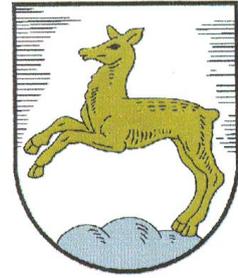


Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



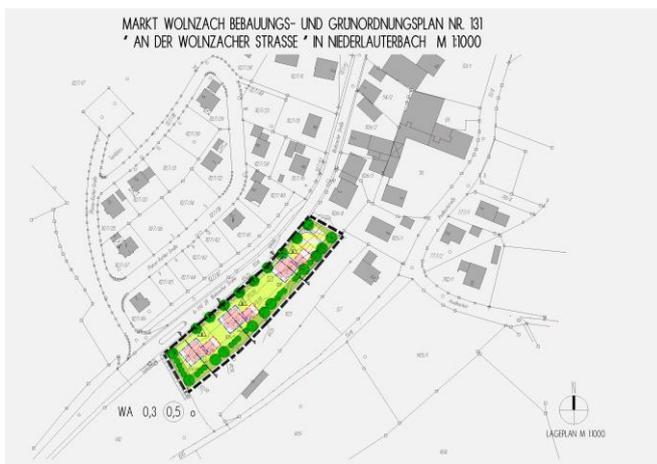
13. Änderung des Flächennutzungsplanes

„An der Wolnzacher Straße“ in Niederlauterbach

Begründung

mit Umweltbericht als Anlage

gefertigt am 11.02.2014, geänd. am 24.06.2014, geänd. am 18.11.2014



HANS KOCH
Dipl Ing. FH Architekt

Schießstättweg 5
85 283 Wolnzach

☎ 08442-4201

☎ 08442-4614

Mail hans-koch@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsgrundlagen**
- 2. Lage und Erschließung**
- 3. Anlass der 13. Änderung des Flächennutzungs- und
Landschaftsplanes**
- 4. Übergeordnete Belange der Landes- und
Regionalplanung**
- 5. Bedarf – Planungsalternativen**
- 6. Planung**
- 7. Grünordnung**

1. Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Wolnzach hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „An der Wolnzacher Straße“ in Niederlauterbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes sind folgende Flur-Nr. enthalten: Fl. Nr. 1126, 1126/5 und 1126/6 der Gemarkung Niederlauterbach.

In dem festgestellten Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach ist diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das für eine bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet im Bereich des Ortseingangs soll nunmehr nach Süden hin arrondiert und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zur Entwicklung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Marktgemeinde Wolnzach hat dazu in seiner Sitzung vom 19.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 131 „An der Wolnzacher Straße“ gefasst. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der derzeitige rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Wolnzach entsprechend zu ändern.

2. Lage und Erschließung

Die Grenzen des Planungsgebietes werden wie folgt festgesetzt:

Nördliche Grenze: Wohn- und Geschäftsgrundstück, Wolnzacher Straße 5. Östliche

Grenze: Landwirtschaftliches Grundstück Fl. Nr. 1125, GMKG Niederlauterbach.

Südliche Grenze: Landwirtschaftliches Grundstück Fl. Nr. 912, GMKG Niederlauterbach.

Westliche Grenze: Kreisstraße PAF 28 „Wolnzacher Straße“.

Planungsrechtlich ist die gegenständliche Fläche derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 131 umfasst die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 1126, 1126/5 und 1126/6 der Gemarkung Niederlauterbach.

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 2999 m².

Es liegt nördlich von Wolnzach im Ortsteil Niederlauterbach, am südöstlichen Ortseingang und hier südlich der Kreisstraße PAF 28 (Wolnzach – Rottenegg).

3. Anlass der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Die Marktgemeinde Wolnzach befürwortet die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteils Niederlauterbach und begrüßt die mögliche Wohngebietsentwicklung am Ortseingang, gegenüber dem bestehenden Bebauungsplangebiet Nr. 94 „Niederlauterbach – Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ zur Arrondierung der Wohnbebauung im Südosten des Ortes. Durch die mögliche Ausnutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen (Wolnzacher Straße, Kreisstraße PAF 28)) ist eine wirtschaftliche Realisierung gegeben.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Niederlauterbach wird angestrebt, Bauplätze für Nachkommen Ortsansässiger zu entwickeln, damit diese sich an ihrem Heimatort niederlassen können. Im vorliegenden Fall ist für sämtliche Bauplätze eine Nutzung durch Ortsansässige vorgesehen

Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, ist eine Änderung des Planes erforderlich um den aufzustellenden Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

4. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013** enthält folgende grundsätzliche Aussagen:

Der Ortsteil Niederlauterbach des Marktes Wolnzach liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 östlich der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Ländlichen Teilraum um Umfeld des großen Verdichtungsraumes um München.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (Ziffer 2.2.2 (G)).

