

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Stadt Vohburg a. d. Donau**

Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“

Teil C Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ der Stadt Vohburg.

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation	3
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4.	Verfahren	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6.	Umwelt- und Schutzgebiete	5
7.	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.....	8
8.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3	Bauweise	13
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
8.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen der Sichtdreiecke	13
8.6	Stützmauer	13
8.7	Gestaltung der baulichen Anlagen	14
8.8	Einfriedungen	15
9.	Verkehrstechnische Erschließung.....	16
10.	Ver- und Entsorgung.....	16
11.	Grünordnung	17
12.	Artenschutz.....	17
13.	Ausgleichsflächen.....	18
14.	Überschwemmungsgebiet nach HQ100.....	19
15.	Denkmalschutz	19
	Anlagenverzeichnis	21

1. Planungsrechtliche Situation

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 06.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung von klein- bis mittelständischen Betrieben zu schaffen und damit die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken.

2. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Vohburg liegt im nord-östlichen Teil Oberbayerns, etwa 16 Kilometer östlich der kreisfreien Stadt Ingolstadt im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Kernortes, direkt an der Bundesstraße B16a. Derzeit wird es als ackerbaulich genutzte bzw. brachliegende Fläche genutzt.

Der Umgriff ergibt sich aus dem folgenden Lageplan und umfasst die Flurnummern (Fl. Nr.) 696, 697, 698, 699, 702 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 703, 1855 jeweils Gemarkung Vohburg a. d. Donau.



Abbildung 1: Luftbild der Stadt Vohburg mit Darstellung des Geltungsbereichs (Auszug Bayernatlas)

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 1,70 m. In Ost-West-Richtung verläuft es weitgehend eben, mit einer Höhendifferenz von etwa 0,20 m.

Die Abgrenzung des Plangebiets gestaltet sich wie folgt:

- im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- im Norden liegt das Gewässer „Kleine Donau“. Das Gewässer liegt im Geltungsbereich eines FFH-Gebiets und stellt ein besonders sensibles naturnahes Element im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets dar. Zudem befindet sich im nördlichen Randbereich des Plangebiets ein Abschnitt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100).
- im Osten schließen sich Wald- und Landwirtschaftsflächen an.
- im Süden verläuft die Bundesstraße B16A sowie ein bestehendes Gewerbegebiet.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich außerdem ein eingetragenes Bodendenkmal, das bei der Planung besonders zu berücksichtigen ist.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet ein zusätzliches Gewerbegebiet entlang der B16A geschaffen werden.

Ziel ist es, den Planbereich städtebaulich, landschaftlich und ökologisch verträglich in das Umfeld einzubinden. Dabei wird besonderer Wert auf eine funktionale Erschließung und eine maßvolle Entwicklung gelegt.

Die **städtebaulichen Kennziffern**:

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,7241 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2061 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,1590 ha
Baulandfläche:	1,3590 ha

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Regelverfahren wird gewählt, da keine Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) vorliegen und eine Umweltprüfung durchgeführt wird.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg a. d. Donau ist die betroffene Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Tatsächlich handelt es sich um ackerbaulich

genutzte bzw. zeitweise brachliegende Flächen, die bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt wurden.

