STADT VOHBURG A.D.DONAU

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße“, 6. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 22.09.2026

Projekt-Nr.: 1092.113

ENTWURF

VORABZUG

Auftraggeber: **Stadt Vohburg a.d.Donau**

Ulrich-Steinberger-Platz 12
85088 Vohburg a. d. Donau
Telefon: 08457 9292-0
E-Mail: stadtverwaltung@vohburg.de

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Alexandra Finkenzeller (M.Sc.), Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 4
2 Bauleitplanung ... 4
3 Beschreibung des Plangebiets ... 5
3.1 Lage ... 5
3.2 Erschließung ... 6
3.3 Beschaffenheit ... 6
4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen ... 6
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 6
4.2 Regionalplan ... 7
4.3 Flächennutzungsplan ... 9
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 9
5 Ziele und Zwecke der Planung ... 10
6 Planerisches Konzept ... 10
6.1 Städtebauliches Konzept ... 11
6.2 Verkehrskonzept ... 11
6.3 Freiflächenkonzept ... 12
7 Festsetzungen ... 12
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage ... 13
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 14
7.4 Stellplätze ... 14
7.5 Gestalterische Festsetzungen ... 15
7.6 Grünordnerische Festsetzungen ... 16
8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 16
9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz ... 17
9.1 Umweltschutz ... 17
9.2 Naturschutz ... 17
9.3 Artenschutz ... 17
10 Weitere fachliche Belange ... 18
10.1 Überflutungsvorsorge ... 18
10.2 Denkmalschutz ... 19
10.3 Klimaschutz ... 20
10.4 Boden- und Grundwasserschutz ... 21
11 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 21
11.1 Umgang mit Niederschlagswasser ... 21
11.2 Abwasserentsorgung ... 21

11.3 Abfallentsorgung 21

12 Flächenbilanz 21

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. 5
Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans und Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. 8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. 9
Abb. 4: Städtebauliches Strukturkonzept – Lageplan, o.M. 10
Abb. 5: Städtebauliches Strukturkonzept – Schitt, o.M.....11
Abb. 6: Blick auf das südwestlich gelegene Gehölz (Foto: 23.07.2026) 18
Abb. 7: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel 20
Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....20
Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....21

1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Vohburg a.d.Donau hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße“ beschlossen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bislang unbebauter Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Grundlage für die geplante Entwicklung bildet ein der Stadt vorliegendes Strukturkonzept, dass die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vorsieht. Da die vorgesehene Bebauung mit den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nachverdichtung und eine zeitgemäße Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Aufgrund der integrierten innerörtlichen Lage des Plangebiets sowie der bereits vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur entspricht die beabsichtigte Entwicklung den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2 Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch).

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert und ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Der Änderungsbereich weist eine Größe von rund 2.770 m² auf. Damit ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gemäß § 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben

beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes 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

Die Stadt Vohburg a.d. Donau liegt im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm im nördlichen Oberbayern. Sie befindet sich im Donautal zwischen den Oberzentren Ingolstadt und Regensburg. Das Stadtgebiet ist durch die Donau sowie die angrenzenden Auenlandschaften geprägt und umfasst neben der Kernstadt mehrere Ortsteile. Aufgrund ihrer Lage im Verdichtungsraum des Großraums Ingolstadt profitiert die Stadt von der wirtschaftlichen Dynamik der Region und ihrer Nähe zu bedeutenden Industrie- und Gewerbestandorten. Gleichzeitig bietet die Stadt ein attraktives Wohnumfeld mit einer guten Ausstattung an sozialen und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.

3.1 Lage

Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.[1]

Das Plangebiet liegt südlich der Kleinen Donau im Bereich der Kernstadt.

Im Nordosten wird das Gebiet durch die Hartackerstraße und im Südwesten durch die Alfons-Hierhammer-Straße begrenzt. Beide Straßen dienen zugleich der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch

[1] Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 03.08.2026

einen öffentlichen Fußweg begrenzt. Daran anschließend folgt eine gemischte Bebauung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung. Angrenzend an die Alfons-Hierhammer-Straße sowie südöstlich des Plangebiets schließt Wohnbebauung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hartackerstraße befindet sich die Grund- und Mittelschule Vohburg.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 872/4, 872/9 und 902/6. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Vohburg a.d.Donau.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Die Stadt Vohburg a.d. Donau ist über die Bundesstraße B16a an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B16a besteht eine direkte Verbindung nach Ingolstadt und Regensburg. Darüber hinaus ist die Bundesautobahn A9 (München–Nürnberg) über die Anschlussstellen Lenting bzw. Manching in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regionale Buslinien sichergestellt, welche die Stadt mit den umliegenden Gemeinden verbinden.

