



## **STADT VOHBURG A.D.DONAU**

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg-Ost“ - 11. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 24.02.2026

Projekt-Nr.: 1092.095

#### **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](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	4
3.2	Regionalplan .....	5
3.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	6
3.4	Bebauungsplan .....	7
<b>4</b>	<b>Ziele und Inhalt der Bebauungsplan Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>8</b>
7.1	Umweltschutz .....	8
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
7.3	Nachweis der Ausgleichsfläche .....	9
7.4	Artenschutz .....	9
<b>8</b>	<b>Hochwasserschutz</b> .....	<b>11</b>

## 1 Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg- Ost“ wurde mit Bescheid Nr. 30/610 – 802 vom 09.01.1991 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

In der Sitzung am 07.12.2021 hat der Stadtrat die 11. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Geltungsbereich der 11. Änderung ist eine Teilfläche der Fl.Nr.718/5, Gemarkung Vohburg.

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung sollte ursprünglich als Planung zur Nachverdichtung bestehender Betriebsflächen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen hat der Stadtrat am 01.04.2025 die Weiterführung des Verfahrens im Regelverfahren beschlossen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde ein Umweltbericht zu den Verfahrensunterlagen ergänzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in der Begründung abgehandelt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 12. FNP-Änderung an die Planung angepasst.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Teil des Geltungsbereichs des BP „Vohburg-Ost“, südlich der bestehenden Betriebsflächen an der Gewerbestraße.

Die Erschließung erfolgt über die beiden bestehenden Betriebsflächen deren Erweiterung die Änderungsplanung dient TF1 über Fl. Nr. 694/13 und 718/9 und TF2 über Fl.Nr. 718/11 und 718/10.

Die Fläche ist gerodet, das Gelände ist vollkommen eben.

### 3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Stadtgebiet Vohburg a. d. Donau dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]

1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.

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

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

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt zwei ortsansässigen Gewerbebetrieben bei der Standortentwicklung unterstützen. Die damit verbundene Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze sind wesentliche Ziele der Bauleitplanung.

## 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt (2024) wird der Stadt Vohburg die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Stadt liegt im Umfeld des Regionalzentrums Ingolstadt, außerhalb des Verdichtungsraums, im allgemeinen ländlichen Raum. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 15 km, die Kreisstadt (Mittelzentrum) Pfaffenhofen knapp 30 km entfernt.

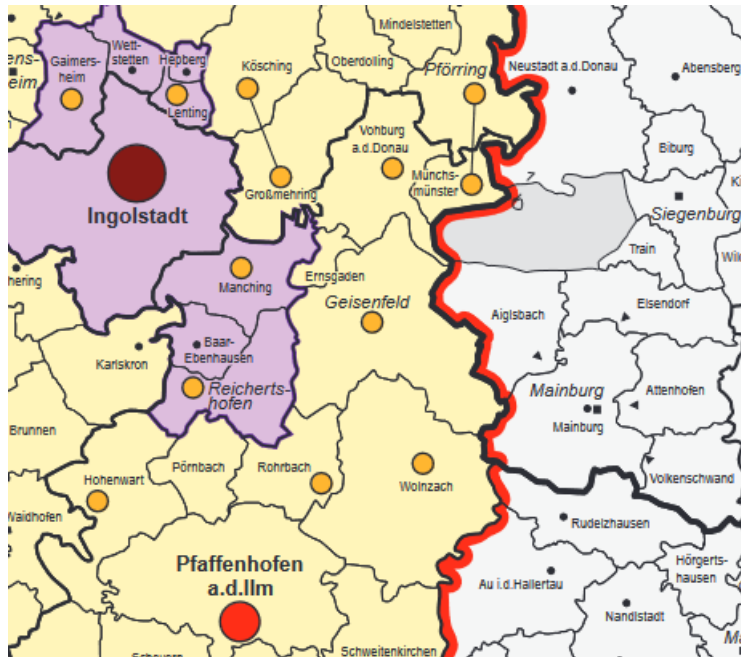


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans<sup>1</sup>

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 3.1.1 (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.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
- 3.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

