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 ... 5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
6. Umwelt- und Schutzgebiete ... 6
7. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ... 10
8. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 14
   8.1 Art der baulichen Nutzung ... 14
   8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
   8.3 Bauweise ... 15
   8.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 15
   8.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen der Sichtdreiecke ... 16
   8.6 Stützmauer ... 16
   8.7 Gestaltung der baulichen Anlagen ... 16
   8.8 Einfriedungen ... 17
9. Verkehrstechnische Erschließung ... 18
10. Ver- und Entsorgung ... 18
11. Grünordnung ... 19
12. Artenschutz ... 20
13. Ausgleichsflächen ... 23
14. Schallschutz ... 24
15. Denkmalschutz ... 27
Anlagenverzeichnis ... 28

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 Teilflächen der Flurnummern (Fl. Nr.) 696, 697, 698, 699, 702, 703 und 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 befindet 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 an das Plangebiets anschließenden Bereich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.
- 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 dieses Bebauungsplans ist es, eine flächensparende und nachhaltig orientierte Entwicklung zu ermöglichen, die sowohl den Bedarf der ansässigen Unternehmen als auch die zukünftigen Anforderungen an Gewerbeflächen in der Region berücksichtigt. Das neu geplante Gewerbegebiet soll so in das bestehende Infrastrukturnetz integriert werden, dass es eine attraktive und wirtschaftlich tragfähige Grundlage für neue Unternehmen bietet.

Durch die Aufteilung der Grundstücksgrößen soll Platz für verschiedene Kleingewerbe sowie mittelständische Betriebe und Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Gewerbegebietsflächen innerhalb des Stadtgebiets ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets erforderlich. Die Größe und Lage der geplanten Flächen orientieren sich an den bereits eingegangenen Vorabanfragen, um den Bedarf potenzieller Ansiedlungen angemessen zu berücksichtigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.
Die Stadt Vohburg a. d. Donau hat eine Flächenaufstellung der Gewerbegebietsflächen erstellt welche auf Anfrage einsehbar ist. Die Flächenaufstellung kam zu dem Ergebnis, dass nur etwa 0,2 ha freie, unbebaute Gewerbegebietsfläche vorhanden ist. Die Stadt Vohburg a. d. Donau hat jedoch bereits Anfragen für bis zu 0,6 ha Gewerbegebietsfläche.

Die **städtebaulichen Kennziffern**:

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,2571 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2293 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,1750 ha
Fläche zur Versorgung – Elektrizität:	0,0024 ha
Baulandfläche:	**0,8504 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.