Plangebiet:

Das Plangebiet wird über die Hartackerstraße sowie die Alfons-Hierhammer-Straße verkehrlich erschlossen. Über das bestehende örtliche Straßennetz ist eine gute Anbindung an die umliegenden Siedlungsbereiche und das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die in fußläufiger Entfernung gelegene Bushaltestelle „Hartacker Schule – Vohburg a.d. Donau“ sichergestellt. Über die Buslinie 26 besteht eine regelmäßige Verbindung zwischen der Stadt Vohburg a.d. Donau und dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Ingolstadt. Von dort bestehen Anschlüsse an den Hauptbahnhof Ingolstadt sowie an das Stadtbus- und Schienennetz des Regional- und Fernverkehrs.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird aktuell als extensiv genutztes Grünland genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Gehölzbestand.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in der derzeit gültigen Fassung wird das Stadtgebiet als „Allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- 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.

3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. […]

<u>Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung</u>

Die Entwicklung derzeit unbebauter Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs, für welche bereits Baurecht besteht, stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Gemeinde in ihrer Funktion als eigenständiger Lebens- und Wohnstandort nachhaltig gestärkt. Die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern ermöglicht eine angemessene verdichtete Wohnbebauung in einer städtebaulich integrierten Lage und trägt damit den Anforderungen an eine nachhaltige und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung Rechnung.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher ausgegangen.

4.2 Regionalplan

In der aktuellen Fassung des Regionalplans der Region 10 Ingolstadt wird der Stadt Vohburg die zentralörtliche Funktion „Grundzentrum“ mit Lage im allgemein ländlichen Raum zugewiesen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

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

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

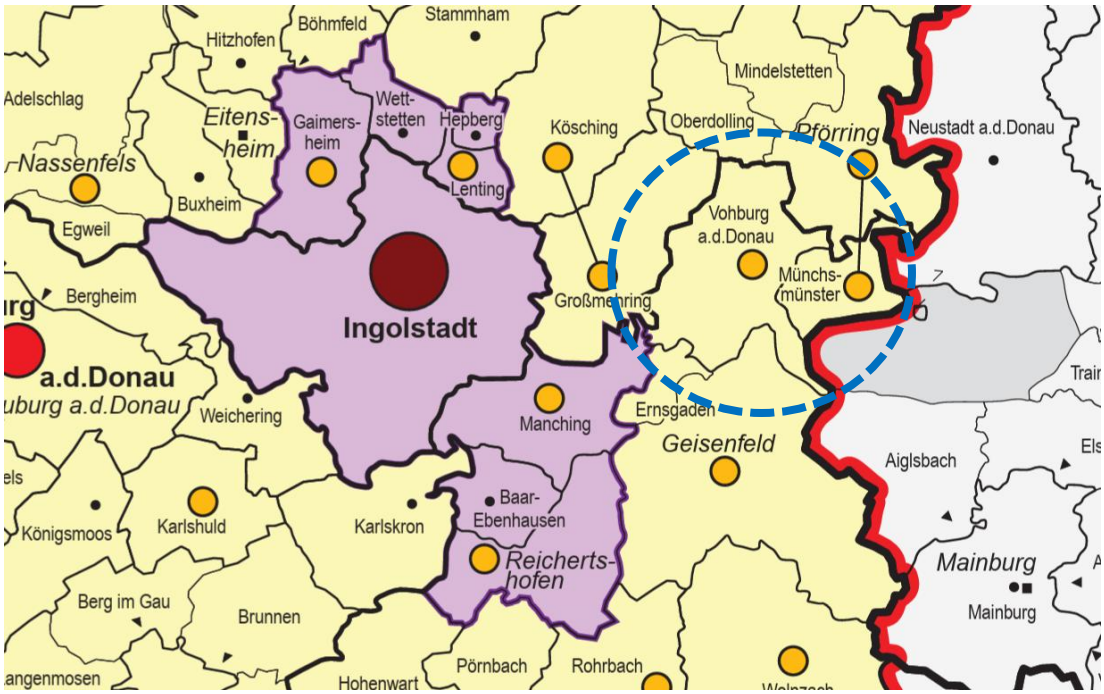

Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans und Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. [2]