Bezüglich der flächensparenden Siedlungsstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Flächensparende Siedlungs- und erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermeiden werden (Ziffer 3.3 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (Ziffer 3.3 (Z)).*

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 werden bezogen auf die vorliegende Planung durch die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung beachtet. Zudem erfolgt die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

4.2 Regionalplan

Der Ort Niederlauterbach gehört zur Marktgemeinde Wolnzach und befindet sich ca. 5 km nordöstlich von Wolnzach. Der Markt Wolnzach ist im Regionalplan Ingolstadt als Unterzentrum eingestuft und liegt zwischen zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Entwicklungsachsen Ingolstadt – München und Ingolstadt – Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Das Planungsgebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand von Niederlauterbach und damit gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes

- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb regionaler Grünzüge
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Im Regionalplan Ingolstadt ist in Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ u. a. folgende formuliert:

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 23.11.2005) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

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

(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)

(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Ingolstadt entsprochen.

5. Bedarf - Planungsalternativen

Vom Markt Wolnzach wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt, um eine weitere organische Entwicklung des Ortes und seiner Ortsteile zu ermöglichen und der regionalplanerischen Zielsetzung eines Unterzentrums gerecht zu werden.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung von drei Einfamilienwohnhäusern entlang der Wolnzacher Straße in Niederlauterbach.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der zeitgleichen Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „An der Wolnzacher Straße“ im Ortsteil Niederlauterbach wird angestrebt, Bauplätze für Nachkommen Ortsansässiger zu entwickeln, damit diese sich an ihrem Heimatort niederlassen können. Im vorliegenden Fall ist für sämtliche Bauplätze eine Nutzung durch Ortsansässige vorgesehen.

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Nähe zum Hauptort Wolnzach) bei gleichzeitiger Ortsrandlage) und der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (vorhandene Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorhaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Es erfolgt die Überplanung einer relativ kleinen Fläche entlang einer bestehenden überörtlichen Erschließungsstraße (Wolnzacher Straße/Kreisstraße PAF 28). Bisher freie, ungenutzte Landschaft wird nur in vertretbarem Umfang verbaut, was zudem als Abrundung der vorhandenen Bebauung eingesehen wird. Auch mit der vorgesehenen Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes wird der Lage im landschaftlichen Vorhaltsgebiet Rechnung getragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6. Planung

Das Planungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich bindet im Süden unmittelbar an die bestehende Bebauung von Niederlauterbach an und erstreckt sich nach Süden zum Ortsrandende, parallel zur Kreisstraße PAF 28, Richtung Wolnzach.

Eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit ist somit gegeben, so dass dem Ziel B VI 1.1. LEP entsprochen ist. Damit wird auch dem Erfordernis der Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) Rechnung getragen.

Die geplanten Einfamilienwohnhäuser werden über die bestehende Kreisstraße PAF 28 erschlossen. Diese dient in Richtung Süden der Anbindung nach Wolnzach und der A 93 (Regensburg – München) und in Richtung Norden der Anbindung nach Geisenfeld bzw. Mainburg.

7. Grünordnung

Eine detaillierte Beschreibung der derzeitigen Naturraumausstattung des Planungsgebietes erfolgt in beiliegendem Umweltbericht und den Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP“.

Zusammenfassend ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu beschreiben:

Die überplante Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

Aufgrund der intensiven Nutzung der von der Überplanung betroffenen Flächen ist die Lebensraumfunktion derzeit insgesamt als niedrig zu bewerten. Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 Bay-NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG. Für den Artenschutz relevante Flächen sind von der Überplanung daher nicht direkt betroffen.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die beiliegenden Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP“ verwiesen.

Es werden keine Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer noch bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Die Darstellung der geplanten Grünflächen verfolgt das Ziel, das Baugebiet entlang seiner äußeren Grenze zur freien Landschaft hin einzugrünen. Damit wird ein Beitrag geleistet, den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft, sowie die nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter auszugleichen, bzw. zu minimieren. Eine detaillierte Planung dieser Grünflächen und der vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt im Zuge der folgenden Bebauungsplanaufstellung.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird ebenfalls in der Begründung zum folgenden Bebauungsplan vorgenommen.

Aufgestellt: Wolnzach, 18.11.2014

Wolnzach,.....

Planverfasser

Stempel/Bürgermeister