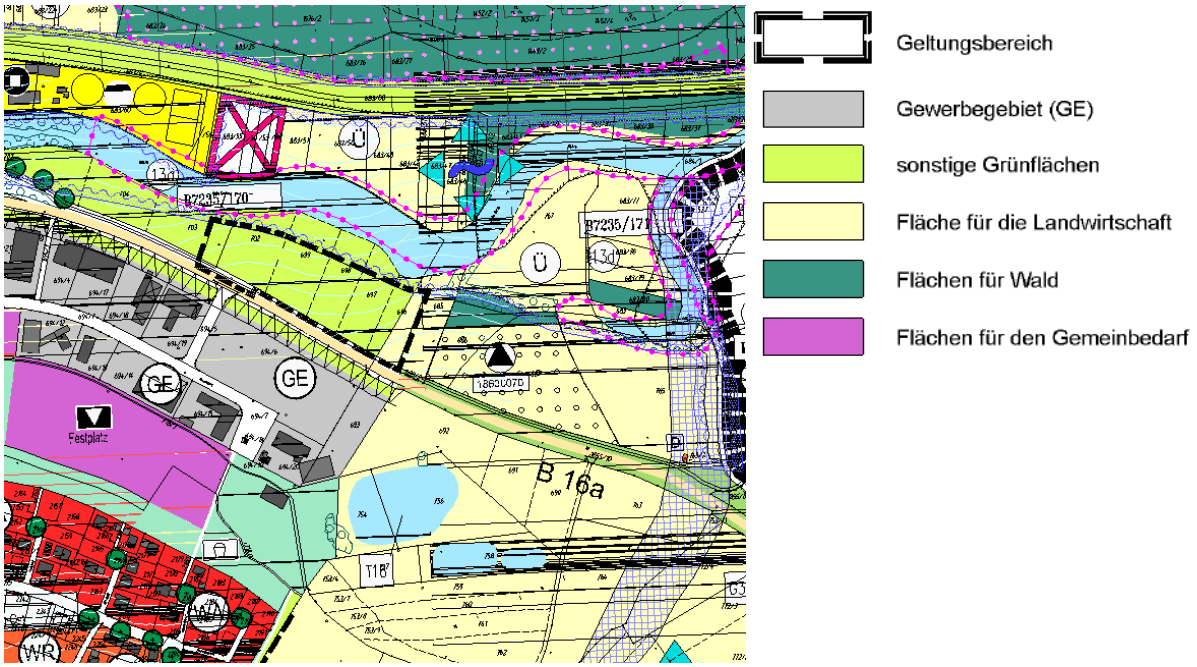

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Legende sowie Darstellung des Geltungsbereiches

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-Verträglichkeitsabschätzung wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes verträglich ist.

(Sehe auch Kapitel 12. Artenschutz)

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

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so festgelegt, dass er außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. es ist. Es wurden gestalterische und bauliche Festsetzungen getroffen, die einen wirksamen Hochwasserschutz gewährleisten und die Auswirkungen möglicher Überschwemmungen auf die geplante Bebauung minimieren.

