



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

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg-Ost“, 13. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 21.04.2026

Projekt-Nr.: 1092.119

#### **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>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage und Erschließung.....	4
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	4
4.2	Regionalplan .....	5
4.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	6
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt- und Artenschutzes</b> .....	<b>7</b>
7.1	Umweltschutz .....	7
7.2	Artenschutz .....	8
<b>8</b>	<b>Ver – und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans.....	6
Abb. 2:	Blick auf den südlichen Gehölzbestand (Foto: 16.04.2026) .....	8

## 1 Anlass der Planung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 21.04.2026 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Vohburg-Ost“ beschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll für den hier ansässigen, prosperierenden Gewerbebetrieb „Auto-Ruhfass GmbH“ eine weitere Entwicklungsmöglichkeit zur Errichtung einer KFZ-Waschhalle geschaffen werden.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als rund 500 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass dieser Schwellenwert weit unterschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen nicht begründet. Ferner liegt das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Lage und Erschließung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Vohburg innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Vohburg – Ost“, südlich der Regensburger Straße (Bundesstraße B 16a).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bereits gewerblich genutzte Flächen der Firma Ruhfass an. Es umfasst die Fl. Nr. 694/31 sowie eine kleine Teilfläche der angrenzenden Fl. Nr. 694/20 und hat eine Gesamtfläche von 352 m<sup>2</sup>. Die Erschließung ist über die Gewerbestraße gesichert.

### **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **4.1 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)

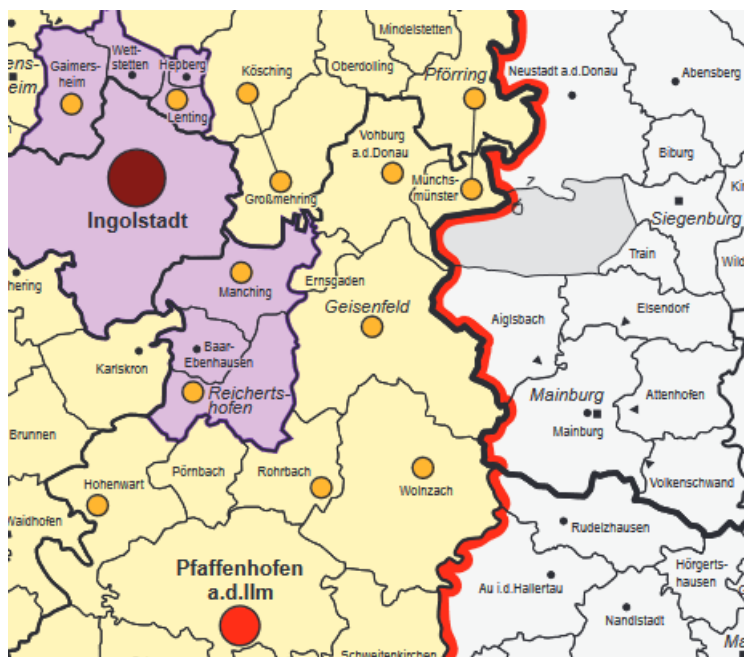
1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]

- 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 einem ortsansässigen Gewerbebetrieb bei dessen Standortentwicklung unterstützen. Die damit verbundene Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze sind wesentliche Ziele der Bauleitplanung.

## 4.2 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.

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. Maßnahmen zur Eingrünung der Baufläche werden getroffen. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

#### **4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 12.07.2006) ist der planungsgegenständliche Bereich als Erschließungsfläche, bzw. Gewerbegebietsfläche dargestellt.

### **5 Planerisches Konzept**

Die Stadt Vohburg möchte durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer KFZ-Waschhalle für den angrenzenden Gewerbebetrieb „Auto-Ruhfass GmbH“ schaffen.

Die im rechtskräftigen BP Nr. 11 „Vohburg-Ost“ festgesetzte Grünfläche wird dazu als Gewerbefläche ausgewiesen.

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

In Anpassung an die Festsetzungen der angrenzenden Änderungsplanung für das bestehende Betriebsgelände wird die GRZ mit max. 0,8 und die Gebäudehöhe mit max. 5,5 m festgesetzt.

Die 13. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 „Vohburg-Ost“ vollständig.

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

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Ergänzend zu den bedarfsgerechten neuen Baulandentwicklungen für Gewerbe und Wohnen ist die Stadt Vohburg besonders bemüht, für ortsansässige Gewerbebetriebe in bereits erschlossenen Lagen Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Stadt Vohburg kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Änderung des Bebauungsplans die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs auf bereits erschlossenen und teilweise baulich genutzten Grundstücken ermöglicht.

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

### **7.1 Umweltschutz**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten. Außerdem befinden sich keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits versiegelt. Im Süden befindet sich ein ca. 3 bis 4 m breiter Grünstreifen, der mit heimischen und fremdländischen Strauch- und Baumarten bepflanzt ist. Unter anderem sind Arten wie die Kanadische Hemlocktanne, die Europäische Eibe und die Vogelkirsche vorhanden.

Mit der geplanten Bebauung werden Flächen geringer Größe versiegelt, die bereits zuvor überwiegend versiegelt waren. Entsprechend sind die Auswirkungen auf Boden

und Wasser lokal begrenzt. Der Gehölzbestand im Süden besitzt aufgrund des Anteils fremdländischer Gehölze keine naturschutzfachlich relevante Bedeutung.

Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang ist keine relevante Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Während der Bauzeit kann es zu untergeordneten Beeinträchtigungen von Pflanzen kommen; diese enden jedoch mit Abschluss der Baumaßnahmen.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens daher als gering einzustufen. Nach aktuellem Planstand ergeben sich zudem keine Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die in ihrer Gesamtheit zu einer erhöhten Umweltbetroffenheit führen könnten.

Der Artenschutz wird in Kapitel 7.2 gesondert behandelt.

Zusammenfassend sind durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 7.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 16.04.2026 durchgeführt.

Laut der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit keine Fundpunkte verzeichnet.

Die im Süden vorhandenen Gehölze weisen keine Brutvogelnester auf. Zudem sind aufgrund der derzeit noch schmalen Stammstärken keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie Rindenabplatzungen, Höhlungen oder Spalten vorhanden. Aufgrund der angrenzenden Störungen (Autosauger und Waschanlage) ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen lediglich störungsunempfindliche „Allerweltsvogelarten“ anzutreffen sind. Dies konnte auch bei der Ortsbegehung bestätigt werden.



Abb. 2: Blick auf den südlichen Gehölzbestand (Foto: 16.04.2026)

Planungsrelevante Arten oder Artengruppen finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG berührt werden.

## **8 Ver – und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an die Infrastruktur des bereits am Standort bestehenden Betriebes.