Da diese Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

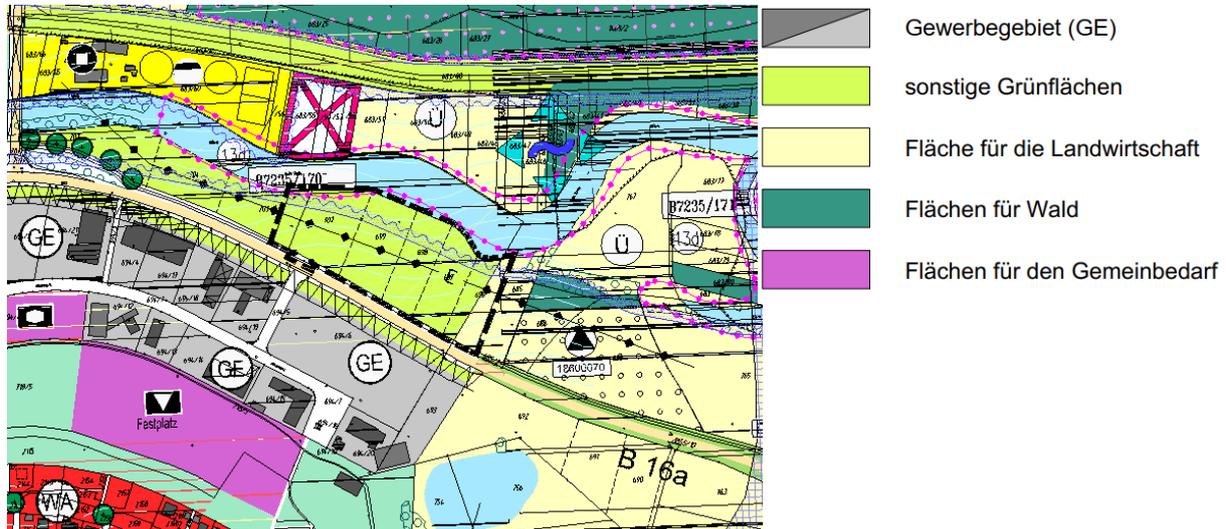


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Legende sowie Darstellung des Geltungsbereiches

6. Umwelt- und Schutzgebiete

FFH-Gebiet – Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg

Das nördlich angrenzende Gewässer "Kleine Donau" liegt teilweise innerhalb eines ausgewiesenen FFH-Gebiets (Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg) gemäß der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat). Durch die unmittelbare Nähe des Gewässers wurde das Schutzgut "Lebensraumtyp" bei der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Es wurden geeignete Maßnahmen (vgl. hierzu auch Teil D - Umweltbericht) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen, insbesondere wird durch die nördliche Begrenzung des Gewerbegebiets zur Kleinen Donau hin ein angemessener Abstand eingehalten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

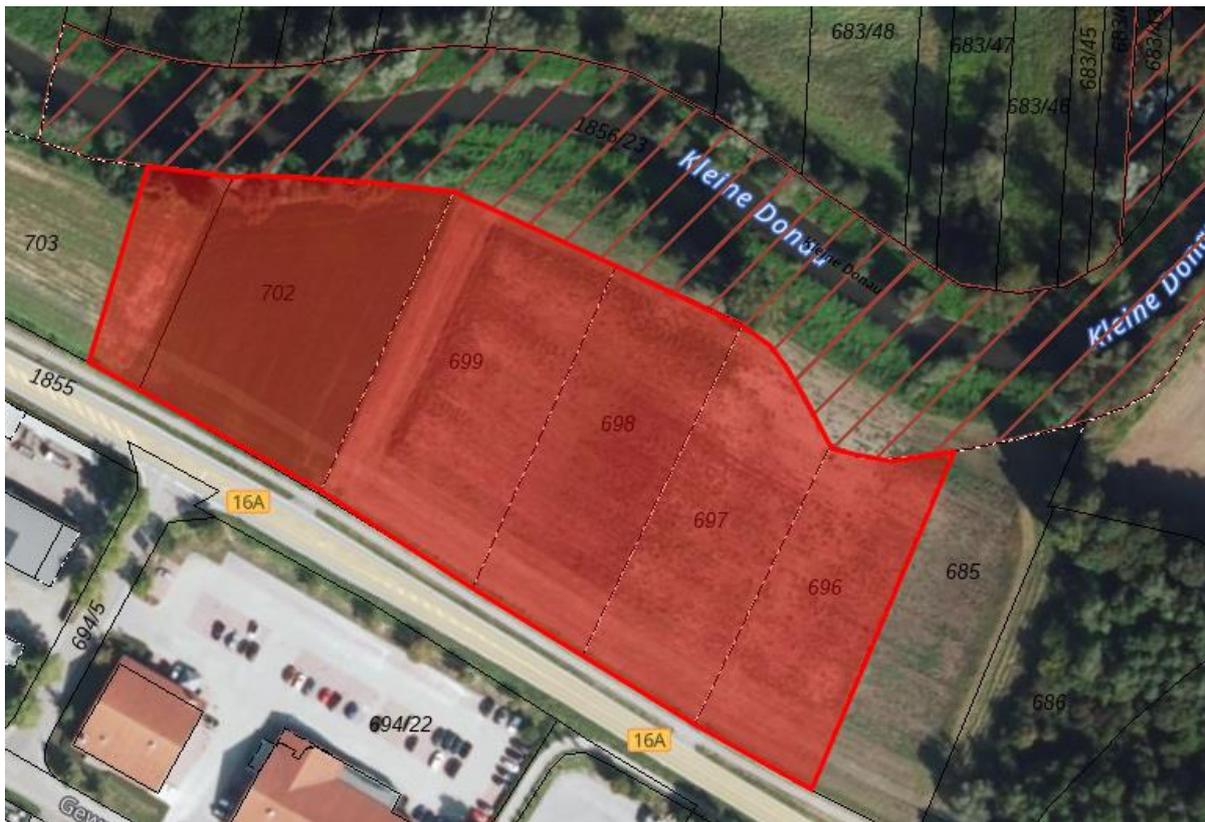


Abbildung 3: Luftbild inkl. Darstellung FFH-Gebiet und Geltungsbereich (Auszug Bayernatlas)

