STADT VOHBURG A.D.DONAU

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rockolding“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Rockolding III“

Begründung

zur Planfassung vom 19.10.2021

Projekt-Nr.: 1092.092

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:
Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 3

2 Bauleitplanung ... 3

3 Beschreibung des Plangebiets ... 3

3.1 Lage ... 3

3.2 Erschließung ... 4

3.3 Beschaffenheit ... 4

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen ... 6

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 6

4.2 Regionalplan ... 6

4.3 Flächennutzungsplan ... 8

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 9

5 Ziele und Zweck der Planung ... 9

6 Planerisches Konzept ... 10

7 Festsetzungen ... 11

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 11

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage ... 11

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ... 12

7.4 Bauliche Gestaltung ... 12

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 14

8.1 Bedarfsermittlung ... 14

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung ... 14

8.3 Standortalternativen ... 15

8.4 Planungsalternativen ... 16

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes ... 16

9.1 Umweltschutz ... 16

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 16

9.3 Artenschutz ... 17

10 Weitere Belange 17

10.1 Immissionsschutz 17

10.2 Hochwasserschutz 18

10.3 Klimaschutz 18

10.4 Denkmalschutz 19

10.5 Boden- und Grundwasserschutz 20

10.5.1 Kampfmittelvorerkundung 20

10.5.2 Altlasten 20

10.5.3 Baugrund 20

10.5.4 Grundwasser 20

11 Flächenbilanz 21

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung 21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M. 4

Abb. 2: Fotodokumentation – Standpunkt am Rand des Plangebiets, Blick Richtung Süden (eigene Aufnahme, Mai 2021) 5

Abb. 3: Fotodokumentation – Standpunkt am Rand des Plangebiets, links: Blick Richtung Westen, rechts: Blick Richtung Norden (eigene Aufnahmen, Mai 2021) 5

Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP der Region Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“, o.M. 7

Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP der Region Ingolstadt, Karte 3 „Landschaft und Erholung“, o.M. 8

Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. 9

Abb. 7: Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. 19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet) 21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat in seiner Sitzung am 19.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rockolding“ beschlossen.

Anlass der Planung ist der dringende Bedarf an weiteren Gewerbeflächen. In Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets südlich des Ortsteils Rockolding sollen Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage neu entstehen. In Anerkennung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Baugesetzbuch) ist mit der Planung die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen sowie die Verbesserung der Erwerbsstruktur verbunden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um Baurecht für die gewerbliche Entwicklung am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorhanden. Insofern bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der frühzeitigen Beteiligung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird daher mit der Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

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.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Rockolding. Im Nordwesten schließt der Planumgriff an das Gewerbegebiet „Rockolding III“ an. Im Südwesten wird das Gebiet von der Staatsstraße St2232 und im Süden von der Bundesstraße B16 räumlich begrenzt. Im Osten verläuft die Ilm mit ihren uferbegleitenden Gehölzstrukturen. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

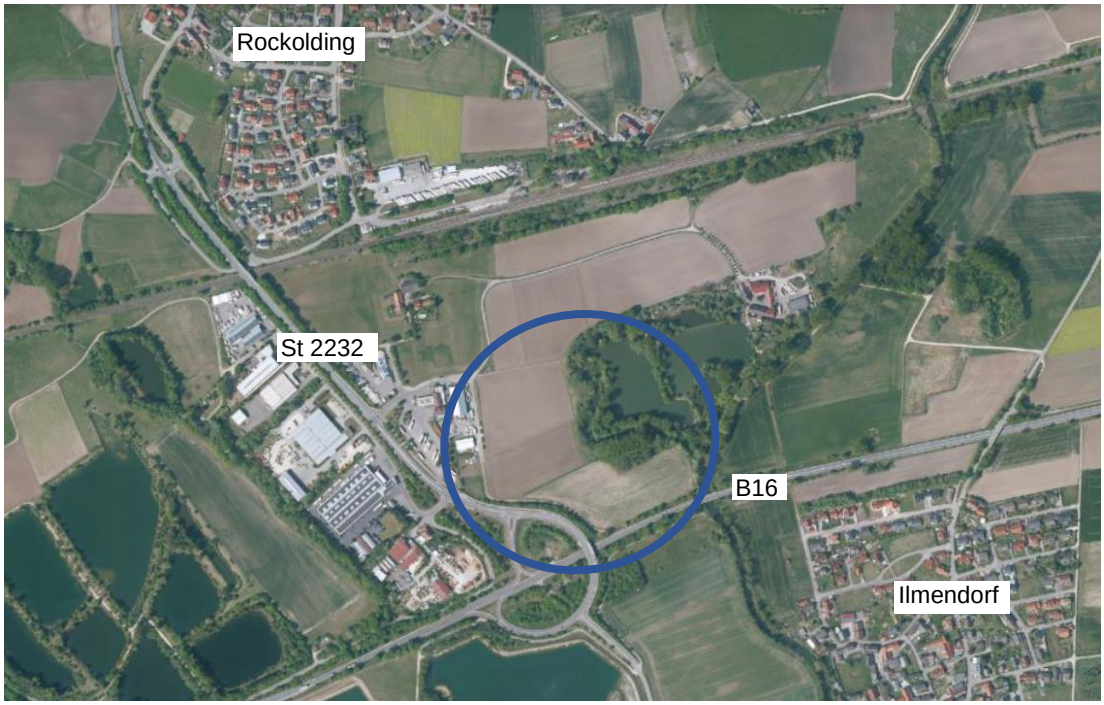

Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M.[1]

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Der Standort ist verkehrlich über die Staatstraße St2232 an die Bundesstraße B16 und somit an eine leistungsfähige, überregional bedeutsame Verkehrstrasse angebunden. Über die B16 in Richtung Manching besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn BAB A9 Nürnberg-München.