<u>Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung</u>

Mit der Entwicklung einer bereits für eine Bebauung vorgesehenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs wird die Innenentwicklung gestärkt und die zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden. Die Planung trägt damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei und wirkt einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegen. Da das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen ist, kann auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Die Planung entspricht somit dem regionalplanerischen Grundsatz eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Grund und Boden. Zur qualitätsvollen Gestaltung der Freiräume und zur angemessenen Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild ist zudem eine Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen.

[2] Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“ in der Fassung vom 19.12.2022

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für das Plangebiet keine Aussagen.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Vohburg a.d.Donau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Planbereich ist hier als Wohnbaufläche dargestellt. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Entwicklung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

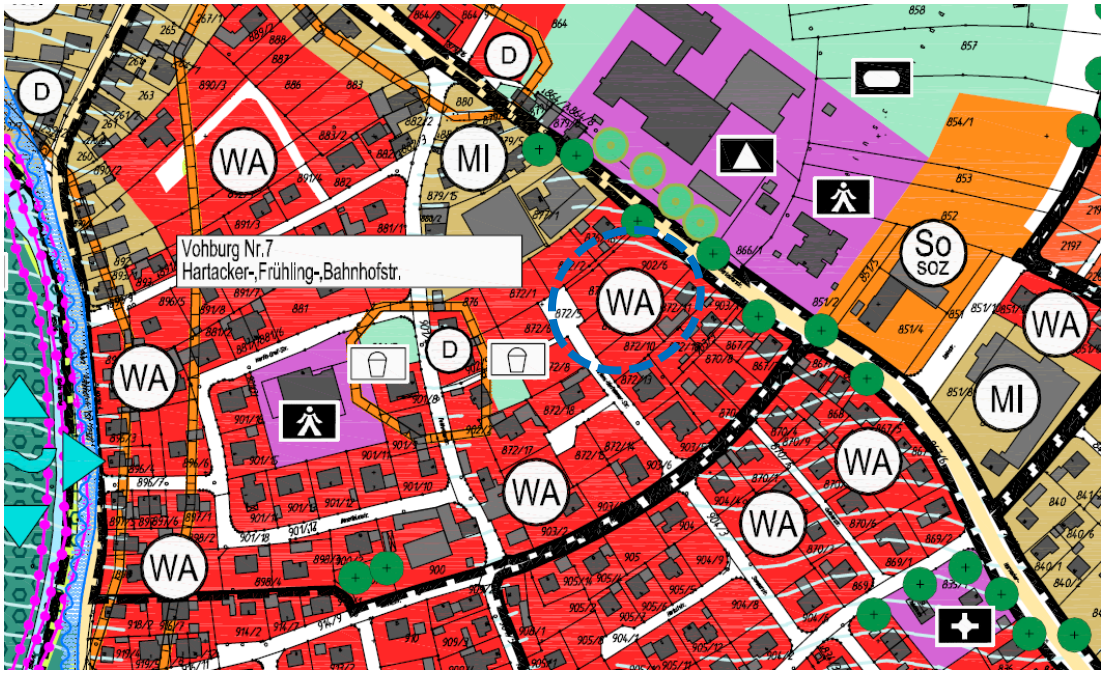

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße“. Seit seinem Inkrafttreten am 05.02.1975 wurde dieser bereits fünfmal geändert.

Die hier vorliegende 6. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen vollinhaltlich. Hiervon betroffen sind insbesondere die Festsetzungen des UrsprungsBebauungsplanes sowie die der 1. und 3. Änderung.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt für den betreffenden Bereich weiterhin bestehen.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung derzeit unbebauter Grundstücke innerhalb der Kernstadt zur Schaffung von Wohnraum. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und eine zeitgemäße Wohnnutzung geschaffen werden. Dabei soll die vorhandene Erschließungs- und Infrastruktur genutzt werden.

