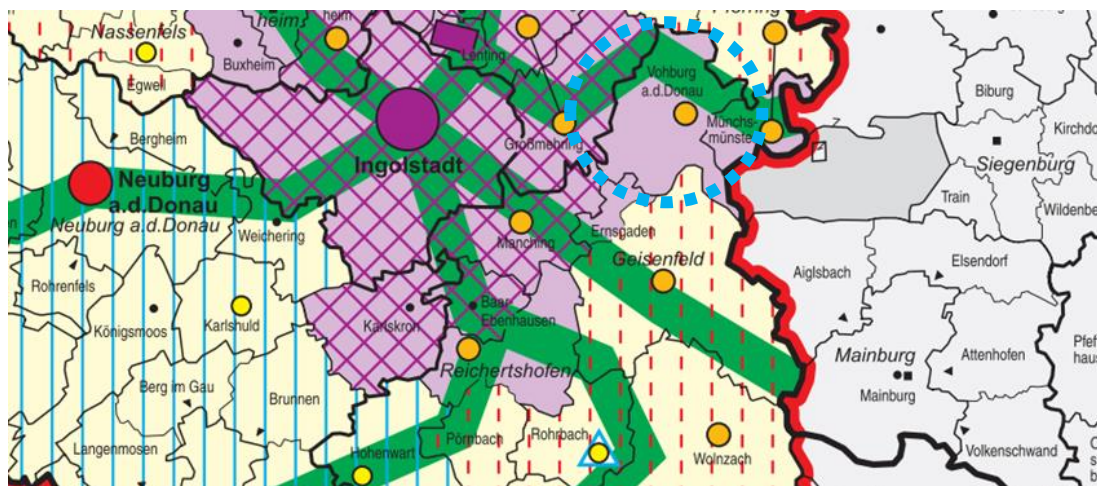


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans³

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Region besteht ein stetig wachsender Bedarf, mit der Siedlungstätigkeit einhergehende Folgeeinrichtungen bereit zu stellen. Im Bereich Siedlungswesen trifft der Regionalplan folgende Aussagen zur Siedlungsstruktur und zur Siedlungsentwicklung:

B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

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.

B III 1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

³ Regionalplan der Region Ingolstadt, i. d. F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen (...).

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vohburg sieht für das Plangebiet für das **Feuerwehrgerätehaus** (inkl. Baugrundstück) Flächen für die Landwirtschaft vor.

Das Plangebiet für die beiden **Baugrundstücke** liegt innerhalb einer von der Genehmigung gem. § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommenen Fläche.