Der Bahnhof Vohburg im Ortsteil Rockolding liegt in ca. 1,6 km Entfernung zum Baugebiet und kann über eine Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Staatsstraße erreicht werden. Der Bahnhof Vohburg liegt an der Bahnstrecke Regensburg-Ingolstadt.

Plangebiet:

Der Anschluss des Baugebiets an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Kühtrift im Westen.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 62.380 m² auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 317, 317/1, 318, 321, 322 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 307, 313 und 316/2 (Straße Kühtrift). Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Rockolding.

[1] Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Mai 2021

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen (öffentliche Straßenverkehrsfläche, Wirtschaftswege) landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei vorwiegend um eine intensive ackerbauliche Nutzung. Lediglich im Nordosten entlang der Ilm wird ein Pufferstreifen als Grünland genutzt. Vereinzelte Sträucher befinden sich entlang der Straße Kühtrift, wobei es sich hierbei um keinen schützenswerten bzw. wertvollen Gehölzbestand handelt. Die Gehölzsäume entlang der Ilm sind über einen abgemarkten Grünweg vom Baugebiet getrennt. Im Bereich des derzeitigen Grünlandes reichen die uferbegleitenden Gehölze vereinzelt über den abgemarkten Weg hinaus.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Die Gehölzsäume an der Ilm südlich der Höfartsmühle sind als Biotop kartiert (B-7235-1216).

Abb. 2: Fotodokumentation – Standpunkt am Rand des Plangebiets, Blick Richtung Süden (eigene Aufnahme, Mai 2021)

Abb. 3: Fotodokumentation – Standpunkt am Rand des Plangebiets, links: Blick Richtung Westen, rechts: Blick Richtung Norden (eigene Aufnahmen, Mai 2021)

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 definiert.

2.2.5 (G) 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.“

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]

Um seine Funktion als eigenständiger Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiter zu entwickeln, möchte die Stadt Vohburg den bestehenden Gewerbestandort südlich von Rockolding weiter ausbauen. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Regionalplan

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 an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Regensburg).

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 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. […]

B III 1.4 (G) 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. […]

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

B III 3.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

B IV 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren (...) für die Teilräume der Region wirksam werden. […]

B IV 2.4 (G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.

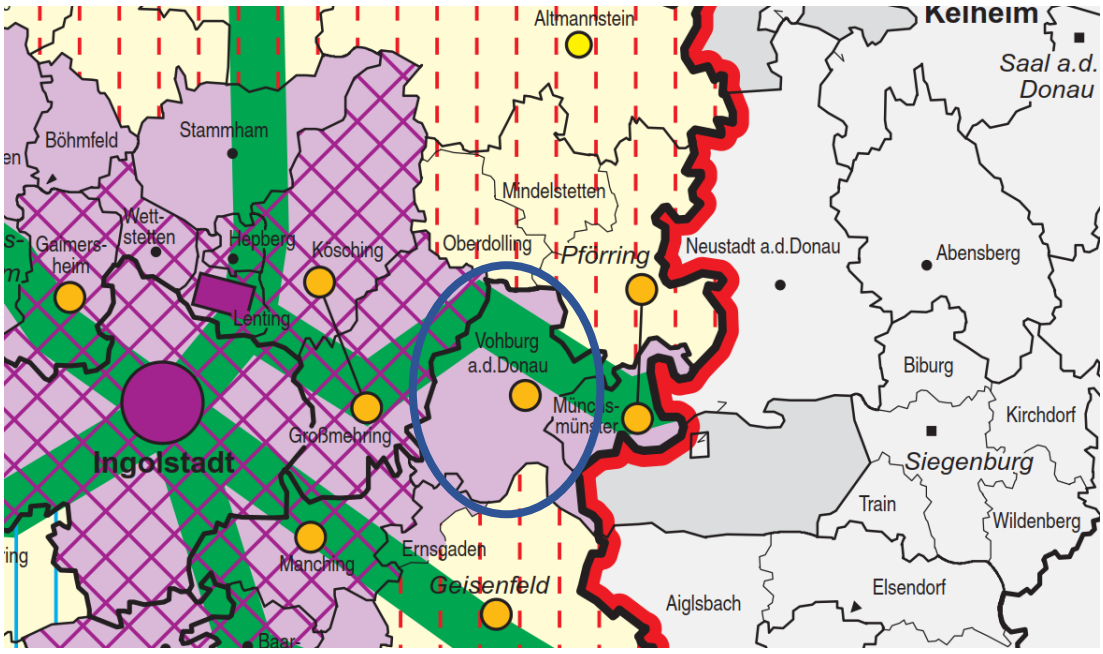

Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP der Region Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.[2]

2 Planungsverband Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 05.05.2006, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets

Mit Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Stadt Vohburg der dringenden Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen begegnen und vor allem ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben durch ein Angebot an Bauflächen die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen erleichtern. Ein weiteres wesentliches Ziel ist dabei die Anbindung an bestehende Gewerbeflächen, um Landschaftsräume von Siedlungsflächen insgesamt freizuhalten, Immissionskonflikten vorzubeugen und Infrastrukturen zu bündeln. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung der Regionalplanung wird ausgegangen.