### 3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

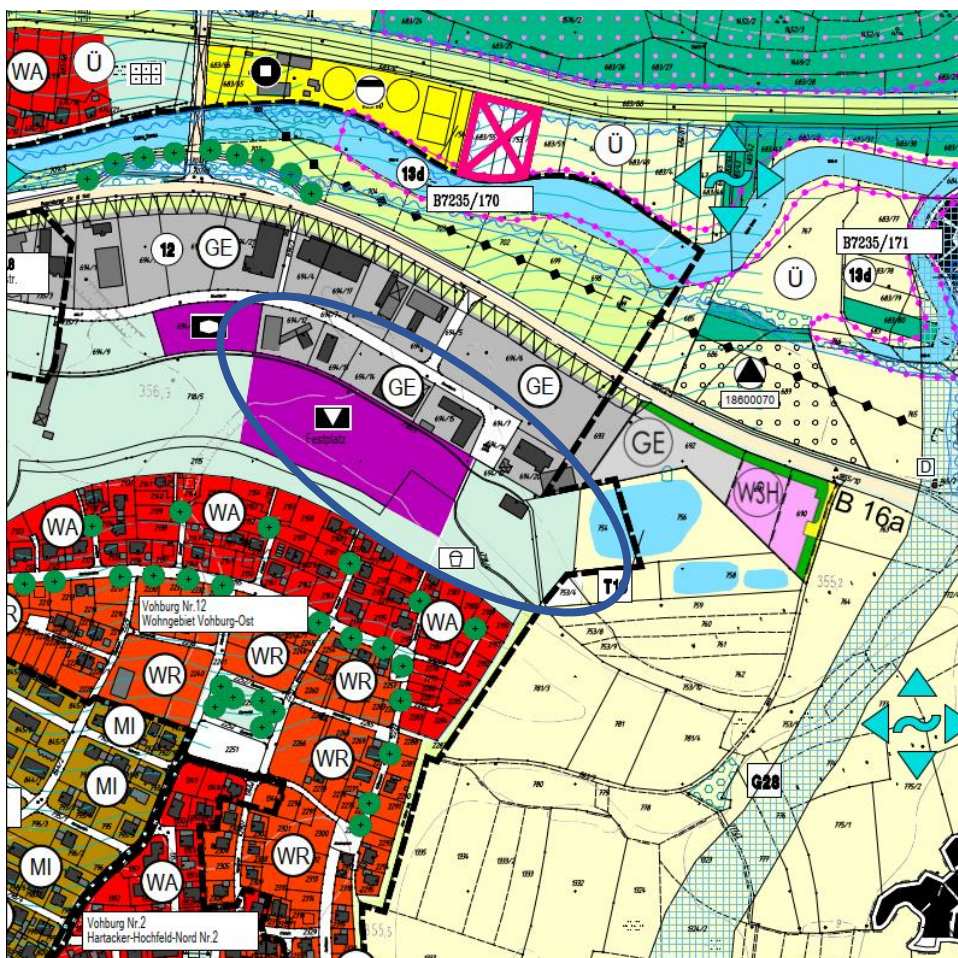


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg mit Kennzeichnung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 12.07.2006) ist der westliche Teilbereich des planungsgegenständlichen Bereichs als Gemeinbedarfsfläche Festplatz dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Daher hat der Stadtrat der Stadt Vohburg in seiner Sitzung am 01.04.2025 beschlossen, die Fläche im Rahmen der 12. FNP-Änderung zu ändern und an die vorliegende

Planung anzupassen. Eine Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ist somit gegeben.

### **3.4 Bebauungsplan**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Vorbürg-Ost“ ist die Fläche als Grünfläche festgesetzt.