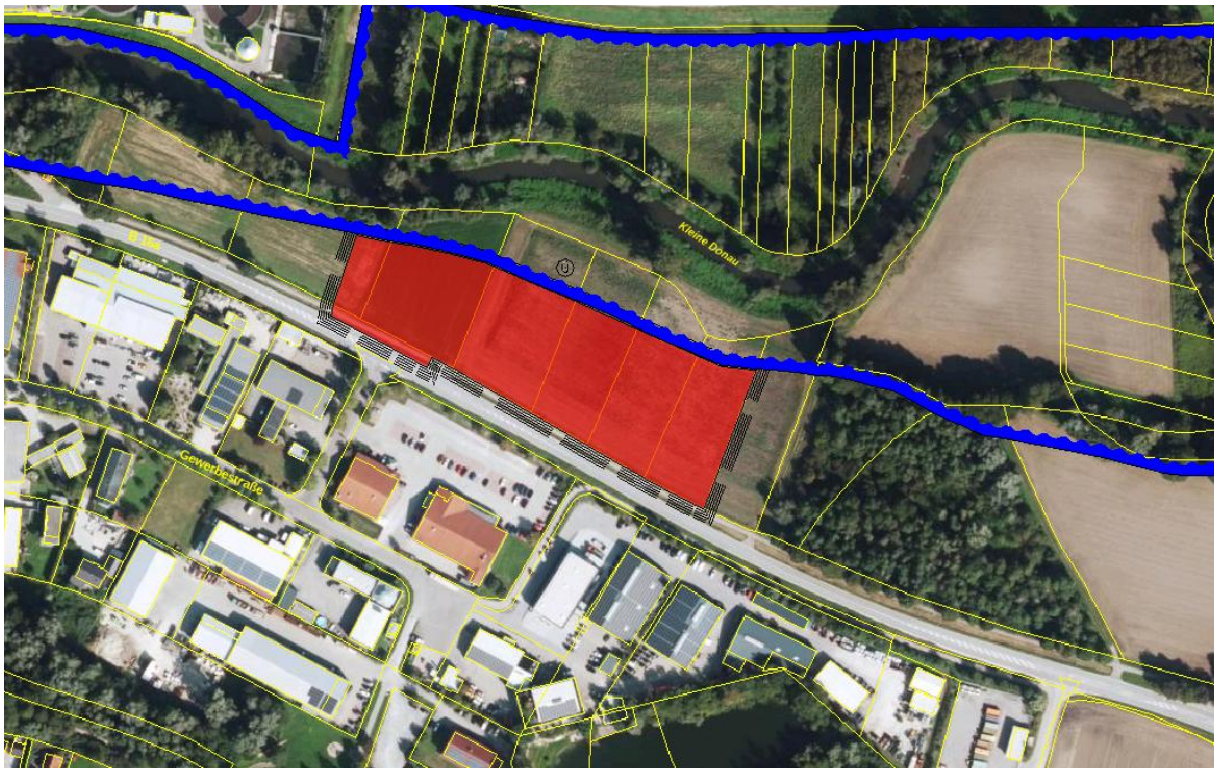

Abbildung 4: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches und festgesetzten Überschwemmungsgebietes. (Auszug Bayernatlas)

<u>Hochwassergefahrenflächen nach HQ100 und HQextremt</u>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenflächen des HQ extrem, wobei im nördlichen Bereich ein HQ 100-Gebiet angrenzt. Daraus ergeben sich potenzielle Risiken, insbesondere die Überflutung von Flächen, Einschränkungen der Nutzung sowie mögliche Schäden an Gebäuden, Betriebsanlagen und der Infrastruktur.
Um den Hochwasserrisiken angemessen Rechnung zu tragen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese zielen darauf ab, die Sicherheit der baulichen Anlagen zu gewährleisten, den Schutz der Infrastruktur zu sichern und mögliche Überflutungsfolgen weitgehend zu minimieren.
(Sehe auch Kapitel 12. Artenschutz)

Abbildung 5 Luftbild inkl. Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQ100 (blau), HQextrem (hellblau) 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.