Eine angemessene Durchgrünung sowie die offene Gestaltung der Freiflächen mit fußläufigen Wegeverbindungen soll zu einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung und zur Anbindung des Plangebiets an die angrenzenden Siedlungsbereiche beitragen.

6 Planerisches Konzept

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Strukturkonzept entwickelt. Es dient als konzeptioneller Rahmen für die Festsetzungen und berücksichtigt insbesondere die bauliche Nutzung, die Erschließung sowie die Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge.

Abb. 4: Städtebauliches Strukturkonzept – Lageplan, o.M.

Abb. 5: Städtebauliches Strukturkonzept – Schitt, o.M.

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vor. Die Baukörper werden so angeordnet, dass eine gute Belichtung und Besonnung der Wohnungen gewährleistet wird. Die Wohn- und Freibereiche sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet und bieten damit eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Gebäude umfassen jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss und erhalten begrünte Flachdächer. Mit der geplanten Höhenentwicklung und Dachform nimmt die Planung Bezug auf die bestehende Bebauung im Umfeld, insbesondere auf das Gebäude der Grund- und Mittelschule. Das Vorhaben fügt sich so städtebaulich und gestalterisch verträglich in den bestehenden Siedlungszusammenhang ein.

6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der nördlich gelegene Hauptbaukörper wird über die Hartackerstraße und der südlich gelegene Hauptbaukörper über die Alfons-Hierhammer-Straße erschlossen.

Die gemäß der kommunalen Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl kann vollständig innerhalb des Plangebiets auf zwei getrennt angeordnete Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Die Anordnung der Stellplatzflächen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Gebäude. Zur Erschließung der nördlichen Stellplatzfläche werden die beiden bereits bestehenden Grundstückszufahrten bauplanungsrechtlich gesichert. Da die beiden Zufahrten durch eine öffentliche Grünfläche im Bestand räumlich voneinander getrennt sind, werden diese zur Sicherung des Pflanzstreifens in ihrer Lage eindeutig definiert. Für die südliche Stellplatzfläche hingegen wird ein Zufahrtsbereich festgesetzt.

Über interne Wegeverbindungen wird das Plangebiet an die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie die umgebende Infrastruktur angebunden und sichere und kurze Wegebeziehungen zwischen den Wohngebäuden, den Stellplatzflächen und den internen Freiflächen geschaffen.

6.3 Freiflächenkonzept

Ziel der Freiflächengestaltung ist eine funktionale Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets, insbesondere der Stellplatzflächen und privaten Wohnungsgärten.

Das Freiraumkonzept verfolgt einen offenen und durchlässigen Charakter. Lediglich die privaten Wohnungsgärten können zur Wahrung der Privatsphäre eingefriedet werden.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die für das Gebiet bestehende Gebietseinordnung aus dem bestehenden Baurecht übernommen und im Rahmen der vorliegenden Planung fortgeführt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da sie für die städtebaulich angestrebte Entwicklung des Gebiets nicht erforderlich sind und insbesondere aufgrund ihres möglichen Flächenbedarfs oder ihres zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu einer Beeinträchtigung der vorgesehenen Wohnfunktion führen könnten.

Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Dichte wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Im nördlich gelegenen Gebäude (WA1) sind maximal 9 Wohnungen, im südlich gelegenen Gebäude (WA2) maximal 8 Wohnungen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem bislang geltenden Baurecht und führt das bestehende Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Überdeckung der Grundstücksfläche unverändert fort. Gleichzeitig wird damit der gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert für die Obergrenze eingehalten. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die dort genannten Anlagen grundsätzlich um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8. Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Konzeption wird abweichend hiervon eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,75 zugelassen. Die Überschreitung ist durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Wege zulässig, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Die Festsetzung berücksichtigt insbesondere die geplante städtebauliche Nachverdichtung und den damit verbundenen Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig oberirdisch innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Mit der Begrenzung der Überschreitung auf eine GRZ von 0,75 wird die für die geplante Bebauung und die erforderlichen Nebenflächen notwendige Flächeninanspruchnahme berücksichtigt, ohne die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Kappungsgrenze von 0,8 auszuschöpfen. Gleichzeitig wird durch die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Wege ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geleistet.