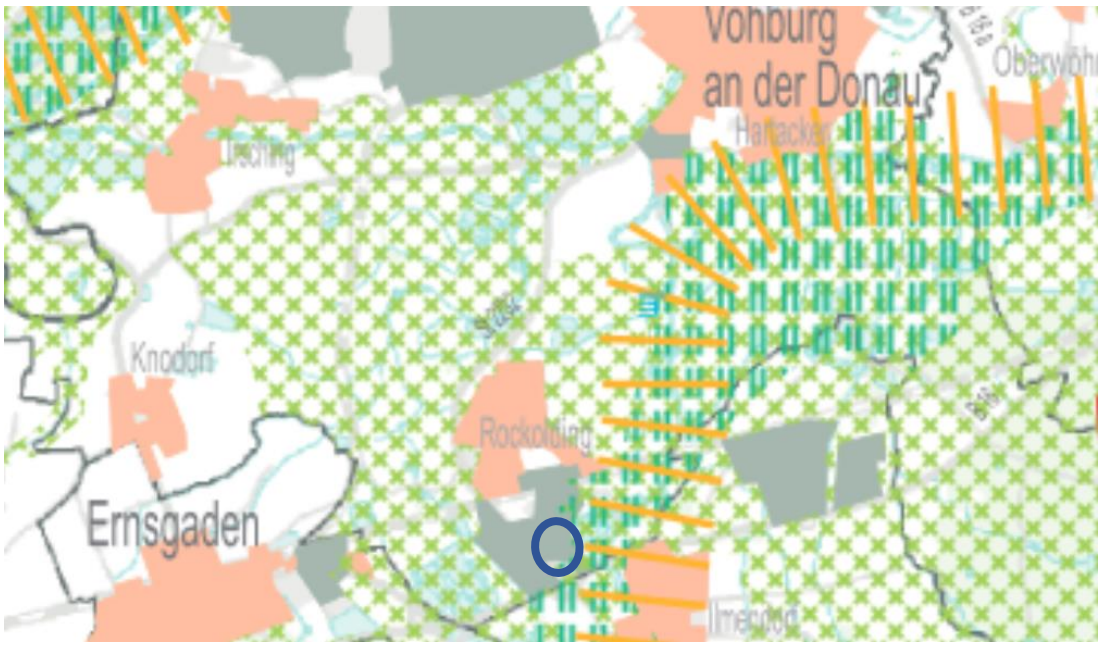

Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP der Region Ingolstadt, Karte 3 „Landschaft und Erholung“, o.M.[3]

Aufgrund der Nähe zur Ilm grenzt das Plangebiet an den ausgewiesenen regionalen Grünzug Nr.: 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“ sowie an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 13 „Ilmtal“ an. Die reale Vegetation vor Ort ist durch anthropogene Nutzungen verändert. Es überwiegt Ackerbau. Schutzziele werden durch das Vorhaben demnach nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Planung ein naturnah gestalteter Gewässerstreifen entlang der Ilm entwickelt und gesichert. Den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen wird damit Rechnung getragen.

Von einer Betroffenheit ist nicht auszugehen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg sieht für den Planumgriff des Bebauungsplans eine Gewerbliche Baufläche vor. Entlang der Ilm im Osten und der

3 Planungsverband Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ vom 08.09.2007, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets

B16 im Süden ist eine Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für wesentliche Teile des Plangebiets existiert kein Bebauungsplan.

Im Westen überlagert der vorliegende Bebauungsplan einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rockolding III“. Festgesetzt ist hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsbegleitgrün. Im Überlagerungsbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt. Mit der Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rockolding III“ ist keine Beschränkungen des bestehenden Baurechts verbunden. Ein Planungsschaden gemäß § 42 BauGB kann demnach ausgeschlossen werden.

5 Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Ausbau des Gewerbestandortes südlich von Rockolding möchte die Stadt Vohburg dem dringenden Bedarf an weiteren Gewerbeflächen begegnen. Im Fokus steht dabei nicht die Neuansiedlung von Betrieben oder gar eine langjährige Bevorratung von Flächen. Vielmehr möchte die Stadt zur Stärkung der Belange der örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetriebe suffizient gewerbliche Bauflächen ausweisen. Die Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sowie die nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Vohburg mit Lage an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Regensburg) sind mit dem Vorhaben verbunden.