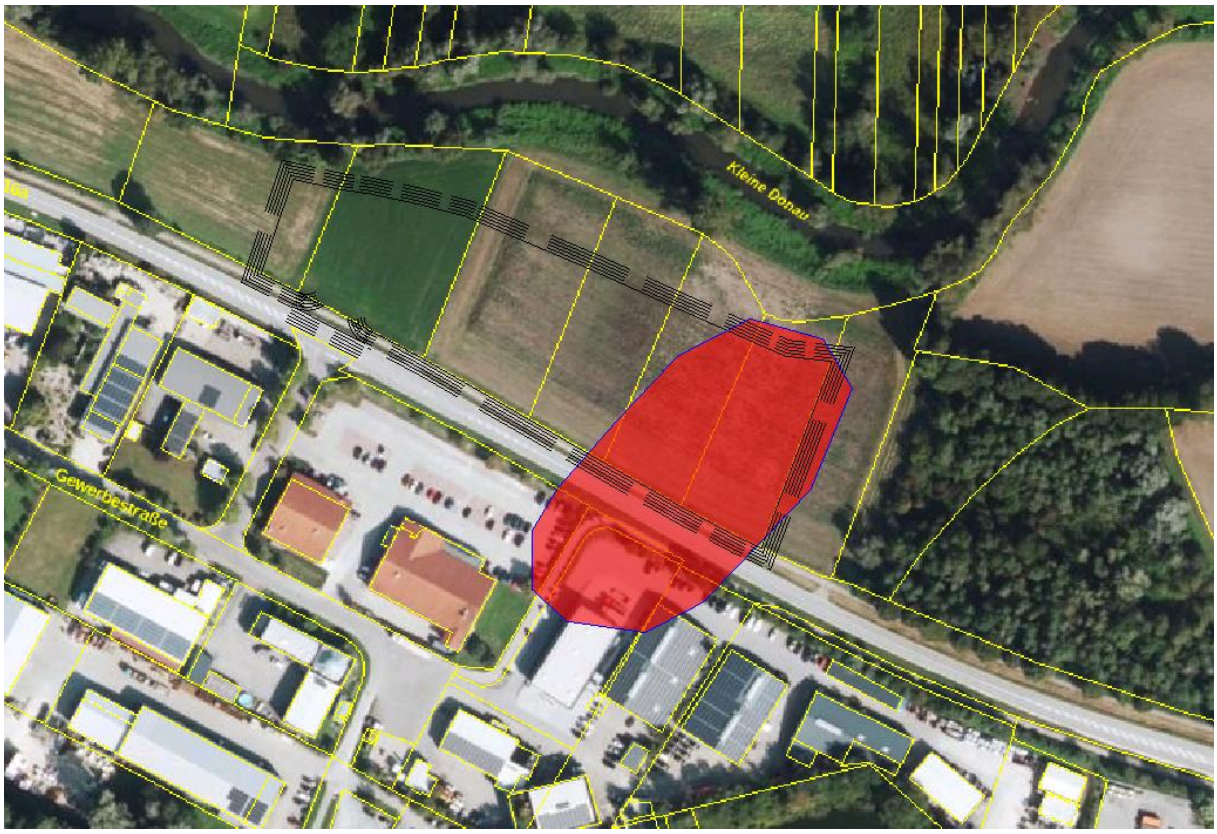

Abbildung 6: Luftbild inkl. Darstellung Bodendenkmal und Geltungsbereich (Auszug Bayernatlas)

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 06 – Donauniederung:

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“. Die vorgesehenen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen – insbesondere die Sicherung und Entwicklung der Donauwälder – werden berücksichtigt. Die geplanten Baumaßnahmen wahren einen Mindestabstand von 30 m zu bestehenden Wald- und Ufergehölzbiotopen.

Abbildung 7: Darstellung des Landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 06 – Donauniederung (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.

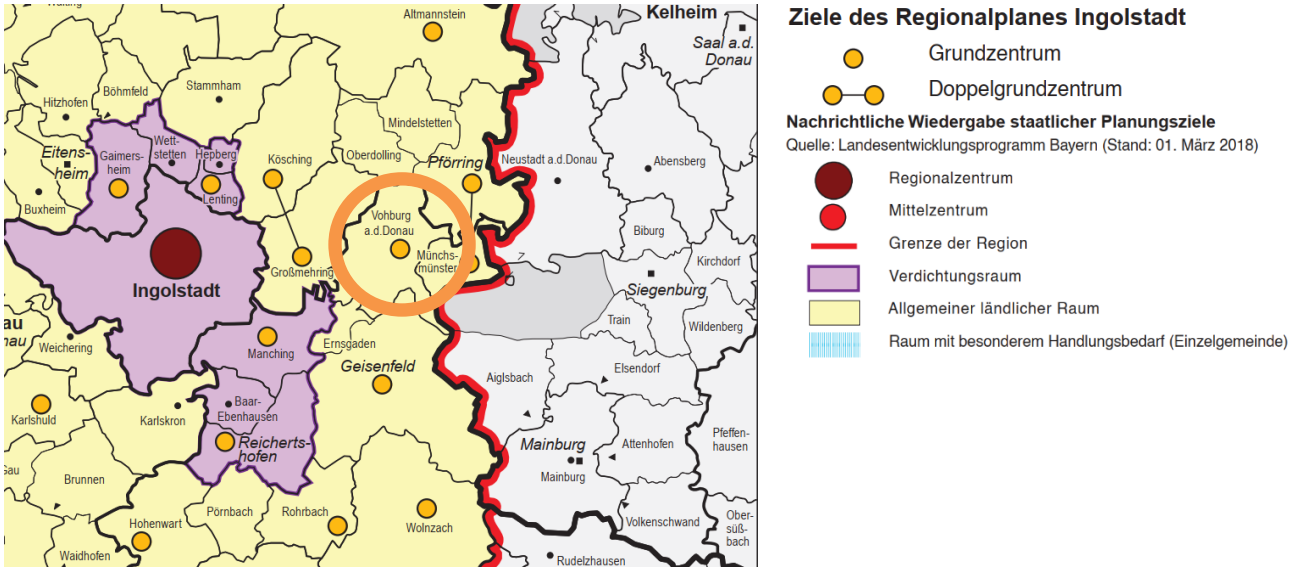

Abbildung 8: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Ingolstadt (10)