Im Zuge der Änderung werden insbesondere die Festsetzungen zur Höhenentwicklung angepasst. Für die geplante Bebauung werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden ist. Durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses wird die wahrnehmbare Fassadenhöhe der Gebäude reduziert und die optische Wirkung der dreigeschossigen Baukörper abgemildert. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei an der vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld. Insbesondere die dem Plangebiet gegenüberliegende Grund- und Mittelschule Vohburg weist ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung auf und bildet damit einen städtebaulichen Bezugspunkt für die geplante Höhenentwicklung.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe bestimmt. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Gesamthöhe wird die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt. Diese darf von der Oberkante, der dem Hauptgebäude jeweils zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße um maximal 0,50 m nach oben oder unten abweichen. Durch die zulässige Abweichung wird eine angemessene Anpassung der Gebäude an die örtlichen Geländeverhältnisse und die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße ermöglicht. Für den nördlichen Hauptbaukörper ist die Hartackerstraße, für den südlichen Hauptbaukörper die Alfons-Hierhammer-Straße als maßgebliche Erschließungsstraße heranzuziehen.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung des Staffelgeschosses werden für die Wand- und Gesamthöhe unterschiedliche obere Bezugspunkte festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Vollgeschosses. Geländer dürfen diesen Bezugspunkt bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m überschreiten. Damit wird eine flexible Ausgestaltung der erforderlichen Absturzsicherung ermöglicht, ohne die städtebaulich maßgebliche Wandhöhe zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußeren Dachhaut beziehungsweise die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. Hierdurch wird die absolute Gebäudehöhe einschließlich des Staffelgeschosses eindeutig begrenzt.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Plangebiets und gewährleisten zugleich eine klare und verträgliche Höhenentwicklung. Durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss sowie die Begrenzung der Wand- und Gesamthöhe wird eine differenzierte Baukörpergliederung erreicht und ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in das bestehende Ortsbild unterstützt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund des konkreten Projektbezugs sind die Baufenster eng gefasst. Es wird daher erforderlich, die Zulässigkeit der geplanten baulichen Anlagen und Einrichtungen auch außerhalb der Baugrenzen zu regeln.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die zulässigen Gebäude sind demnach mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung zu vermeiden, ist die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

7.4 Stellplätze

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Verringerung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, wie beispielsweise wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

Die Anordnung der Stellplatzflächen unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen dient einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um eine geschlossene und optisch abschirmende Wirkung zum Straßenraum zu vermeiden, werden im nördlichen Bereich zur Hartackerstraße ausschließlich Stellplätze zugelassen. Damit wird ein bewusst offener Übergang zum Straßenraum geschaffen und zugleich die bestehende Situation auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit der offenen Stellplatzfläche der Grund- und Mittelschule aufgegriffen. Im südlichen Bereich zur Alfons-Hierhammer-Straße werden neben Stellplätzen auch Carports zugelassen. Diese ermöglichen eine Überdachung der Stellplätze, ohne den Straßenraum durch geschlossene Baukörper abzuschirmen. So bleibt die optische Durchlässigkeit erhalten und der angestrebte offene Charakter des Plangebiets wird gewahrt. Garagen

werden hingegen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit vom Straßenraum abgerückt zugelassen.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, eine einheitliche und auf das unmittelbare bauliche Umfeld abgestimmte Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten.

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die in den Festsetzungen genannten Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Um nicht wesentlich in Erscheinung zu treten, dürfen technisch notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Gesamthöhe um maximal 1,5 m überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt zu errichten.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen zulässig. Diese dürfen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m aufgeständert werden, sofern sie ebenfalls mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt errichtet werden. Die Regelung ermöglicht eine effiziente Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien, ohne dabei die städtebauliche Wirkung der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei. Ausgenommen sind Flächen, die beispielsweise für Brandschutzeinrichtungen, Randstreifen, Lichthöfe oder zulässige Dachaufbauten erforderlich sind. Dies gilt auch für dem Hauptgebäude untergeordnete Dachflächen, wie insbesondere Eingangsüberdachungen sowie Balkon- und Terrassenüberdachungen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig und ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Dachflächen. Durch die Verdunstungsleistung der Begrünung können zudem günstigere Temperaturbedingungen auf den Dachflächen geschaffen werden, was sich positiv auf die Leistungsfähigkeit von Photovoltaikanlagen auswirken kann.