Der Ausbau des bestehenden Gewerbestandortes erfolgt in verkehrsgünstiger Lage mit Anbindung an ein leistungsfähiges, überregional bedeutsames Straßennetz. Durch die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, kann eine Zersiedlung der Landschaft vermieden, Immissionskonflikten vorgebeugt und Infrastrukturen flächeneffizient genutzt werden.

Weitere planerische Ziele sind:

- eine möglichst hohen Gestaltungs- und Bebauungsflexibilität unter Beachtung der umgebenden Siedlungsstrukturen
- ein Rahmen für Maßnahmen zur Klimaanpassung (u.a. energetisch optimale Bauweise durch großzügig gewählte Baugrenzen, Dachbegrünung)
- eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Vorsorgemaßnahmen gegenüber Hochwasser
- der Gewässerschutz (Erhaltung und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Naturräume)
- die Minimierung von Versiegelung auf Parkplätzen.

Im Planungsprozess sollen die Interessen der Ökonomie und der Ökologie in Einklang gebracht werden. Die Stadt Vohburg möchte mit einigen Vorgaben im Bereich Umwelt- und Klimaschutz Standards setzen, um einen attraktiven Wirtschaftsstandort zu schaffen.

6 Planerisches Konzept

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dem gewählten Standort entspricht dem konzeptionellen Ziel des wirksamen Flächennutzungsplans. Hinsichtlich der Nutzungen wird keine Gliederung des Gewerbegebiets vorgenommen. Die Grundstücksbreiten können variable aufgeteilt und so dem Bedarf entsprechend unterschiedlich große Grundstücke gebildet werden.

Das Baugebiet wird von Westen über die bestehende Straße „Kühtrift“ und von Norden erschlossen. Der im Norden des Plangebiets vorhandene Wirtschaftsweg wird hierzu als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Damit ist das Baugebiet bestens erschlossen, wodurch die spätere Grundstücksaufteilung flexibel erfolgen kann. Gleichzeitig wird dadurch die Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen vorbereitet. Wie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, verfolgt die Stadt das Ziel den vorhandenen Gewerbestandort stufenweise auszubauen. Vor diesem Hintergrund wird der vorhandene Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 322 Gemarkung Rockolding) in Weiterführung der Straße „Kühtrift“ in einem Teilbereich ebenfalls ausgebaut und so eine Anbindung in Richtung Süden vorbereitet. Das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz wird zwar verändert, bleibt aber grundsätzlich aufrechterhalten. Der Straßenausbau erfolgt nach den gültigen technischen Regelwerken. Um ein ansprechendes Straßenbild zu erzielen, sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten in einer Breite von maximal jeweils 10 m zulässig.

Die Lage der Bau- und Verkehrsflächen im Überschwemmungsgebiet HQ_{100} der Ilm hat einen Retentionsraumverlust zur Folge. Dieser Verlust wird im südlichen Teilbereich des Plangebiets durch die Herstellung eines neuen Retentionsraumvolumes ausgeglichen. Zur Herstellung des neuen Retentionsraums ist ein Eingriff in eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie in den Uferbereich der Ilm erforderlich. Dieser Eingriff bedingt eine Fällung von vereinzelten Gehölzen, welche teilweise der Biotopfläche „Gehölzsäume an Ilm und Altwasser südwestlich der Höfartsmühle (B-7235-1216) zuzuordnen sind. Der Eingriff wird vor Ort durch Neupflanzungen ausgeglichen. Zum Gewässerschutz wird ein ausreichender Pufferstreifen in Form von Grünflächen eingehalten. Des Weiteren sieht das Grünordnungskonzept Randeingrünungsmaßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild bei.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben dient. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen, wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden uneingeschränkt zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen soll möglichen Immissionskonflikten vorgebeugt und so die Betriebe in ihrer Tätigkeit nicht weiter eingeschränkt werden. Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten. Eine Ansiedlung oder gar eine Agglomeration von Vergnügungsstätten ist an diesem Standort nicht gewünscht. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenortsbedarfs gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern werden ebenfalls ausgeschlossen, Damit sollen die bereits bestehenden Einzelhandelsstandorte v.a. in Innenortslage, näher zu Wohnstandorten, nicht geschwächt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der vorgeschriebenen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Entlang zu öffentlichen Verkehrsflächen sind private Grünflächen oder auch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine das Bauland überlagernde Festsetzung, so dass diese Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl als Nettobauland gelten.