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 tragfä-

hige 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 Gewerbestrukturen 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.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung der Region Ingolstadt werden umgesetzt:

2.2 Gemeinden

2.2.5 In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze,

(G) insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe erhalten und geschaffen werden.

Bewertung

Durch die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche an einem zentralen Ort in Vohburg, und durch die gute Variation an Grundstücksgrößen eignet sich der Ort für die Ansiedelung von Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben.

5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.2 Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte

5.1.2.1 Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Or-

(G) ten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden.

Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten. Infrastrukturelle Mängel der Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Bewertung

Die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an einem zentralen Standort in Vohburg nutzt das Entwicklungspotenzial und fördert den regionalen Arbeitsmarkt.

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.
Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sowie den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe werden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen.
Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, um eine nächtliche Nutzung und die damit verbundenen Immissionen (An- und Abfahrtsverkehr, Gästeaktivitäten in den späten Abend- und Nachtstunden) zu vermeiden.
Dadurch soll eine Konfliktfreiheit zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen und möglichen schutzbedürftigen Nutzungen des Beherbergungsgewerbes gewährleistet werden. Ziel ist die Sicherung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet mit überwiegend tagsüber stattfindenden Nutzungen sowie die Einhaltung der zulässigen Lärmemissionsgrenzen nach der TA Lärm.

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 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise betrifft hierbei die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m. Dadurch soll im recht langgestreckten, jedoch nur begrenzt tiefen Plangebiet eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Bebauung ermöglicht werden, die sowohl die Grundstücksstruktur berücksichtigt als auch eine effiziente Nutzung der Flächen erlaubt.

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 RASt 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 Rasengittersteinen, 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 Igeln, 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.

Der Mindestabstand von 0,50 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt sicher, dass deren Bewirtschaftung nicht behindert wird, während den Grundstückseigentümern gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Errichtung ihrer Einfriedungen bleibt.

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.

Im Rahmen der Planung wird der bestehende Radweg verlegt, um eine ausreichend breite Anbindung an die Bundesstraße sicherzustellen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt eine Linksabbiegespur vorgesehen, sodass das Ein- und Ausfahren in das Gewerbegebiet ohne Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs möglich ist.

10. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung:

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

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal entsorgt. Dieser Kanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Westen des Baugebiets an den Schacht VOM5005 angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und möglichst großflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird auf die angrenzenden Grünflächen geleitet und dort über Sickermulden versickert.

Im Zuge der Erschließungsplanung 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.
Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Flächennutzungsplan noch dargestellte oberirdische Leitung nicht mehr existiert.

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 Sträucher als Sichtschutz trägt zur Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner und Nutzer des Gewerbegebiets bei. Die Wahl der Anordnung den Bäume und Sträucher entlang der Hauptstraße 11 m von der Straßenaußenlinie basiert auf den rechtlichen Vorgaben, nach denen Baumpflanzungen innerhalb eines 10-m-Korridors ab der Straßenaußenlinie nicht zulässig sind.
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.
Das Vorhaben liegt direkt angrenzend – etwa 30 m entfernt – zum FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“ (7136-304). Ebenfalls grenzt der als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) kartierte Gehölzstreifen an der kleinen Donau unmittelbar an. Das Gewässer „Kleine Donau“ stellt ein besonders sensibles naturnahes Element im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets dar. Durch die unmittelbare Nähe des Gewässers wurde das Schutzgut "Lebensraumtyp" bei der planerischen Abwägung berücksichtigt.
Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Natur Perspektiven GmbH (Stand 02.10.2025) umfassend untersucht. Dabei wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten ermittelt und im Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Ergebnisse der saP:

