

ANLAGE ZUR

# 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "EISENHEIMSTRASSE - KNODORF"

STADT: VOHBURG A.D.DONAU  
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

## BEGRÜNDUNG

Schwarz Architekten Stadtplaner  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
E-Mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 25.07.2017

## Inhalt:

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
1.	Genehmigung	3
2.	Stadtratsbeschluss	3
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Geltungsbereich	3
5.	Anlass, Ziel und Zweck	4
6.	Ziele der Raumordnung	5
6.1	Regionalplan	5
6.2	Landesentwicklungsprogramm	6
7.	Flächennutzungsplandarstellung	7
7.1.	Bisherige Darstellung	7
7.2.	Zukünftige Darstellung	7
8.	Planungskonzept	8
9.	Alternativenprüfung	8
10.	Erschließung	9
11.	Altlasten	9
12.	Denkmalschutz	9
13.	Eigentums- und Besitzverhältnisse	10
14.	Flächenbilanzierung	10
15.	ökologische Ausgleichsflächen	10
16.	Umweltprüfung/Umweltbericht	10

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Genehmigung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg a.d. Donau wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm mit Bescheid vom 27.06.2006 genehmigt.

### **2. Stadtratsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Vohburg a.d. Donau beschloss in seiner Sitzung vom 12.04.2016 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **3. Rechtsgrundlagen**

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Vohburg besteht aus zwei Teilbereichen und umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Flurstücke:

Fl.Nrn. 1343 (Teilfläche) und 1449/2 (Teilfläche), Gemarkung Irsching.

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Knodorf. Es wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild Knodorf (Quelle: geoportal.bayern.de)

## 5. Anlass, Ziel und Zweck

Die Bauflächenpotentiale der Stadt Vohburg mit ihren Ortsteilen sind größtenteils erschöpft. Die im Ortsteil Knodorf noch vorhandenen unbebauten Baugrundstücke sind in Privatbesitz, auf die die Stadt Vohburg keinen Zugriff hat. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Wohnbaugebiete können zukünftig in Knodorf nicht mehr realisiert werden, da keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Bauland im Einheimischenmodell steht nur noch sehr begrenzt zur Verfügung.

Die Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken ist in Vohburg aus unterschiedlichen Gründen ungebremst. Der Stadt Vohburg liegen diesbezüglich etliche Anfragen vor. Die Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahren noch ansteigen. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Landesamtes für Statistik (Hrsg. im April 2016) sieht für die Stadt Vohburg a.d. Donau für den Zeitraum von 2014 bis 2034 ein starkes Wachstum vor. Die Einwohnerzahl wird von 7.802 im Jahre 2014 auf 9.600 im Jahre 2034 ansteigen. Dies ist eine prognostizierte Zunahme von ca. 1.800 Einwohnern innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren. Somit wird die Bevölkerungszunahme laut Prognose ca. 90 Einwohner pro Jahr betragen. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2014 (7.853 Einwohner) und 2015 (8.164 Einwohner) liegt jedoch über den prognostizierten Zahlen des Landesamtes für Statistik. Demzufolge ist mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

Diesem Siedlungsdruck möchte die Stadt Vohburg mit Ausweisung neuer Wohnbaugebiete entgegenwirken. Für den Planungsumgriff der

Flächennutzungsplanänderung soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden. Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung widerspricht, muss dieser den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Ziel der 9. Flächennutzungsplanänderung ist die Sicherung von zukünftigen Wohnbauflächen im Ortsteil Knodorf, um ein weiteres moderates Wachstum zu gewährleisten.

Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Vohburg beschließt dahingehend die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vohburg.

## **6. Ziele der Raumordnung**

### **6.1 Regionalplan**

Die Stadt Vohburg liegt in der Planungsregion 10, Ingolstadt. Sie gehört zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Ingolstadt (Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt).

Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt liegen mit Regensburg an der Spitze Bayerns. Bis zum Jahre 2034 ist mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Metropolregion München.

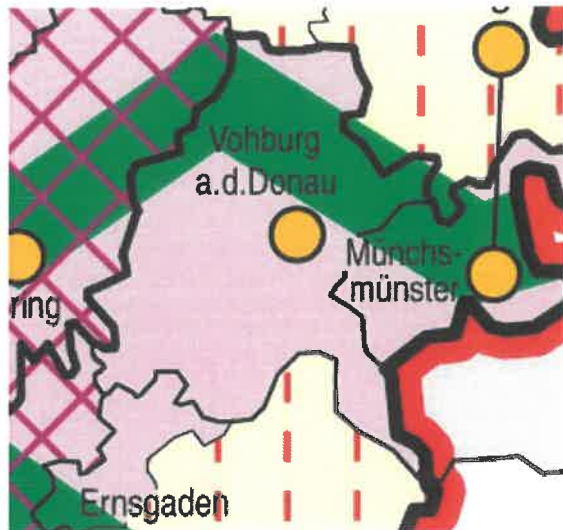
Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP 10 B III 1.1 (G)). Dazu bieten sich zuerst die vorhandenen brachliegenden Flächen an, um dem „Flächenverbrauch“ entgegen zu steuern. Eine Zersiedelung ist zu verhindern.

Der Forderung von bedarfsgerechter Bereitstellung von Wohnbauflächen kommt die Stadt Vohburg mit Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes nach. Hierbei wird auf eine moderate Erweiterung des Siedlungsgebietes geachtet.