Aufgrund der Lage des Planumgriffs innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ilm wird eine hochwasserangepasste Bauweise (Wasserspiegel HQ_{100}+Klimazuschlag zzgl. 0,50 m Freibord) festgesetzt. Durch die erhöhte Lage der Gebäude ist somit eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten. Die zulässige Wandhöhe ist vom Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum höchstgelegenen Dachrandabschluss zu messen. Als höchstgelegener Dachrandabschluss ist bei einem Flachdach im Regelfall die Oberkante der Attika zu verstehen. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch und betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten, insbesondere Aggregate, Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Antennen bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m überschritten werden, sofern die Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Hierzu trifft der Bebauungsplan gesonderte Regelungen. Bei geneigten Dächern dürfen demnach Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermiemodule) nicht aufgeständert werden und die Fristhöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, gemessen wird dabei von der Oberkante der äußeren Dachhaut im rechten Winkel.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung zu Gunsten einer flexiblen Grundstücksaufteilung und Gebäudesituierung durch ein weiträumig gefasstes Baufenster festgesetzt. Stellplätze sowie die zugelassenen freistehenden Werbeanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude dürfen demnach unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes mit einer Gebäudelänge von über 50 m errichtet werden. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) gelten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

7.4 Bauliche Gestaltung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu begrünen. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizungseffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Für die Gebäude selbst ergeben sich Vorteile im Hinblick auf das Raumklima (Lärmminderung/Schallreflexion), die Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperaturausglich), die Reduzierung der Energiekosten und auf den Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung. Von der Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden,

die für technisch und betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen sowie für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind. Für baulich untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Eingangsüberdachungen sind zudem Pultdächer bis 15° Dachneigung und Flachdächer bis 5° Dachneigung ohne Dachbegrünung zulässig. Auf den begrünten Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig. Die Stadt möchte mit dieser Festsetzung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten und Verantwortung gegenüber künftigen Generationen übernehmen.

Des Weiteren werden Regelung zur Fassadengestaltung getroffen. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Fassadenmaterialien und -anstriche werden ausgeschlossen, um städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von extremer Farbgebung zu vermeiden. Dunkle Fassadenmaterialen und -anstriche verstärken klimatische Aufheizungseffekte und sind aus diesem Grund ebenso nicht zulässig. Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m sind bei geschlossenen Wänden durch gestalterische Elemente zu gliedern. Eine Gliederung der Fassade kann durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, einen Versatz in der Gesamthöhe, durch Materialwahl in einer Farbgebung oder durch Fassadenbegrünung erzielt und so dem Bild eines geschlossenen Gebäuderiegels vorgebeugt werden.

Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und wenn sie an den Gebäudefassaden angebracht wird, sich in ihrer Proportion den Gebäuden unterordnen. Daher dürfen an den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen weder die maximal zulässige Wandhöhe überschreiten, noch mehr als 10 % der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Regelungen zu freistehenden Werbeanlagen, um ein angemessenes und geordnetes Bild an Außenwerbung sicherstellen zu können. Werbepylone und Hinweisschilder sind bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Ebenfalls zulässig sind je Baugrundstück maximal 3 Werbefahnen, die in einer Gruppe anzuordnen sind. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Um die Umgebung sowie den Straßenverkehr vor Störungen zu schützen, sind bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte, grelle, blendende oder blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die in den öffentlichen Straßenraum hinein auskragen nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen an Nebengebäuden und Einfriedungen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Sie sind als sockellose Zäune mit einem Abstand vom Boden von mindestens 10 cm auszuführen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- und Mauerwerksbauten sind nicht zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen Einfriedungen nur an den Innenseiten, die den Gewerbeflächen zugewandt sind, errichtet werden. Damit wird ein offener und vor allem durchgrünter Straßenraum erzielt.

Zum Schutz vor Hochwasser werden Geländeveränderungen in Form von Aufschüttungen erforderlich. Das Gelände darf bis zur Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss aufgeschüttet werden. Hierzu sind Böschungen mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Der Böschungsfuß hat einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen

und zur internen Ausgleichsfläche A1 einzuhalten. Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Private Grünfläche" und "Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") dürfen Stützmauern nicht errichtet werden. Damit wird eine Bepflanzung der Grundstücksflächen vor Stützmauern sichergestellt. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zur Ausgleichfläche A1 haben Stützmauern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Zur Absicherung von Geländeveränderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

8.1 Bedarfsermittlung

Die Stadt Vohburg liegt im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Ingolstadt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Regensburg). Die Bereitstellung von ausreichend Flächen für die gewerbliche Entwicklung ist ein übergeordnetes Ziel der Regionalplanung (B III 1.1 (G)). Die letzte Gewerbegebietsausweisung der Stadt liegt rund 20 Jahre zurück.

Nun liegen mehrere Anfragen aus dem örtlichen Gewerbe und Handwerk vor. Es wird insgesamt ein Bedarf von rund 2,0 ha angemeldet. Bei der Ansiedlung von Firmen steht der Bedarf der Betriebe, die bereits im Gemeindegebiet ansässig sind, sich erweitern oder ihren Betriebsstandort verlagern möchten im Vordergrund.

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Die Stadt Vohburg verfügt im gesamten Gemeindegebiet über keine gewerblichen Flächen, die potenziellen Interessenten angeboten werden können.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächen sind zum größten Teil bebaut. Das auf diesen Flächen z.T. noch vorhandene Nachverdichtungspotenzial stellt mittel- bis langfristig notwendige Erweiterungsflächen der bestehenden Betriebe dar. Für einen Teil der noch unbebauten Gewerbegrundstücke im Baugebiet „Neumühle“ besteht von Seiten der Stadt die Planungsabsicht diese in ein Mischgebiet umzuwandeln. Damit soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die sich im Gebiet über die Jahre hinweg entwickelte allgemeine Wohnnutzung geschaffen werden. Das erforderliche Änderungsverfahren wurde hierzu bereits eingeleitet. Die im Gewerbegebiet „Neumühle“ noch verbleibenden unbebauten Gewerbeflächen mit einer Größe von insgesamt rund 2.730 m² können den erforderlichen Bedarf nicht decken. Hinzukommt, dass sich diese Flächen in Privatbesitz befinden und somit auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Nachdem in den Siedlungsgebieten keine geeigneten Innenflächenpotenziale für die geplante Entwicklung zur Verfügung stehen, hat sich die Stadt dazu entschieden neue Gewerbeflächen auszuweisen.

