

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg mit integriertem Landschaftsplan wurde mit Bescheid Nr. 30/31/6100 vom 23.06.2006 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

Der Stadtrat von Vohburg hat am 08.10.2013 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gegenstand dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist die Erweiterung des Baugebiets „Am Leerental“ im Ortsteil Menning, sowie die Darstellung zum Teil bereits gesicherter Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern:

1333, 1339 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 252 und 1325 jeweils Gemarkung Menning.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen umfasst ca. 1,7 ha, die Ausgleichsflächen ca. 2,3 ha.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, die Ausgleichsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Parallelverfahren wird für das Planungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 35 „Am Leerental“ in Menning – 2. Änderung aufgestellt.

Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 02.06.2015 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.06.2015 festgestellt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.10.2015 wurde der Plan – wie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten - redaktionell um die bestehende Elektrizitätsfreileitung mit Schutzstreifen ergänzt.

Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Vohburg liegt im nördlichsten Teil des Landkreises Pfaffenhofen, innerhalb der Region 10 Ingolstadt.

Die nördliche Stadtgrenze ist gleichzeitig Landkreisgrenze zum Landkreis Eichstätt.

Verwaltungspolitisch gehört Vohburg dem Regierungsbezirk Oberbayern im Freistaat Bayern an.

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Menning, nördlich der Donau, nordwestlich des Hauptortes Vohburg.

Es grenzt im Süden an das bestehende Baugebiet „Am Leerental“ an.

Die Entfernung des geplanten Baugebietes zum Ortszentrum Menning beträgt im Mittel ca. 500 m, zur Stadt Vohburg ca. 3,5 km.

Das Gelände liegt auf einer Kuppe die nach Norden und Süden abfällt. Die Höhen liegen zwischen 371 und 376 m ü NN.

2. Überregionale Belange der Landes- und Regionalplanung

Vohburg liegt als Unterzentrum innerhalb der Region 10 im äußeren Verdichtungsraum von Ingolstadt.

„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.“
(RP A II G, 3)

Zur Siedlungsstruktur und –entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan festgehalten:

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

„Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandberei-

ches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.“ (RP B III Z 1.2)

„Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.“ (RP B III Z 1.5).

3. Anlass und Ziel der Planung

Der aktuelle Einwohnerstand (Dezember 2014) von Vohburg liegt bei 7.852 Einwohnern mit Hauptwohnsitz.

Dies bedeutet einen Einwohnerzuwachs in den letzten Jahren von durchschnittlich 2,7 % jährlich.

Der tatsächliche Einwohnerzuwachs liegt damit deutlich über der Prognose des Statistischen Landesamtes.

Auch das langjährige Mittel zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Vohburg durch einen ständigen Zuwachs gekennzeichnet ist.

Die Stadt Vohburg liegt in der „Boom-Region“ Ingolstadt, für die insgesamt eine steigende Bevölkerungsentwicklung aufgrund wirtschaftlicher Prosperität prognostiziert wird.

In Vohburg selbst sind keine größeren Baugebiete mehr vorhanden, so dass sich insgesamt die Nachfrage auch auf die Ortsteile erstreckt.

Auch in Menning ist in den letzten 10 Jahren ein konstantes Einwohnerwachstum von ca. 0,5 % pro Jahr zu verzeichnen.

Der Einwohnerstand beträgt derzeit 845 Einwohner.

Im Ortsteil Menning besteht eine große konkrete Nachfrage an Baugrundstücken.

Im Ort sind derzeit keinerlei Nachverdichtungsflächen für Wohnbauzwecke vorhanden.

Das bestehende Baugebiet „Am Leerental“, mit insgesamt 25 Parzellen, ist zu 50 % bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke sind ausnahmslos in privater Hand und werden für den Eigenbedarf der Besitzer zurückgehalten.

Die geplante Erweiterungsfläche ist im Eigentum der Stadt und soll noch in diesem Jahr erschlossen werden um diesem dringenden Bedarf in Menning entgegen zu wirken.

Die vorliegende Planung dient der Vorbereitung der geplanten baulichen Nutzung gemäß § 1 BauGB.

4. Planung

Bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vohburg (festgestellt im Jahr 2006) wurde das vorliegende Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Umsetzung in Bauabschnitten sollte angestrebt werden.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde die Ausweisung in Menning auf die Darstellung des 1. Bauabschnitts (BG „Am Leerental“) reduziert.

Eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Norden, auf die Flächen der Stadt Vohburg, wurde bei der Erschließung des Baugebietes bereits berücksichtigt.

Diese Erweiterung soll nun zur Deckung des bestehenden Bedarfs in Menning realisiert werden.

Eine Teilfläche des Flurstücks 252 (westlicher und nördlicher Bereich) wurde für die Baugebiete „Am Leerental“ in Menning und „Mitterwegäcker“ in Irsching als Ausgleichsfläche angelegt und gesichert.

Diese Fläche ist ebenfalls in der Änderungsplanung enthalten.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches verläuft eine 30 kV-Freileitung der Bayernwerk AG.

Diese Leitung ist mit beidseitigem Schutzstreifen (je 8,0 m) in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Gesamtfläche der Änderungsplanung beträgt ca. 4 ha.

Davon fallen ca. 1,7 ha auf die Darstellung der Wohnbaufläche und ca. 2,3 ha auf die Ausgleichsfläche.

5. Denkmalschutz

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nach Kenntnisstand des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege das Bodendenkmal

Siedlung des Mittelneolithikums, Gräber des frühen Mittelalters (Inv.Nr. D-1-7235-0299).

In Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen zu veranlassen. Die Anträge auf Erlaubnis nach Art. 7 DSchG liegen dem Landratsamt bereits vor.

Pfaffenhofen, den 02.06.2015, redaktionell ergänzt am 13.10.2015