- **Fledermäuse**: Potenzielles Vorkommen von zehn Arten, darunter Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) und Großes Mausohr (*Myotis myotis*). Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet sind nicht vorhanden; Beeinträchtigungen können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- **Reptilien**: Potenzielles Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im angrenzenden Gehölzriegel. Ein direkter Lebensraum im Plangebiet liegt nicht vor; eine Zuwanderung während der Bauphase ist jedoch möglich.
- **Amphibien**: Potenzielles Vorkommen von Laubfrosch (*Hyla arborea*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) und Wechselkröte (*Bufotes viridis*). Temporäre Kleinstgewässer im Baustellenbereich könnten Anziehungspunkte darstellen.
- **Vögel**: Vor allem Offenlandarten wie Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) können betroffen sein. Für beide Arten wurden geeignete Habitatstrukturen im Vorhabenbereich festgestellt.

Durch vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch z. B. Materialhalden kann es sowohl zu Verlusten von Individuen geschützter Arten (einschließlich der Entwicklungsstadien von Tieren und Pflanzen) als auch zum dauerhaften (bei nicht wiederherstellbaren Biotopen) oder vorübergehenden Verlust oder zu einer Beeinträchtigung von (Teil-) Habitaten oder (Teil-) Lebensräumen kommen.

Zu den anlagebedingten Wirkprozessen gehören:
Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung)
Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagebedingte Zerschneidung bzw. Barrierewirkung.
Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagebedingte Standortveränderungen (Änderung des Kleinklimas).
Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung sowie Veränderung des natürlichen Bodengefüges und deren Bodenlebewesen.
Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und chemismus) durch Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung.

Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme.

Zu den betriebsbedingten Wirkprozessen gehören:
Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen im näheren Umfeld durch Lärm und optische Störeffekte. Die Beunruhigung durch Fahrzeuge oder Menschen kann zur Störung bis hin zu Vergrämung von Tierarten im näheren Umfeld führen.
Straßen- und Objektbeleuchtungen können im Wirkraum einen vermehrten Anflug von nachtaktiven Fluginsekten zur Folge haben bzw. Irritationen bei lichtempfindlichen Tieren auslösen.
Durch das geplante Bauvorhaben kann es sowohl zu erhöhtem Personenverkehr als auch vermehrt zu Geräusch- und Lichtemissionen kommen.

Es wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen, insbesondere wird durch die nördliche Begrenzung des Gewerbegebiets zur Kleinen Donau hin ein angemessener Abstand eingehalten.

Vermeidungsmaßnahmen:
Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurden die in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen sorgfältig berücksichtigt. Entsprechend wurden im Bebauungsplan spezifische Maßnahmen festgesetzt, die den Schutz der betroffenen Arten und Lebensräume gewährleisten.
CEF-Maßnahme:
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wird ein Ersatzlebensraum für Rebhuhn und Wiesenschafstelze geschaffen.
Hierzu ist die Anlage von mindestens 1 ha Extensivgrünland vorgesehen, mit folgenden Parametern:

- extensive Nutzung ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel,
- Mahd frühestens ab 15. Juli, max. zwei Schnitte pro Jahr,
- Anlage blütenreicher Saumstreifen ≥ 5 m breit,
- Belassen von 10–20 % Altgras über Winter
- dauerhafte Sicherung über Ökokonto und Pflegevertrag.

Bewertung:
Mit der konsequenten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme wird sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die

Maßnahmen sind im Ausgleichsplan konkretisiert und präzise geplant. Durch diese Maßnahmen wird das artenarme Grünland sowohl in quantitativer Hinsicht (Bereitstellung von dauerhaft extensiv bewirtschafteten Flächen) als auch in qualitativer Hinsicht (Schaffung von Struktur- und Artenvielfalt, Verbesserung des Nahrungsangebots und der Deckung) aufgewertet. Die Fläche stellt somit im räumlichen Zusammenhang zur lokalen Population einen funktionsfähigen Ersatzlebensraum dar und gewährleistet die Sicherung der ökologischen Funktionalität für die beiden Zielarten.

Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a Abs. 3 BauGB („Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder zu ersetzen“) sowie den Vorgaben des Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG (Integration der Grünordnung in die verbindlichen Festsetzungen).

13. Ausgleichsflächen

Zur Kompensation der durch die Versiegelung und Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Als Ausgleichsfläche dient eine ca. 1 ha große Fläche auf der Flurnummer 1594 der Gemarkung Oberwöhr. Dort wird intensiv genutztes Grünland in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt. Die Maßnahme ist als Kompensationsfläche im Ökokonto gesichert und langfristig gepflegt.
Die Ausgestaltung umfasst:

- Verwendung von gebietseigenem, artenreichem Regiosaatgut,
- extensive Bewirtschaftung ohne Dünger und Pflanzenschutzmittel,
- abschnittsweise Mahd nach dem Mosaikprinzip,
- Pflege- und Unterhaltungspflicht über mindestens 25 Jahre.

Die Ausgleichsmaßnahme dient zugleich als funktionaler Ersatzlebensraum für Offenlandarten und trägt damit auch zur Erfüllung der CEF-Maßnahme des Artenschutzes bei.
Damit ist der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich nach § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gewährleistet.

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 Oberwöhr, Gemeinde Vohburg a. d. Donau, wurde aufgrund ihrer Lage und ihres Potentials als geeignet für den Ausgleich und CEF Maßnahme 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. Schallschutz

Die Stadt Vohburg a. d. Donau plant den Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ aufzustellen und ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festzusetzen. Ziel ist die Erweiterung des Gewerbeparks Vohburg nördlich der Regensburger Straße (B 16A). Das Planungsgebiet besteht aus einem Baufeld, welches in drei Parzellen (1 – 3) gegliedert ist. Um die Gewerbebetriebe nicht unnötig in ihrer Betriebstätigkeit einzuschränken, sind Betriebswohnungen grundsätzlich nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo

im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die jedoch ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen verbindlich gelten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert	
	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr
Gewerbegebiete (GE)	65	55 (50)	69	59

(): ..... Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 10.10.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 3155-2025 SU V01). Darin wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung berechnet. Daneben wur-den die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der südlich verlaufenden B 16a erfasst und beurteilt. Da keine Betriebswohnungen zuge-lassen werden, war nur der Tagzeitraum relevant.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- <u>Geräuschkontingentierung mit Berücksichtigung der Vorbelastung</u>
  Für die drei Teilflächen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die allein von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem

Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel hervorrufen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans muss der Im-missionsrichtwert der TA Lärm eingehalten werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden Emissionsverhalten dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 11 „Vohburg Ost“ (mit Ausnahme der Erweiterung durch die 9. Änderung in der Fassung vom 05.03.2025) der Stadt Vohburg a. d. Donau und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel / Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Im Stadtgebiet von Vohburg a. d. Donau gibt es mit dem GE „Vohburg Ost“ ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt. Deshalb kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

- <u>Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr auf der B16a</u>

  Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags nicht durchgehend eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt an der südlichen Baugrenze bei bis zu 67 dB(A) tagsüber. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags wird hingegen im gesamten Baufeld eingehalten.

  Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem Betriebswohnungen unzulässig sind und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tagsüber eingehalten wird, wird zum

Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile reagiert. In Hinblick auf die zu erwartende Immissionsbelastung aus den Gewerbebetrieben wird empfohlen, Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume zusätzlich mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

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

Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Anlage 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 3: Geotechnischer Bericht

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung

Fassung vom 09.12.2025

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 …… beschlossen.

Vohburg a. d. Donau, ……..

STADT VOHBURG a. d. Donau

_____

Andreas Amann
Erster Bürgermeister