8.3 Standortalternativen

Ein wesentliches Ziel der Stadt ist es, die großflächigen Gewerbegebietsausweisungen auf wenige Standorte im Gemeindegebiet zu bündeln. Durch die Anbindung an bestehende Gewerbeflächen sollen Landschaftsräume von Siedlungsflächen insgesamt freigehalten, Immissionskonflikte vorgebeugt und Infrastrukturen flächeneffizient genutzt werden. Derzeit weisen der Hauptort sowie die Ortsteile Menning und Rockolding ausgewiesene Gewerbegebiet vor.

Am Hauptort befindet sich sowohl im Osten als auch im Süden ein Gewerbegebiet. Eine Erweiterung des östlich gelegenen Gewerbegebiets in Richtung Süden und Westen ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Eine Entwicklung in Richtung Osten würde eine bandartige Siedlungsentwicklung fördern und steht daher im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Eine bauliche Weiterentwicklung in Richtung Norden, gegenüberliegend der Regensburger Straße, ist nur in einem begrenzten Rahmen möglich. Die zur Verfügung stehende Fläche würde nicht ausreichen, um den Bedarf decken zu können. Als limitierende Faktoren sind dabei anzuführen, die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B16a sowie der aus Gründen des Gewässerschutzes zwingend einzuhaltende Pufferstreifen zur kleinen Donau. Ungeachtet davon wird dieser Standort im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Eine Erweiterung des südlich gelegenen Gewerbegebiets in Richtung und Norden und Süden scheidet aufgrund der integrierten Lage aus. Um möglichen Imissionskonflikten aufgrund benachbarter schützenswerter Wohnnutzungen vorzubeugen, wird von einer Entwicklung in Richtung Osten abgesehen. Unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange (Betroffenheit mehrerer Biotopflächen, Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Nähe zu mehreren Gewässern) wird von einer Entwicklung in Richtung Westen ebenfalls abgesehen.

Die Gewerbefläche im Osten von Menning dient der Unterbringung eines einzigen Betriebs. Eine Erweiterung dieser Fläche erfolgt nur bei betriebseigenem Erweiterungsbedarf.

Die Erweiterung des Gewerbestandortes südlich von Rockolding wird bereits im Flächennutzungsplan durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche konzeptionell vorbereitet. Die Anbindung an die St2232 und die Nähe zur B16 verschaffen dem Standort eine besondere Qualität in der Erreichbarkeit. Zudem liegt der Bahnhof Vohburg (Bahnstrecke Regensburg-Ingolstadt) in einer Entfernung von rund 1,6 km nördlich zum Baugebiet und kann über eine Rad- und Fußwegeverbindung erreicht werden. Angesicht dieser Lagegunst wird der gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht als geeignet eingestuft. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre die Lage weiter nördlich vom derzeitigen Standort aus nicht günstiger, da hier ebenfalls flächendeckend der Überschwemmungsraum der Ilm vorliegt.

Aus vorgenannten Gründen und aufgrund der Tatsache, dass sich die notwendigen Flächen allesamt im Eigentum der Stadt befinden, stellt zusammengefasst der derzeitige Standort die einzige fachlich empfehlenswerte Fläche innerhalb des Gemeindegebietes dar.

8.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen haben sich aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Einhaltung eines Pufferstreifens zum Gewässer, dem erforderlichen Flächenbedarf und der Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht ergeben.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Umsetzung der Planung hat eine Überbauung von bereits deutlich vorbelasteten Flächen zu Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch anthropogene Nutzungen geprägt. Hinzukommt die Lage benachbart zu weiteren Gewerbeflächen sowie die Nähe zur St2232, B16 und der Bahnstrecke Regensburg-Ingolstadt. Gleichzeitig grenzt das Plangebiet an die Ilm. Die Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) erfordert Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz. Aufgrund bekannter Bodendenkmäler im sowie in der Nähe des Baugebiets bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand einer im Mai 2021 durchgeführten Ortsbegehung bewerten. Von der Betrachtung ausgenommen ist die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die interne Ausgleichsfläche, da durch diese Nutzungsänderung keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche (Kühtrift) ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen. Ebenso wenig wie der im Bestand bereits asphaltierte und von der Straßenausbaumaßnahme nicht betroffene Teilabschnitt des Wirtschaftswegs auf der Fl.Nr. 322 Gemarkung Rockolding.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 11.060 m² bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf wird zu einem Teil über die interne Ausgleichsfläche A1 gedeckt. Entwicklungsziel hier ist ein naturnaher Uferbereich. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Festsetzungen durch Text zu entnehmen.