Überschwemmungsgebiet HQ 100

Der nördliche Randbereich des Plangebiets liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets gemäß § 76 WHG. Zur Sicherung der natürlichen Rückhalte- und Abflussfunktion wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.



Abbildung 4 Luftbild inkl. Darstellung HQ 100 Gefahrenfläche und Geltungsbereich (Auszug Bayernatlas)

Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein nach Art. 7 BayDSchG geschütztes Bodendenkmal (Nr. D-1-7235-0324). Dieses wurde in die Bauleitplanung einbezogen und durch entsprechende Hinweise und textliche Festsetzungen gesichert. Ziel ist der dauerhafte Schutz und Erhalt des archäologischen Erbes sowie die Gewährleistung eines rechtskonformen Umgangs im Falle von Erdarbeiten oder Eingriffen.

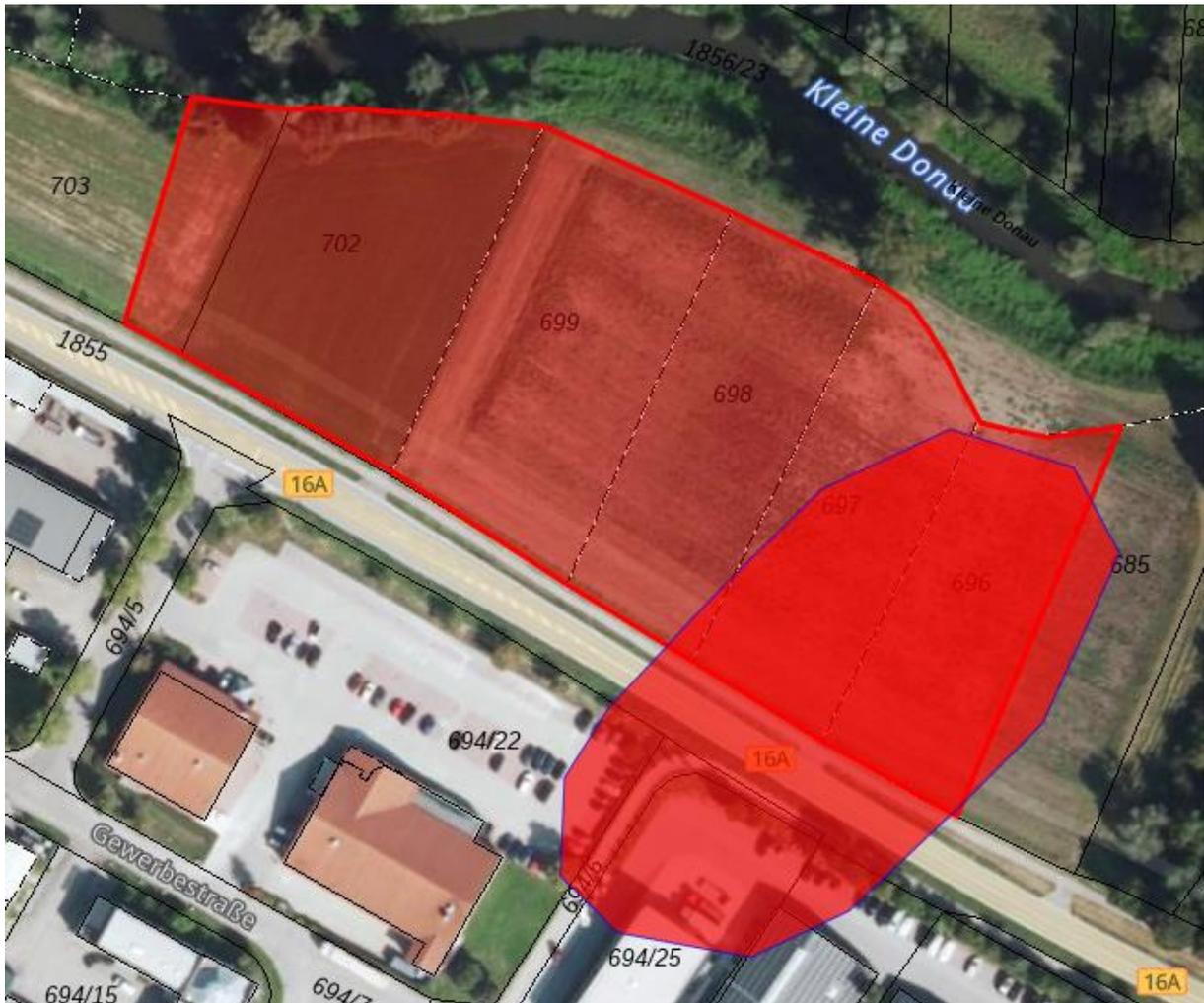


Abbildung 5: Luftbild inkl. Darstellung Bodendenkmal und Geltungsbereich (Auszug Bayernatlas)

7. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Ingolstadt (10) liegt die Stadt Vohburg a. d. Donau im allgemein ländlichen Raum und wird als Grundzentrum ausgewiesen.

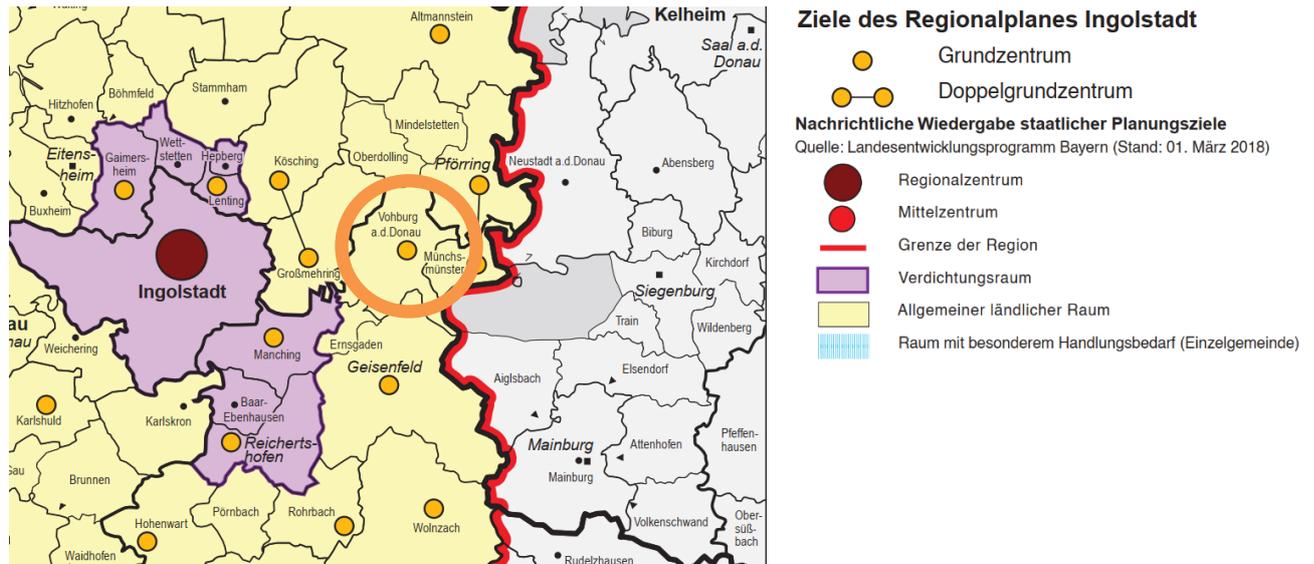


Abbildung 6: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Ingolstadt (10)

Die Ausweisung des Gewerbegebiets steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen und unterstützt die strukturelle Entwicklung des ländlichen Raumes. Insbesondere werden zentrale Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Bayern umgesetzt:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(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.*

Bewertung

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets in Vohburg trägt zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze bei und unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort. Durch die gezielte Förderung klein- und mittelständischer Betriebe wird die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt. Zudem besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen im Stadtgebiet, der mit der Planung aktiv begegnet wird. Dies trägt zur Herstellung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum bei.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

Bewertung

Mit der Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets wird ein Beitrag zur Anpassung an die demographische Entwicklung geleistet. Die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze stärkt die Attraktivität der Region insbesondere für junge Familien und Berufstätige und fördert damit eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Die Planung unterstützt damit die Sicherung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen und wirtschaftlicher Stabilität im ländlichen Raum.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Bewertung