## **4 Ziele und Inhalt der Bebauungsplan Änderung**

Die im rechtskräftigen BP südlich der Gewerbestraße festgesetzten Betriebsflächen wurden bereits im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans erweitert.

Ursprünglich war die Erweiterung nur für die dort bereits ansässigen Betriebe vorgesehen.

Der östliche Teil (Fl.Nr, 718/10 und 718/11) konnte jedoch über die Wendeanlage der Gewerbestraße von Osten separat erschlossen werden und wurde als eigenständige Betriebsfläche entwickelt.

Diese Fläche wurde von der Stadt einer aufstrebenden, ortsansässigen Hoch- und Gerüstbaufirma zur Verfügung gestellt.

Die Betriebsstätte wurde 2014 fertiggestellt. Die Zahl der Mitarbeiter hat sich von damals ca. 30 Mitarbeitern bis heute verdoppelt.

Nun besteht dringender Bedarf an einem weiteren Verwaltungsgebäude sowie einer Lagerhalle für Baustoffe.

Die Stadt Vohburg unterstützt die Pläne zur Erweiterung des bestehenden Betriebes und möchte im Rahmen der Nachverdichtung bestehende Grünflächen zu Gewerbeflächen entwickeln.

In diesem Zuge kann auch dem westlich angrenzenden Spenglerbetrieb eine kleine Fläche (TF 1) zur Erweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Der Umfang der Gewerbeflächenausweisung wird dabei auf das für die Bebauung notwendige Maß reduziert, Abstandsflächen, sowie die notwendige Eingrünung können auf der verbleibenden, angrenzenden, öffentlichen Grünfläche dargestellt werden.

Das Maß der Nutzung wird über Bauräume, die Zahl der Vollgeschosse sowie die max. Gebäudehöhe für den Änderungsbereich geregelt.

Als Dachform sind Flachdächer, bzw. flachgeneigte Dächer (max. 20°) festgesetzt.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 11 „Vohburg-Ost“.

## **5 Immissionsschutz**

Die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde, wie bereits auch zur 9. Änderung erfolgt, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Für die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes wurde wiederum ein Emissionskontingent festgeschrieben.

Dessen Einhaltung stellt sicher, dass in der Umgebung des Bebauungsplans der Immissionsrichtwert für Emissionen aus Gewerbebetrieben eingehalten wird. Betriebe, die sich in diesem Gebiet erweitern wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent von ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, eingehalten wird.

In Abstimmung mit der Stadt Vohburg wurde für die Gewerbeflächen das maximal zulässige Emissionskontingent ermittelt und festgesetzt.

## **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll.

Die Stadt Vohburg kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Nachverdichtung, in einem bereits überplanten Bereich, Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe schafft.

Die bereits vorhandene Erschließung kann weiter genutzt werden. Die angrenzende öffentliche Grünfläche dient weiterhin als Eingrünung und kann für die Abstandsflächen herangezogen werden.

## **7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **7.1 Umweltschutz**

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von als Lagerfläche genutzten Flächen zur Folge hat. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren.

Das Planungsgebiet weist weder ein Schutzgebiet noch ein Schutzobjekt gem. Bay-NatSchG auf. Europäische Schutzgebiete und Flächen (FFH-Gebiet, Natura 2000) sind von der Planung nicht betroffen. Amtlich kartierte Biotopflächen oder nach § 30 BayNatSchG geschützte Flächen liegen ebenfalls nicht vor. Es werden keine Ziele

und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Schwerpunkt- oder Schutzgebiete werden ebenfalls nicht zugewiesen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine relevanten ASK-Nachweis-Punkte. In 150 m Luftlinie Richtung Osten liegt an der Kiesgrube bei Hartacker ein Weiher, an dem 1980 ein Seefrosch kartiert wurde. Im Plangebiet liegen keine passenden Lebensbedingungen für die Art vor, so dass eine Einwanderung unwahrscheinlich ist. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

## 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist im Folgenden grafisch und tabellarisch eingefügt. Der Eingriff wurde auf Grundlage des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelt. Es sind keine naturschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen reduzierend in die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eingeflossen.

Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m <sup>2</sup> ]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m <sup>2</sup> ]
Ruderal- bzw. Brachfläche (< 5 Jahre alt)	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ > 0,35: Typ A	2.447	Typ All: 0,3-0,6	0,60	1.468
<b>Summe Ausgleichsbedarf [m<sup>2</sup>]</b>							<b>1.468</b>

## 7.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.468 m<sup>2</sup> wird auf der Flurnummer 1582 Gem. Oberwöhr erbracht. Die Ausgestaltung des Ausgleichs befindet sich derzeit in der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

## 7.4 Artenschutz

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine saP-Relevanzprüfung erstellt. Laut dieser sind Haselmäuse, Fledermäuse und Gehölzbrüter potenziell betroffen.

Um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern, werden daher folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

- Anbringen von Fledermauskästen im angrenzenden Wald und an Gebäudefassade
  - 6 Fledermauskästen im angrenzenden Wald (Modell „Schwegler Universalhöhle 1FFH“)
  - 6 Fledermauskästen am Gebäude (Modell „Schwegler Fledermausflachkasten 1FF“)

Aufhängezeitpunkt im Frühjahr. Fledermauskästen dürfen nicht über Fenstern, Balkonen, Hauseingängen oder Sitzecken montiert werden, um Verschmutzung und Konflikte durch herausfallenden Kot zu vermeiden. Als Hangplatz einen ruhigen, wenig frequentierten Ort wählen. Es können mehrere Kästen in kleinen Gruppen am Gebäude montiert werden. Bevorzugte Ausrichtung ist Südost bis Nordwest, Nordwest bis Ost auch möglich. Höhe ab 3 – 5 m aufwärts. Zugluft muss vermieden werden (optimale Position im Windschatten). Keine Beleuchtung. Störungen durch das Öffnen der Kästen zur Zeit der Jungenaufzucht zwischen Mai und Juli sind zu vermeiden.
- Anbringen von insgesamt 20 Vogelkästen im angrenzenden Wald:
  - Modell „Schwegler Nisthöhle 1B“: 5 x Fluglochweite 32mm, 5x Fluglochweite 26mm
  - 5x Modell „Schwegler Halbhöhle 2HW“
  - 5x Modell „Schwegler Nisthöhle 2GR Variante Fluglochweite oval“

Anbringung im März/April in einer Höhe von 2 - 3 Metern mit freien Anflugsmöglichkeiten, in südöstlicher Ausrichtung im Abstand von ca. acht Metern voneinander. Reinigung im Herbst.
- Anbringung von insgesamt 5 Haselmaus-Nistkästen im angrenzenden Wald in mind. 25 m Entfernung voneinander mit mind. 3 m Abstand zur Bebauung bzw. Fußweg in 1 – 3 m Höhe (wettergeschützte Exposition)

Des Weiteren wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

Um eine Störung der potenziellen Jagdrouten von Fledermäusen entlang der Gehölzkante, und von Haselmäusen während der Fortpflanzungsphase im angrenzenden Gehölz zu vermeiden, muss der Start der Bauarbeiten während des Winterschlafs der Arten (zwischen November und März) erfolgen.

Außerdem werden folgende Maßnahmen in den Hinweisen aufgeführt:

- Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht
- Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m<sup>2</sup> sollten durch den Einsatz von

strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

## 8 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem und somit im faktischen Überschwemmungsgebiet der Ilm.

Die Ilmdeiche zwischen Rockolding und Hartacker wurden mittlerweile saniert. Dies hat zur Folge, dass das Baugebiet im Hochwasserfall (HQ100) nicht mehr von Überschwemmungen betroffen ist.

Weitere Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise sind nicht mehr erforderlich.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserdurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.