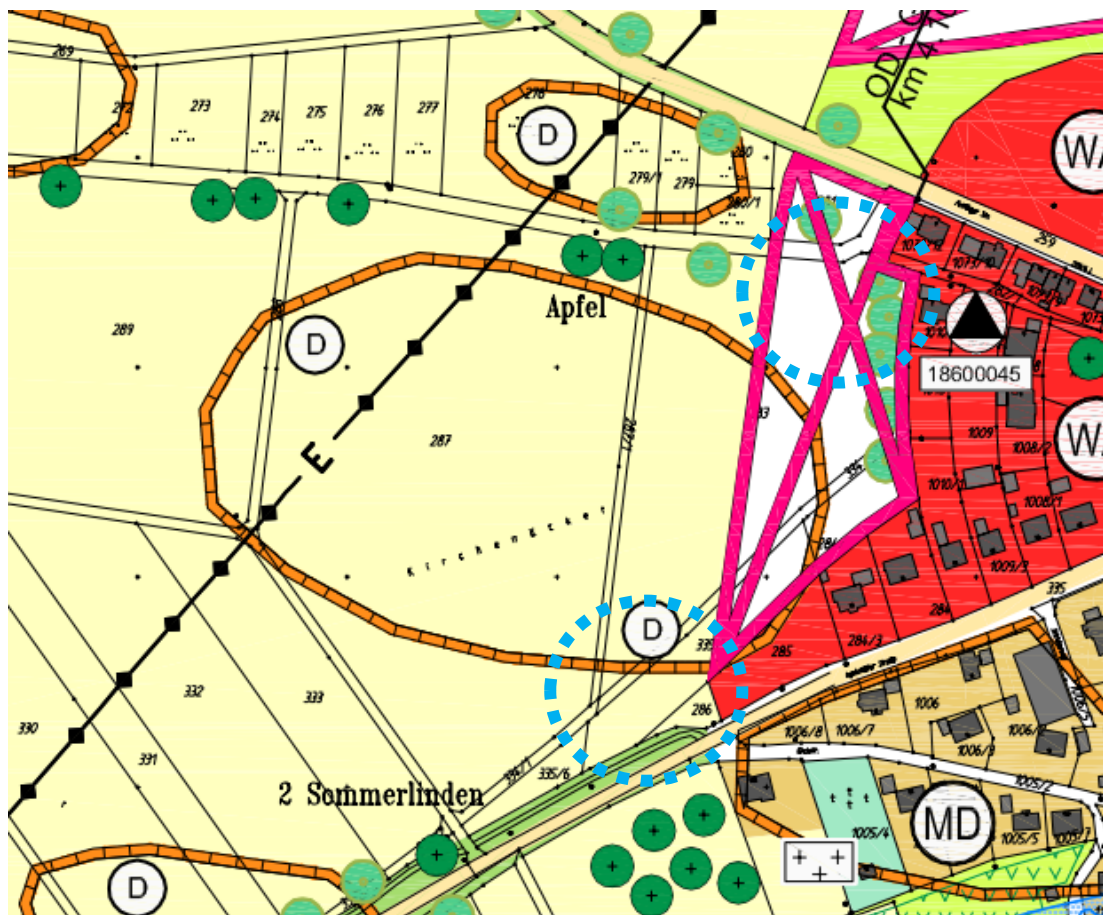


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vohburg, o. M.⁴

⁴ Stadt Vohburg: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan [Stand: 21.03.2006, geändert 27.06.2006]

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher geändert.

Zur Umsetzung der Planung wird parallel der Bebauungsplan Nr.58 „Feuerwehr Menning“ aufgestellt.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Südlich der Ingolstädter Straße - auf Höhe der geplanten Flächen für das Feuerwehrhaus - liegen die Flächen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 54 „Menning – Trübswetter-Garten“.

4 Planungskonzept

Die Planung umfasst zwei Geltungsbereiche.

Zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes wird nördlich der Ingolstädter Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Zur Anbindung an die bestehende Wohnbebauung entsteht eine weitere Parzelle für ein Wohnhaus.

Dieser Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nrn.287/1, 283, 334, 334/1, 335/5, 285, 335 und 336/2, sowie die Fl.Nr. 286 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5ha.

Die Erschließung erfolgt jeweils direkt von der Ingolstädter Straße aus. Die Zufahrt zur Feuerwehr liegt dabei im Kreuzungsbereich Ingolstädter / Kirchstraße. Die Anbindung des Radweges, sowie die, den Radweg begleitenden, bestehenden Gehölze werden nicht berührt. Die Zufahrtsbreite ist ausreichend um eine mögliche, spätere Entwicklung der nördlich und östlich angrenzenden Flächen realisieren zu können.

Im Zusammenhang mit dieser Ausweisung soll auch im Nordosten der Fl.Nr. 283 die Darstellung von zwei Wohnbauparzellen erfolgen. Auch hier kann an eine bereits bestehende Erschließung über den Köschinger Weg angebunden werden.

Dieser weitere Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 383, 282,282/1 und 334 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,19 ha.

Mit der Ausweisung der insgesamt drei Parzellen als allgemeines Wohngebiet gem.§4 BauNVO wird auf den aktuellen Bedarf an Wohnbauland für ortsansässige junge Familien reagiert.

Die Stadt Vohburg konnte nach längerer Suche die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr an diesem Standort erwerben, alternative Flächen stehen im Ortsteil Menning absehbar nicht zur Verfügung.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert

werden. Der Bedarf neuer Siedlungsflächen ist daher besonders zu prüfen. Der Prüfung liegt die sog. Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Energie und Landesentwicklung zu Grunde.⁵

Ausreichende Potentiale der Innenentwicklung, wie z.B. Baulücken oder im Umgriff anderer Bebauungspläne, sind im Ortsteil Menning nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Größere Brachflächen gibt es im Gemeindegebiet nicht.

Die Stadt Vohburg kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus. Die Stadt geht derzeit von einem größeren Bedarf aus, der auf die prosperierende Region Ingolstadt zurückzuführen ist.

Mit der vorliegenden Baulandausweisung im bisherigen Außenbereich geht der Verlust landwirtschaftlicher Ackerflächen einher. Betroffen sind Böden mit guter, natürlicher Ertragsfähigkeit. Gemäß der Bodenschätzung⁶ weisen die vom Planvorhaben betroffenen Ackerflächen eine Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) zwischen 46 bzw. überwiegend 72 und 75 auf. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 50 (Durchschnittswert Ackerzahl) und 44 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegenden Ackerflächen hinsichtlich ihrer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung überwiegend deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegen und für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind.