Die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgt in enger Anbindung an bestehende Infrastrukturen (B16a), wodurch deren Auslastung verbessert und eine ökonomisch tragfähige Versorgung sichergestellt wird. Gleichzeitig trägt die Planung zur langfristigen Erhaltung einer funktionalen und zukunftssicheren Siedlungsstruktur bei

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Bewertung

Die Planung erfüllt diese Grundsätze durch die gezielte Nutzung einer zentral gelegenen, bisher brachliegenden Fläche im Anschluss an bestehende gewerbliche Strukturen. Die Erschließung erfolgt flächensparend und unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen. Zudem liegt das Plangebiet teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Planung zielt darauf ab, die hiervon nicht betroffenen Flächen optimal für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Dadurch wird ein besonders effizienter Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche erreicht, unter Beachtung der ortsspezifischen Gegebenheiten. Die Planung reagiert damit auf den bestehenden Flächenbedarf, berücksichtigt gleichzeitig den

demographischen Wandel und unterstützt die nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebiets.

3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Bewertung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende gewerbliche Strukturen an und stellt eine stimmige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Kernort von Vohburg a. d. Donau erfolgt die Entwicklung innerhalb des bestehenden städtebaulichen Gefüges, ohne zusätzliche Außenbereiche in Anspruch zu nehmen. Die Erschließung erfolgt effizient und flächensparend durch die Nutzung angrenzender Infrastrukturen. Die Planung erfüllt somit den Grundsatz der flächeneffizienten Entwicklung.

3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Bewertung

Mit der Entwicklung des Plangebiets in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungs- und Gewerbebestrukturen wird dem Anbindegebot entsprochen. Die Planung erfolgt nicht isoliert im Außenbereich, sondern in funktionaler und räumlicher Verbindung zur bestehenden Siedlungsstruktur. Damit wird eine zersiedelnde Entwicklung vermieden.

8. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im vorliegenden Gewerbegebiet ausgeschlossen, um die angestrebte Ausrichtung auf produktions-, lager-

und dienstleistungsorientierte Betriebe zu gewährleisten und Nutzungskonflikte zu minimieren. Gegenüber des Plangebietes befindet sich bereits ein vielfältig gemischtes Gewerbegebiet. Durch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen wird eine klare städtebauliche Ordnung geschaffen, die langfristig eine störungsarme, wirtschaftlich attraktive und im Umfeld verträgliche Entwicklung sicherstellt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ 0.80 festgesetzt.

Der zugelassene Versiegelungsgrad entspricht damit über dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet.

Gemäß § 20 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO wird als maximal zulässige GFZ 2.40 festgesetzt. Die zugelassene bauliche Ausnutzung entspricht damit ebenfalls dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet.

Wandhöhe und Höhenlage

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist die Höhe gemessen von einer festgesetzten Bezugshöhe bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).

Als Bezugshöhe für die zulässige Wandhöhe wurde die mittlere Höhe der angrenzenden Bundesstraße B16a herangezogen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude maßstäblich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und nicht dominant über das bestehende Niveau hinausragen.

Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der B16a, sodass eine gestalterische und städtebauliche Kontinuität gewährleistet ist.

8.3 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wurde die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise greift die weit überwiegende Art der vorhandenen Umgebungsbebauung auf, so dass sich die Bebauung auch insoweit optisch in das Gesamtbild der Umgebungsbebauung einfügt.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine bestmögliche Nutzung der Flächen möglich ist, welche nicht im Bereich des Überschwemmungsgebietes liegen.

Bauliche Anlagen sind, sofern diese durch das geltende Landesrecht (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies dient vorrangig dazu den ruhenden Verkehr auf den zukünftigen Grundstücken sinnvoll unterzubringen. Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze haben dabei die üblichen gesetzlichen Vorgaben (Abstandsflächen etc.) zu beachten.

8.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen der Sichtdreiecke

Zur Gewährleistung sicherer Ein- und Ausfahrten an Einmündungen und Kreuzungen ist es erforderlich, die gemäß RASSt 06 definierten Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass die Sicht auf querenden Verkehr nicht eingeschränkt wird.

Niedrige Bepflanzungen bis 0,80 m Höhe sind zulässig, da sie die Sichtbeziehungen im Straßenraum nicht wesentlich beeinträchtigen.