Für die Außenwände der Hauptgebäude werden die bisherigen gestalterischen Vorgaben fortgeführt. Zulässig sind Putzfassaden und Holzverkleidungen; eine Kombination beider Materialien ist ebenfalls möglich. Dadurch wird eine zurückhaltende und zugleich dem bestehenden Umfeld entsprechende Fassadengestaltung gewährleistet.

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums zu vermeiden, sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die Gebäude zu integrieren oder außerhalb der Gebäude baulich so einzuhausen, dass die Behälter von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

Zur Wahrung eines offenen Wohncharakters sind Einfriedungen ausschließlich zur Abgrenzung der privaten Wohnungsgärten zulässig. Sie dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind offen sowie licht- und luftdurchlässig auszuführen. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über dem geplanten Gelände herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die zwischen den privaten Wohnungsgärten zulässigen Sichtschutzwände.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Pflanzung von Bäumen werden die Stellplatzflächen gegliedert, beschattet und optisch aufgewertet. Da die geplanten Bäume besonderen Belastungen durch den Klimawandel, Streusalzeintrag und Schadstoffemissionen ausgesetzt sind, werden hierfür standortgerechte und klimaangepasste Laubbaumarten zugelassen.

Für die Begrünung der Grundstücksfreiflächen werden die bisherigen grünordnerischen Vorgaben grundsätzlich fortgeführt. Im Hinblick auf eine angemessene bauliche Nachverdichtung wird der bisherige Pflanzschlüssel angepasst. Das Pflanzgebot wird künftig nicht mehr auf die unbebaute, sondern auf die private Grundstücksfläche bezogen. Je volle 300 m² private Grundstücksfläche sind nun mindestens ein Laub- oder Obstbaum sowie mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Damit wird eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung der privaten Freiflächen auch unter Berücksichtigung der angestrebten Nachverdichtung sichergestellt.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen, indem das Vorhaben auf einer bislang unbebauten Fläche im Innenbereich umgesetzt wird. Dadurch wird eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ermöglicht und zugleich einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Für den Standort sprechen insbesondere seine städtebaulich integrierte Lage sowie die gute Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die Grund- und Mittelschule Vohburg, der Kindergarten Rappelkiste, ein Nahversorgungsmarkt sowie eine Arztpraxis sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist das Plangebiet über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz bereits erschlossen. Aufgrund dieser Standortvorteile wurde von der Betrachtung alternativer Standorte abgesehen.

Planungsalternativen wurden im Rahmen der Objektplanung untersucht und im Hinblick auf eine bestmögliche Ausnutzung des bestehenden Standortes weiterentwickelt. Ein wesentlicher Aspekt war dabei die Anordnung der oberirdischen Stellplätze. Die gewählte Lösung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten und stellt eine angemessene und flächensparende Ausnutzung des Standorts sicher.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete ist damit gegeben (Gebietsschutz). Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrütergebieten. Außerdem befinden sich keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung innerhalb des Plangebiets.

9.2 Naturschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes[3] zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.3 Artenschutz

Laut der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Plangebiet derzeit keine Fundpunkte artenschutzrechtlich relevanter Arten verzeichnet.

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 23.07.2026 durchgeführt. Das im Südwesten vorhandene Gehölz weist keine Brutvogelnester auf. Zudem sind aufgrund der derzeit noch schmalen Stammstärken keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie Rindenabplatzungen, Höhlungen oder Spalten vorhanden. Planungsrelevante Arten oder Artengruppen finden im Plangebiet somit 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.

[3] Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Abb. 6: Blick auf das südwestlich gelegene Gehölz (Foto: 23.07.2026)

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Überflutungsvorsorge

Laut dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Baugebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. In solchen Bereichen können aufgrund eines hoch anstehenden Grundwassers, einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrunds oder vergleichbarer hydrologischer Gegebenheiten Beeinträchtigungen der baulichen Nutzung auftreten. Im Gegensatz zu festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind wassersensible Bereiche jedoch nicht mit konkret abgegrenzten Überschwemmungsrisiken verbunden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem, die ein seltenes Extremhochwasserereignis abbildet. Bei einem solchen Ereignis kann eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Geländesenke. Geländesenken stellen lokale Geländetiefpunkte dar, in denen sich zufließender Oberflächenabfluss teilweise oder vollständig sammeln kann. Die in der Karte dargestellte Geländesenke entspricht dabei der angenommenen maximalen Füllung.