Hinweis: Die genaue Lage sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der weiteren Ausgleichsfläche(n) werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) in die Unterlagen eingearbeitet.

9.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der vorhandenen Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wurde das Büro Flora und Fauna aus Regensburg mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Hinweis: Das Gutachten wird derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) in die Unterlagen eingearbeitet.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans keine ASK-Nachweis-Punkte verzeichnet.[4] In den Altwässern der Ilm südwestlich der Höfartsmühle ist folgender Fundpunkt verzeichnet: Fundpunkt 0692 – Biber, 2009. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden für unzulässig erklärt, um möglichen Immissionskonflikten entgegen zu wirken und so die Betriebe in ihrer Tätigkeit nicht weiter einzuschränken.

Aufgrund Ortsrandlage ist bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

4 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7235 Vohburg a.d.Donau

10.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ilm (Gewässer II. Ordnung). Dabei liegt das Baugebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Wegen der Lage jedoch im faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) entsteht ein Konflikt mit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche grundsätzlich zu erhalten sind. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Genehmigungsbehörde die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten ausnahmsweise zulassen, wenn eine Reihe von Bedingungen erfüllt werden. Die nach § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten Anforderungen (Nr. 1 bis 9) werden wie folgt bewertet:

Zu 1) Verweis auf Kapitel 8.3 „Standortalternativen“ der Begründung

Zu 2) Die Neuausweisung der Bauflächen erfolgt in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Rockolding. Eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist somit gegeben.

Hinweis: Die Punkte 1 und 2 wurden abgewogen. Geeignete alternative Standorte liegen nicht vor. Eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten besteht. Um die Punkt 3 bis 9 bewerten zu können wurde das Büro WipflerPLAN aus Paffenhofen/Ilm mit der Durchführung eines hydraulischen Nachweises beauftragt. Nach einer ersten überschlägigen Berechnung kann der Verlust an Retentionsraum innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) in die Unterlagen eingearbeitet.

10.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m². Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Flexible Baukörperstellung aufgrund großzügig gewählter Baugrenzen ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Dachbegrünung zu Senkung der Lufttemperatur und zur Bindung von Luftstäuben
- Reduzierung der Versiegelung auf Parkplätzen zur Regulierung klimatischer Aufheizungseffekte
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima

10.4 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld folgende Bodendenkmäler verzeichnet:

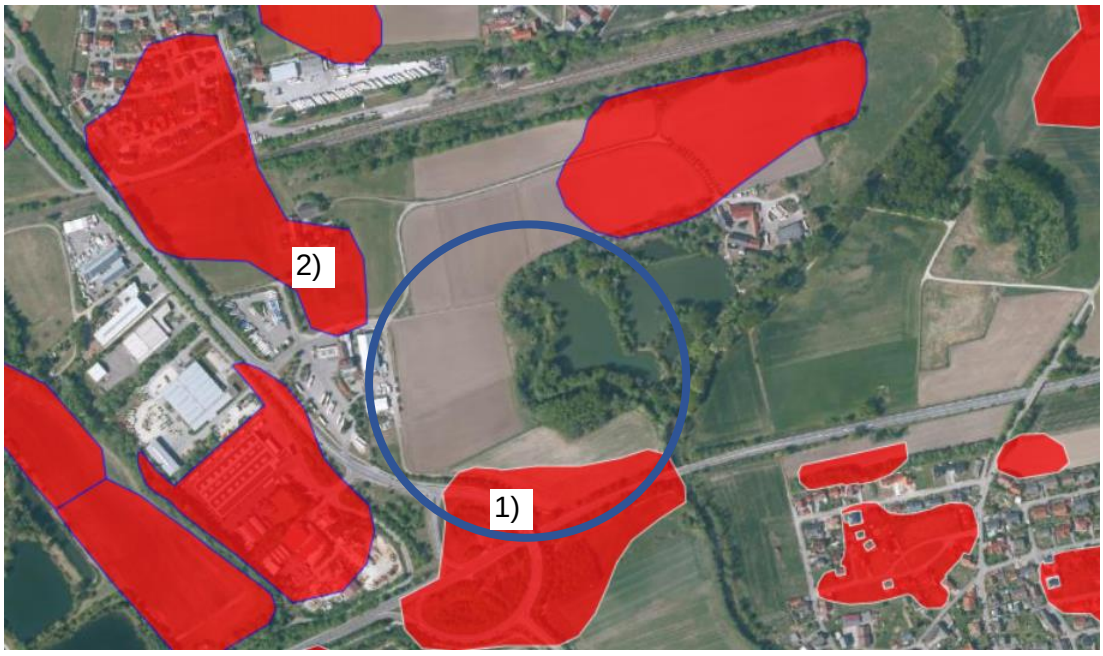

Abb. 7: Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. [5]

- 1) D-1-7235-0059 - „Siedlung der Urnenfelderzeit u. der Hallstattzeit.“
- 2) D-1-7235-0338 - „Siedlung u. Straße vor- u. frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

[5] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Mai 2021

10.5 Boden- und Grundwasserschutz

10.5.1 Kampfmittelvorerkundung

Anhand der Kampfmittelvorerkundung durch die MuN Ortung GmbH[6] konnten im Bereich der geplanten Baumaßnahme und im 300 m Radius luftbildseitig keine Kriegseinwirkungen durch Sprengbomben festgestellt werden. Es befanden sich keine militärischen Einrichtungen im Bereich der Untersuchungsfläche.

Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist somit nicht notwendig.

10.5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen 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, zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

10.5.3 Baugrund

Genaue Untersuchungen zum Baugrund liefert der Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung des Büros Nickol & Partner AG[7]. Folgende wesentliche Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen:

Der bestehende Ackerboden (Baugrundschicht 1a: Oberboden) ist für die Herstellung von Versickerungsanlagen ungeeignet. Für die die unterhalb des Ackerbodens anstehenden, natürlichen Sande und Kiese (Baugrundschichten 2 und 3) ergaben die durchgeführten bodenmechanischen Laboruntersuchungen überschlägige kf-Werte im Bereich von ca. 10^{-4} – 10^{-5} m/s. Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138, Abschnitt 3.1.3 – Qualitative Anforderungen, sind Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten kf von ca. 10^{-3} – 10^{-6} m/s für die Herstellung von Versickerungsanlagen geeignet.

10.5.4 Grundwasser

Laut dem Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung des Büros Nickol & Partner AG[8] wurden im Untersuchungsgebiet geringe Grundwasserflurabstände erkundet. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgeländes unmittelbar westlich eines Seitenarmes der Ilm ist für den Untersuchungsstandort grundsätzlich von relativ hochanstehendem Grundwasser in den quartären Terrassensedimenten

6 Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen Gewerbegebiet GE „Rockolding“ in der Fassung vom 12.04.2021, MuN Ortung GmbH, München

7 Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung - "85088 Vohburg, Geplantes Gewerbegebiet Rockolding" in der Fassung vom 31.05.2021, Nickol & Partner AG, Gröbenzell

8 Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung - "85088 Vohburg, Geplantes Gewerbegebiet Rockolding" in der Fassung vom 31.05.2021, Nickol & Partner AG, Gröbenzell

auszugehen. Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten vor Ort wurde das quartäre Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,5 – 2 m unter Geländeniveau erbohrt.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu beteiligen.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

	Geltungsbereich	**62.380 m²**
1.	Gewerbegebiet (GE)	26.330 m²
	davon überbaubare Grundstücksfläche	*22.340 m²*
	davon Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen	*2.130 m²*
2.	Verkehrsflächen	4.185 m²
	davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	*2.305 m²*
	davon Wirtschaftsweg	*1.880 m²*
3.	Fläche für die Wasserwirtschaft	28.250 m²
4.	Ausgleichsfläche intern (A1)	3.615 m²

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit einer zeitnahen Umsetzung der Planung ist aufgrund des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen zu rechnen. Parallel zur Planaufstellung wird die Erschließungsplanung erarbeitet, sodass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung der Baugrundstücke gerechnet werden kann. Im Anschluss daran ist davon auszugehen, dass auch die privaten Bautätigkeiten zügig voranschreiten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind notwendig und werden dem Bebauungsplan nachgeordnet durchgeführt.

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbegebiet Rockolding“

Eingriff

Beeinträchtigungsintensität								
Ausgangszustand	**Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**	**Zielzustand**	**Versiegelungsgrad**	**Fläche (gerundet) [m²]**	**Eingriffsschwere**	**Ausgleichsfaktor**		**Ausgleichsbedarf [m²]**
Ackerflächen	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ > 0,35: Typ A	26.160	Typ AI: 0,3 - 0,6	0,40	*	10.464
Straßenbegleitgrün, Grünweg, teilversiegelte Flächen (Schotterflächen)	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I	Umwandlung in Verkehrsfläche	GRZ > 0,35: Typ A	1.175	Typ AI: 0,3 - 0,6	0,30	**	353
Gewässer-Begleitgehölze, linear	Gebiet mit hoher Bedeutung: Kategorie III	Umwandlung in Fläche für die Wasserwirtschaft	GRZ < 0,35: Typ B	120	Typ BIII: 1,0 - 3,0	2,00		240
Summe [m²]								11.057

* Bewertung des Ausgangszustandes gemäß Leitfaden, Liste 1a > oberer Wert

Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors:

1 Dauerhafte Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden	Schutzgut Klima, Wasser, Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,1
2 Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen	Schutzgut Arten und Lebensräume, Landschaftsbild	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
3 Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Schutzgut Boden	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05

** Bewertung des Ausgangszustandes gemäß Leitfaden, Liste 1a > unterer Wert

Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m²]	**11.060**

Ausgleich

Nachweis Ausgleichsflächen	Fläche (gerundet) [m²]
A1: Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 317 Gemarkung Rockolding	3.615

Summe Ausgleichsumfang gerundet [m²]	**3.615**

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang gerundet [m²]	**3.615**
Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m²]	**11.060**
Differenz [m²]	**-7.445**