8.6 Stützmauer

Die zulässige Höhe von Stützmauern wird auf 1,00 m begrenzt, um ein ortsbildverträgliches Erscheinungsbild zu sichern und massive Geländeversprünge zu vermeiden.

Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt das bestehende Gelände vor der baulichen Veränderung, um nachvollziehbare Höhenverhältnisse zu gewährleisten und einer willkürlichen Aufhöhung des Geländes entgegenzuwirken.

8.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) wurden so gewählt, dass sich die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in die angrenzende Umgebung einbinden lässt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild wird die Verwendung ausschließlich warmweißer LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 K bis maximal 3000 K festgesetzt. Diese Lichtfarbe gilt als besonders insektenfreundlich und trägt zur Reduktion störender Lichtemissionen bei.

Die Begrenzung der Lichtfarbe sowie die Ausrichtung der Leuchten verhindern eine unnötige Aufhellung des Nachthimmels und schützen die umliegende Vegetation sowie Lebensräume von Insekten, Vögeln und Kleintieren vor lichtbedingter Beeinträchtigung. Durch die Beschränkung auf eine maßvolle, funktional notwendige Beleuchtung wird zudem dem Grundsatz der Energieeffizienz Rechnung getragen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen dient der Sicherung eines geordneten und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der durch seine öffentliche Wahrnehmbarkeit – insbesondere entlang der angrenzenden Bundesstraße B16a – städtebaulich prägend ist.

Um einer Überfrachtung des Straßen- und Ortsbildes durch großflächige oder übermäßig auffällige Werbeanlagen vorzubeugen, wurde eine Begrenzung in Lage und Ausführung festgesetzt. Die Regelungen ermöglichen eine angemessene werbliche Nutzung, sichern jedoch gleichzeitig ein harmonisches Gesamtbild, insbesondere in Bezug auf benachbarte Nutzungen und öffentliche Räume.

Die Festsetzung der un- oder teilversiegelten Beläge für die Stellplätze dient der Förderung einer nachhaltigen und umweltgerechten Flächenbewirtschaftung. Durch die Wahl von Rausengittersteinen, Pflasterbelägen mit offenen Fugen sowie wasserdurchlässigem Betonpflaster wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt, was zur Verringerung der Oberflächenversiegelung beiträgt.

Insbesondere die Verwendung von Materialien mit hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit fördert die Reduzierung von Versickerungsproblemen und steigert die Grundwasserneubildung, was insbesondere in städtischen Gebieten von großer Bedeutung ist. Zudem wird damit der Abfluss von Niederschlagswasser verringert, wodurch die Belastung der Kanalisation gemindert und die Gefahr von Überschwemmungen reduziert wird.

Durch die Festsetzung dieser nachhaltigen Baumaßnahmen wird ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz des Projekts geleistet, indem der natürliche Wasserhaushalt unterstützt und die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Außerdem wird eine umweltfreundliche und langfristig wirksame Gestaltung des Areals erreicht.

8.8 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen dem Ziel, ein offenes und durchgrüntes Erscheinungsbild des Plangebiets zu sichern, das dem charakteristischen Orts- und Landschaftsbild entspricht. Durch die Zulassung offener, nicht geschlossener Einfriedungen (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) wird eine visuelle Durchlässigkeit zwischen öffentlichen und privaten Flächen gewahrt, was zu einem freundlichen und aufgelockerten Siedlungscharakter beiträgt.

Geschlossene, durchgehende Einfriedungen (z. B. Mauern, Gabionen oder blickdichte Holzelemente) werden ausgeschlossen, um eine optisch abschottende Grundstücksgrenzgestaltung zu vermeiden, die das Straßen- und Ortsbild stark beeinträchtigen könnte. Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit lebender Einfriedungen (z. B. Hecken) eine naturnahe und ökologisch wirksame Abgrenzung ermöglicht.

Die Begrenzung der Zaunsockelhöhe auf 0,25 m sowie die Vorgabe eines Abstands von 10 cm zwischen Zaunfeld und Geländeoberkante dienen dem Schutz von Kleintieren wie Amphibien und Igel, die damit barrierefrei zwischen Grundstücken wandern können. Ausnahmen sind ausschließlich dort vorgesehen, wo technische Notwendigkeiten, insbesondere im Zusammenhang mit der Wasserführung, dies erfordern.

Die Regelung, dass Türen und Tore nicht auf öffentliche Verkehrsflächen aufschlagen dürfen, stellt die Verkehrssicherheit sicher und vermeidet potenzielle Gefahrenstellen im öffentlichen Raum.

9. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Bundesstraße B16A und wird über eine neu zu errichtende Zufahrt erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer, der so bemessen ist, dass auch großdimensionierte Fahrzeuge wie Sattelzüge eine sichere Wendemöglichkeit haben. Damit ist eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Gewerbegebiets gewährleistet.

10. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Vohburg a. d. Donau.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über eine zu errichtende Schmutzwasserkanalisation.

Das Schmutzwasser wird an das bestehende Pumpwerk westlich des Baugebietes angeschlossen und in das nahegelegene Klärwerk geleitet.

Niederschlagswasser

Es wird derzeit ein Bodengutachten erstellt welche unter anderem die Sickerfähigkeit des Baugrundes prüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf in die Unterlagen mit aufgenommen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird die Niederschlagswasser-Thematik mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Detail abgestimmt.

Müllbeseitigung:

Die Entsorgung fester Abfälle im Plangebiet erfolgt über die zuständigen Entsorgungsstrukturen des Landkreises.

Die Abfuhr erfolgt durch private Entsorgungsunternehmen im Rahmen der kommunalen Abfallbeseitigungspflicht. Damit ist eine ordnungsgemäße und umweltgerechte Entsorgung aller im Gebiet anfallenden Abfälle gewährleistet.

Energieversorgung und Telekommunikation:

Die Energieversorgung des Plangebiets ist über das bestehende Stromversorgungsnetz sichergestellt. Die Einspeisung erfolgt über das örtliche Verteilnetz, wodurch eine zuverlässige Versorgung mit elektrischer Energie gewährleistet ist.

Auch die Telekommunikationserschließung erfolgt über bestehende Leitungsinfrastruktur. Damit ist eine grundlegende Versorgung mit Telefon- und Datenanschlüssen für die geplanten Nutzungen im Plangebiet gesichert.

11. Grünordnung

Der Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Die Grünordnung dient dem Erhalt und der Förderung der natürlichen Bodenfunktionen, der Verbesserung des Mikroklimas und der optischen Aufwertung des Gewerbegebiets. Es ist vorgesehen, dass unbebaute Flächen wasseraufnahmefähig bleiben, um den natürlichen Wasserkreislauf nicht unnötig zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden die bepflanzten Flächen durch gärtnerische Pflege und die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten in ihrer Funktion als natürliche Filter und CO₂-Speicher gefördert.

Die festgesetzte Eingrünung entlang der Bundesstraße B16a mit heimischen Gehölzen ist notwendig, um eine angemessene Abgrenzung zum angrenzenden Verkehrsraum zu schaffen und gleichzeitig die ästhetische Integration des Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft zu gewährleisten. Die Verwendung von Bäumen und Hecken als Sichtschutz trägt zur Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner und Nutzer des Gewerbegebiets bei. Eine kontinuierliche Eingrünung schafft zudem einen Übergang zwischen städtischen und ländlichen Bereichen, was auch zur Reduzierung von Lärm- und Staubeffekten beiträgt.

Die Anforderungen an die Pflanzung von Bäumen in ausreichendem Abstand und mit ausreichendem Wurzelraum dienen dazu, den langfristigen Erhalt der Bäume sicherzustellen und deren Wachstum zu fördern. Die Qualität der Pflanzungen wird durch die Festlegung auf bestimmte Pflanzqualitäten gewährleistet, um die angestrebten ökologischen Ziele zu erreichen und sicherzustellen, dass die Pflanzen die gewünschten Funktionen erfüllen.

12. Artenschutz

Der Artenschutz ist von zentraler Bedeutung, um die Auswirkungen auf die Tierwelt während der Baumaßnahmen zu minimieren. Die festgelegte Fällzeit von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stellt sicher, dass keine Nester oder Lebensräume von Vögeln oder anderen Tieren zerstört werden. Dies entspricht den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und sorgt für die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zum Schutz wildlebender Tiere.

Die Errichtung des Reptilienschutzzauns an der Grenze zum Natura 2000-Gebiet ist notwendig, um sicherzustellen, dass keine geschützten Arten während der Baumaßnahmen gefährdet werden. Der Zaun dient als Barriere und verhindert das Wandern von Reptilien und anderen Tieren in die Bauzone. Dies stellt sicher, dass die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Schutzgebiete so gering wie möglich bleiben.