Aufgrund mangelnder Standortalternativen und des dringenden Bedarfs vor allem für einen Feuerwehrstandort wird der Belang der Landwirtschaft zum Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Abwägung zurückgestellt.

6 Sonstige Belange

6.1 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutztem Ackerland zur Folge hat. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert. Der vorhandene Gehölzbestand wird gesichert.

⁵ Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Energie und Landesentwicklung: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung; Fassung vom 15.09.2021

⁶ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Bodenschätzung, unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> [Abfrage: Februar 2024]

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Auf Bebauungsplanebene wird der konkrete Bedarf ermittelt sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Auftrag der Stadt Vohburg ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; siehe Anlage). Hierbei konnten saP-relevanten Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Auf Bebauungsplanebene werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen beachtet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.3 Boden- und Grundwasserschutz

Aus der Aktenlage sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Genauere Untersuchungen zum Baugrund liegen derzeit nicht vor.

6.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen.

Der Flächen für die beiden Baugrundstücke liegen jedoch in einem wassersensiblen Bereich. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach

örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“⁷

Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen derzeit nicht vor.

6.5 Denkmalschutz

Das nördliche Donau-Hochufer ist reich an Bodendenkmälern aus unterschiedlichen Zeiträumen.

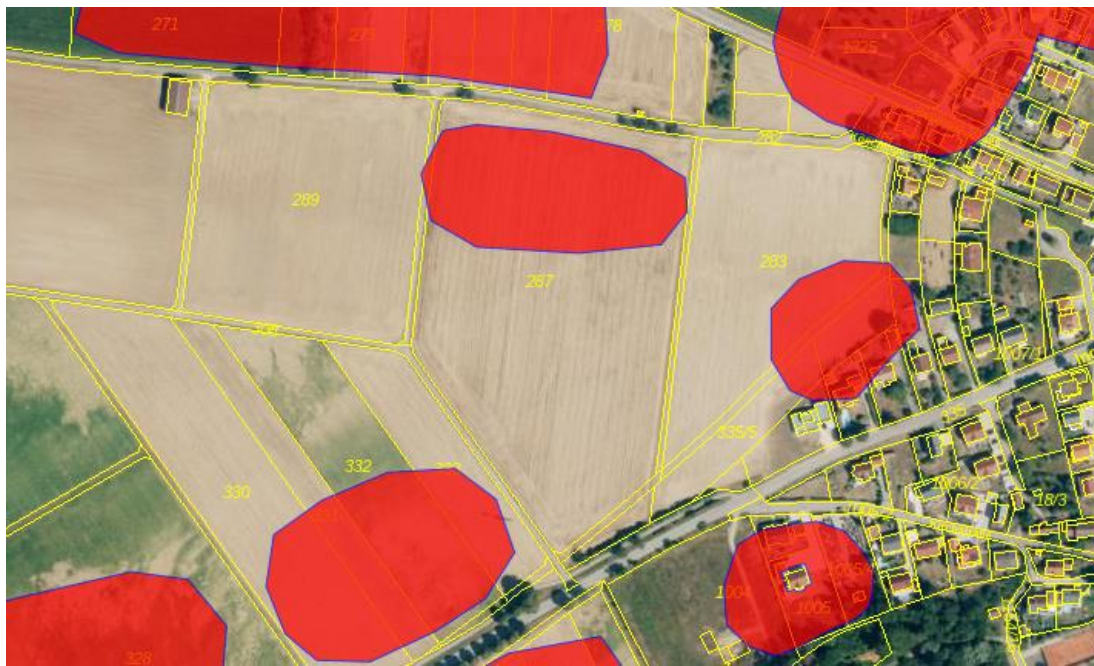


Abb. 4: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung von Bodendenkmälern, o. M.

Im näheren Umfeld der Plangebiete befinden sich u. a. diese Bodendenkmäler.

- Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Hallstattzeit (Aktennummer: D-1-7235-0086)
- Siedlung des Mittelneolithikums, der vorgeschichtlichen Metallzeiten und der römischen Kaiserzeit; Gräber des frühen Mittelalters (Aktennummer: D-1-7235-0299)
- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Aktennummer: D-1-7235-0093)
- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Aktennummer: D-1-7235-0082)

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmälern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

⁷ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche nach <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> [Abfrage: 26.02.2024]

Hinweis: Aufgrund bekannter Bodendenkmäler in der näheren Umgebung der geplanten Bauflächen ist mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu rechnen. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.