Die neuen Wohnbauflächen schließen an bereits bestehende Wohnbauflächen an. Einer Zersiedelung soll somit entgegengesteuert werden.

Die Stadt Vohburg ist stets bestrebt, der Nutzung brachliegender Flächen - soweit möglich - den Vorrang zu geben.

Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen soll räumlich ablesbar bleiben.



Ausschnitt aus Regionalplan RP 10 Karte 1 Raumstruktur - äußere Verdichtungszone

## 6.2 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Wohnbaufläche lässt eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform erwarten.

Gemäß LEP 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Wie unter Ziffer 5. bereits erwähnt, sind die vorhandenen Bauflächenpotentiale der Stadt Vohburg größtenteils erschöpft. Wohnbauflächen sind im Ortsteil Knodorf nur noch vereinzelt vorhanden und in privater Hand. Hierauf hat die Stadt Vohburg keinen Zugriff.

Die Stadt Vohburg ist stets bestrebt, einer Bebauung auf unbebauten innerörtlichen Grundstücken, auf die sie Zugriff hat, den Vorrang zu geben.

## 7. Flächennutzungsplandarstellung

### 7.1 Bisherige Darstellung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vohburg stellt Teile der Flächen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung als Dorfgebiet (MD) und Teile als landwirtschaftliche Flächen mit Ortsrandeingrünung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Des Weiteren sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Bäume (Ortsrandeingrünung) und die Umgrenzung von Flächen für Bodendenkmäler dargestellt.



Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP

### 7.2 Zukünftige Darstellung

Die 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Vohburg beinhaltet die Umwidmung von Dorfgebiet (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Umwidmung der dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Eingrünung

Weitere zeichnerische Darstellungen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten sind und weiterhin Gültigkeit haben, werden für den betroffenen Bereich unverändert übernommen. Die Umgrenzung von Flächen für Bodendenkmäler wurde aktualisiert, überschwemmungsgefährdete Gebiete ergänzt.



Ausschnitt zukünftige FNP-Darstellung

## 8. Planungskonzept

Die Stadt Vohburg möchte im Ortsteil Knodorf ein neues Wohnbaugesamt ausweisen. Südlich der Eisenheimstraße sind Wohnbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits vorgesehen. Sie schließen an bestehende Wohnbauflächen direkt an. Der Zuschnitt des neuen Wohngebietes soll jedoch geändert werden, sodass der Flächennutzungsplan in Teilen überarbeitet werden muss. Die Option einer späteren Erweiterung der Baugebiete nach Süd-Westen bzw. Nord-Osten soll dabei vorgehalten werden. Weitere Wohnbauflächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, sind im Ortsteil Knodorf nicht vorhanden. Das neue Wohngebiet soll über die Eisenheimstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden und bildet den südöstlichen Abschluss des Siedlungsgebietes. Das neue Baugebiet wird mit einer öffentlichen Ortsrandeingrünung als Übergang zur offenen Landschaft dargestellt.

## 9. Alternativenprüfung

Der südöstliche Siedlungsrand ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als mögliche Siedlungserweiterung dargestellt. Ein aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnder Bebauungsplan ist hier bereits möglich. Allein der Zuschnitt der neuen Wohnbaufläche soll aus wirtschaftlichen Gründen geändert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte erarbeitet und geprüft. Die neuen Wohnbauflächen schließen direkt an bestehende Wohnbauflächen an.



Weitere Standorte im Ortsteil Knodorf wurden nicht untersucht. Infolge des bestehenden Siedlungsdruckes möchte die Stadt Vohburg auch in den Ortsteilen neue Wohnbaugebiete in verträglicher Weise ausweisen. So sollen in naher Zukunft weitere aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne für Wohnbaugebiete in anderen Ortsteilen folgen.

## **10. Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine neu zu planende Erschließungsstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden und mit diesem vernetzt. Auf eine wirtschaftliche Erschließungsform soll besonders geachtet werden.

## **11. Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## **12. Denkmalschutz**

Im Bereich der dargestellten Bauflächen sind teilweise Bodendenkmäler enthalten:

- D-1-7235-0329: Brandgräber vorgeschichtlicher Zeitstellung,
- D-1-7235-0331: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
- D-1-7235-0332: Siedlung und Grabenwerke vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz DSchG.

Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern sind der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu entnehmen:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

### 13. Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die von der 9. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### 14. Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Fläche bisher in ha	Fläche neu in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,00	0,75
Dorfgebiet MD	0,34	0,00
Landwirtschaftliche Nutzflächen	0,52	0,00
Ortsrandeingrünung	0,00	0,11
Summe	0,86	0,86

### 15. ökologische Ausgleichsflächen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs daher nur überschlägig erfolgen. Demnach ist ein minimaler Ausgleichsbedarf von 0,26 ha und ein maximaler Bedarf von 0,44 ha erforderlich. Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und konkretisiert.

### 16. Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung, der Raumempfindlichkeitsanalyse sowie die Auswir-

kungsprognose mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Einwände aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sofern sich Änderung bei der Würdigung bzw. Abwägung der Stellungnahmen ergeben haben.

München, den 25.07.2017  
14.03.2017  
07.11.2016

Entwurfsverfasser:



Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)



Narr Rist Türk  
Landschaftsarchitekten

Isarstraße 9  
85417 Marzling  
Tel. 08161 / 98 928 0  
Fax 09161 / 98 928 99  
e-mail [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)

Stadt Vohburg a.d. Donau:



Martin Schmid  
1. Bürgermeister  
Stadt Vohburg a.d. Donau