Darüber hinaus wird die Durchführung faunistischer Untersuchungen vor Baubeginn als Maßnahme zum Schutz besonders geschützter Arten und zur Minimierung der Risiken von Eingriffen in empfindliche Lebensräume angesehen. Sollte im Zuge der Untersuchung festgestellt werden, dass besonders geschützte Arten im Planungsgebiet vorkommen, können gezielte Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um deren Lebensraum zu erhalten und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

13. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche dient der Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Versiegelung und Bebauung des Plangebietes entstehen. Die Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in artenreiches Extensivgrünland entspricht den naturschutzfachlichen Zielen des Projekts, da so die biologische Vielfalt gefördert und die ursprünglichen landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch aufgewertet werden. Blüh- und Brachstreifen bieten einen wertvollen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere und fördern die Entwicklung einer nachhaltigen und vielfältigen Flora und Fauna.

Die gewählte Fläche in Rockolding wurde aufgrund ihrer Lage und ihres Potentials als geeignet für den Ausgleich identifiziert. Diese Maßnahme ist notwendig, um die durch das Projekt verursachten Beeinträchtigungen auszugleichen und die ökologischen Werte im Umfeld des Plangebiets zu stärken. Die Umwandlung in artenreiches Extensivgrünland stellt sicher, dass die Ausgleichsflächen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ dem Naturschutz zugutekommen.

Die Festsetzung dieser Fläche als Ausgleichsmaßnahme im Ökokonto stellt sicher, dass die rechtlichen Anforderungen an den Ausgleich von Eingriffen erfüllt werden und die Maßnahmen dauerhaft gesichert sind. Die kontinuierliche Pflege und der rechtliche Schutz dieser Flächen gewährleisten, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch langfristig ihre ökologische Funktion erfüllen.

14. Überschwemmungsgebiet nach HQ100

Die im Überschwemmungsgebiet (HQ100) vorgesehenen Festsetzungen dienen dem Erhalt der natürlichen Abfluss- und Rückhaltefunktionen sowie dem Schutz von Menschen, Sachgütern und Umwelt. Bauliche Anlagen sowie Geländeänderungen sind daher nur zulässig, sofern sie weder den Wasserabfluss beeinträchtigen noch das Rückhaltevermögen verringern. Dies entspricht den Vorgaben des §§ 76 ff. Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und trägt zugleich zur vorsorgenden Hochwasservorsorge bei.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist im Überschwemmungsgebiet untersagt, um Umweltrisiken und Gefährdungen für die Allgemeinheit im Hochwasserfall zu vermeiden.

Für angrenzende Bereiche außerhalb des Überschwemmungsgebiets wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, etwa durch Anhebung sensibler Bauteile über das HQ100-Niveau. Ebenso sind die Entwässerungseinrichtungen des Plangebiets so zu gestalten, dass sie auch bei Starkregen- oder Hochwasserereignissen einen schadlosen Wasserabfluss ermöglichen. Erforderliche Rückhaltemaßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Festsetzungen und Hinweise leisten somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimafolgenanpassung, zur Umsetzung der hochwasserrechtlichen Vorgaben sowie zu einem nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

15. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein amtlich eingetragenes Bodendenkmal (Nr. D-1-7235-0324). Die Hinweise im Bebauungsplan dienen dem Ziel, das kulturelle Erbe zu erhalten und einen sachgemäßen, rechtskonformen Umgang mit archäologischen Strukturen sicherzustellen.

Durch die explizite Bezugnahme auf Art. 7 und 8 BayDSchG wird verdeutlicht, dass alle baulichen oder bodenverändernden Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen sind.

Die Pflicht zur unverzüglichen Anzeige archäologischer Funde trägt dazu bei, dass bedeutende Fundstellen nicht unbeabsichtigt zerstört werden.

Zugleich ermöglichen archäologische Untersuchungen und gegebenenfalls Erhaltungsmaßnahmen eine fachgerechte Dokumentation, wodurch die Fundstelle auch wissenschaftlich erschlossen und langfristig bewahrt werden kann.

Da die einschlägigen Vorgaben bereits durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz verbindlich geregelt sind, erfolgen die Hinweise nicht als textliche Festsetzung, sondern zur Sensibilisierung der Bauherrschaft und Planungsbeteiligten.

Anlagenverzeichnis

Fassung vom 03.06.2025

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH), M.Sc.

Der Stadtrat hat am die obige Begründung in der Fassung vom zum
Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ in der Fassung vom be-
schlossen.

Vohburg a. d. Donau,

STADT VOHBURG a. d. Donau

Martin Schmid

Erster Bürgermeister