tragen. Die Bauherren haben eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und baulichen Anlagen vor eindringendem Wasser zu treffen. Dies betrifft insbesondere Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte und vergleichbare Bauteile. Als geeignete Maßnahmen kommen unter anderem die Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen sowie eine entsprechende Geländegestaltung der Grundstücksfreiflächen in Betracht, durch die Niederschlagswasser vom Gebäude weggeleitet wird. Ergänzend wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

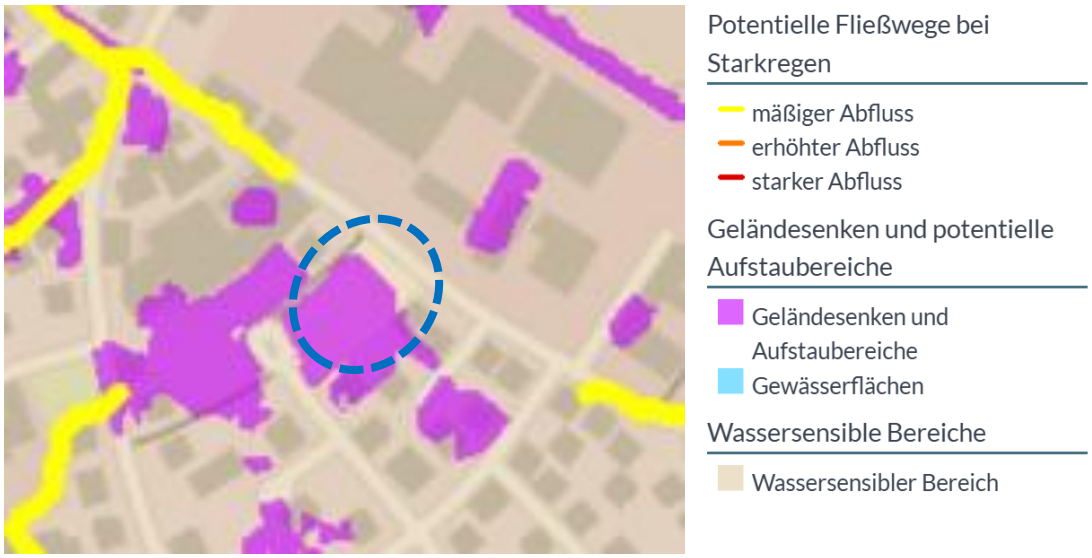

Abb. 7: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut[4]

10.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

<u>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</u>

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

<u>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</u>

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, August 2026, ohne Maßstab

10.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2-Ausstoßes und die CO2-Bindung aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung durch:**
Hitzebelastung:	- Festsetzung von Dachbegrünung - Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen
Extreme Niederschläge:	- Festsetzung von Dachbegrünung - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen
Trockenheit:	- Festsetzung von Dachbegrünung - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen
Starkwindböen und Stürme:	- Dachform mit reduzierter Windangriffsfläche (Flachdach)

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung durch:**
Energieeinsparung / Nutzung regenerativer Energien:	- Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dachflächen
Reduktion von CO2-Emissionen / Förderung der CO2-Bindung:	- Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen - Schaffung von Wohnraum mit fußläufiger Erreichbarkeit des ÖPNV

10.4 Boden- und Grundwasserschutz

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Die Festsetzung dient der ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation.

11.2 Abwasserentsorgung

Die Stadt Vohburg a.d. Donau wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Vohburg angeschlossen.

11.3 Abfallentsorgung

Die Abfallsammelbehältnisse sind am Abholtag unter Beachtung der Mindestanforderungen an der Hartackerstraße und der Alfons-Hierhammer-Straße bereitzustellen.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

	Geltungsbereich	**2.770 m²**
	Allgemeines Wohngebiet (WA) - davon überbaubare Grundstücksfläche 760 m² - davon Umgrenzung der Fläche für Stellplätze 725 m² - davon Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Carports 310 m² - davon interne Wegeverbindungen 330 m²	2.770 m²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Aufgrund des konkreten Projektbezugs ist mit einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.