



Stadt Vohburg a. d. Donau

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.12.2025
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Bürgersaal des Rathauses in Vohburg, Ulrich- Steinberger-Platz 12 (3. OG)

Anwesenheitsliste

1. Bürgermeister

Schmid, Martin

Mitglieder des Stadtrates

Amann, Anton
Amann, Michael
Dietz, Xaver
Eisenhofer, Roswitha
Haimerl, Andreas
Jung, Hedwig
Kolbe, Matthias
König, Marcus
Lederer, Hartmut
Ludsteck, Werner
Müller, Ernst
Pflügl, Konrad jun.
Rechenauer, Oliver
Ries, Benjamin
Rothbauer, Manfred
Schärringer, Peter, Dr.
Schrödl, Markus
Steinberger, Heinrich
Steinberger, Josef
Völler, Johannes

Stellvertreter

Heckmeier, Manuela

Schriftführer

Amann, Andreas

Ortssprecher

Wagner, Daniel

Verwaltung

Beck, Samira
Hasler, Sophia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Öffentliche Tagesordnung

- 1. Feuerwehr Menning**
 - 1.1** Auftragsvergabe - Neubau Feuerwehrhaus Menning Asphaltarbeiten
Vorlage: BA/1362/2025
 - 1.2** Auftragsvergabe Neubau Feuerwehrhaus Menning - Außenanlagen
Vorlage: BA/1356/2025
 - 1.3** Feuerwehr Menning, Sirenenplanung
Vorlage: GL/0618/2025
- 2. Gewerbegebiet Vohburg-Ost II**
 - 2.1** 21. Änderung FNP - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Vohburg-Ost II
Vorlage: BA/1363/2025
 - 2.2** BP 63 Gewerbegebiet Vohburg Ost II - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BA/1364/2025
- 3. 12. Änderung FNP - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Vohburg-Ost**
Vorlage: BA/1357/2025
- 4. Gewerbegebiet Rockolding "Thoma"**
 - 4.1** 18. Änderung FNP
Vorlage: BA/1366/2025
 - 4.2** Bebauungsplan Nr. 59 1. Abwägung
Vorlage: BA/1367/2025
- 5. Kanalsanierungskonzept Dünzing: Auftragserteilung der Spülarbeiten und TV-Inspektion**
Vorlage: BA/1359/2025
- 6. Austausch der Brandmeldeanlagen-Rauchmelder im Rathaus und Pflegerschloss**
Vorlage: BA/1358/2025
- 7. Zuschussantrag SV Irsching-Knodorf für die Anschaffung eines Mähroboters**
Vorlage: GL/0615/2025
- 8. Zuschussantrag SV Menning für die Anschaffung eines Rasenmähers**
Vorlage: GL/0616/2025
- 9. Zuschussantrag des MSC Vohburg für die Anschaffung von 2 Jugendkarts**
Vorlage: GL/0617/2025
- 10. Kanalsanierung Bereich Innenstadt-Ost: Auftragserteilung des Ingenieursvertrag**
Vorlage: BA/1360/2025
- 11. Bekanntgaben des Bürgermeisters**
- 12. Wünsche und Anregungen der Stadtratsmitglieder**

1. Bürgermeister Martin Schmid eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Stadtrates.

Öffentliche Sitzung

1. Feuerwehr Menning

1.1 Auftragsvergabe - Neubau Feuerwehrhaus Menning Asphaltarbeiten 1140

Für die Asphaltarbeiten „BV Neubau Feuerwehrhaus Menning“ wurde eine freihändige Vergabe durchgeführt.

3 Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert, davon gaben 2 Firmen ein Angebot ab.

Die Kostenberechnung des Architekturbüros Reichl aus Ingolstadt für die gesamten Außenanlagenarbeiten (Pflasterbau Parkplätze, Pflasterbau Übungsfläche, Asphaltbau Übungsfläche) lag bei 190.000,00 € (brutto).

1	Fa. Schelle, Pfaffenhofen	14.000,00 €		100,00%
zum Nächstbietenden		15.559,25 €		(111,14%)

Nach rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Prüfung ergibt sich für das wertbare Angebot der Fa. Franz Schelle aus 85276 Pfaffenhofen, ein Bruttoangebotspreis in Höhe von 14.000,00 €.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Auftrag (BV Neubau Feuerwehrhaus Menning – Asphaltarbeiten Übungsfläche) dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Franz Schelle aus 85276 Pfaffenhofen, zu einem Bruttoangebotspreis in Höhe von 14.000,00 € zu erteilen.

1.2 Auftragsvergabe Neubau Feuerwehrhaus Menning - Außenanlagen 1141

Für die Außenanlagen „BV Neubau Feuerwehrhaus Menning“ wurde eine freihändige Vergabe durchgeführt.

3 Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert, davon gab 1 Firma ein Angebot ab.

Die Kostenberechnung des Architekturbüros Reichl aus Ingolstadt für die gesamten Außenanlagenarbeiten (Pflasterbau Parkplätze, Pflasterbau Übungsfläche, Asphaltbau Übungsfläche) lag bei 190.000,00 € (brutto).

1	Fa. BeKa, Abensberg	21.777,00 €		100,00%
---	---------------------	-------------	--	---------

Δ Zur Kostenberechnung 190.000,00 € (872,48%)

Nach rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Prüfung ergibt sich für das wertbare Angebot der Fa. BeKa Garten- und Landschaftsbau aus 93326 Abensberg, ein Bruttoangebotspreis in Höhe von 21.777,00 €.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Auftrag (BV Neubau Feuerwehrhaus Menning – Außenanlagen/ Pflasterbauarbeiten Übungsfläche) dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. BeKa Garten- und Landschaftsbauarbeiten aus 93326 Abensberg, zu einem Bruttoangebotspreis in Höhe von 21.777,00 € zu erteilen.

1.3 Feuerwehr Menning, Sirenenplanung

1142

Durch den Neubau des FFW-Hauses in Menning ergibt sich die Möglichkeit eine neue Sirene direkt am Feuerwehrhaus anzubringen, die alte Sirene am Standort in der Kirchstraße 2, muss somit nicht saniert werden und könnte abmontiert werden.

Die neue Sirene wäre eine elektronische Sirene mit 1200 W, 2 Verstärkern und 8 Lautsprechern und würde gem. dem Beschluss beigefügten Plan auch den östlichen Teil von Menning komplett beschallen und auch im Baugebiet Leerental gut zu hören sein.

Eine kleinere Ausführung der Sirene würde nicht für den gesamten Ort Menning ausreichend sein und es müsste der zweite Standort auf der Kirchstraße 2 ertüchtigt werden.

Bei einer Videokonferenz mit der Fa. Abel & Käufl wurden Kommandant Hr. Stangl und Geschäftsführer Amann die Möglichkeiten aufgezeigt. Die Feuerwehr Menning wäre mit dem auch von der Verwaltung favorisierten Vorgehen zum Neubau einer Sirene am Feuerwehrhaus einverstanden.

Das Angebot für die neue Sirene, inkl Montage und Demontage der alten Sirene beläuft sich auf 17.665,22 €.

Beschluss:

Die Stadt Vohburg kauft die elektrische Sirene SES 1200 von der Fa. Abel & Käufl zum Preis von 17.665,22 €.

2. Gewerbegebiet Vohburg-Ost II

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
„GE VOHBURG OST II“
STAND VOM 04.12.2025

Nr.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Stellung- nahme vom	Einwände		Bemerkungen
			mit	ohne	
-	-	-	-	-	-
Nr.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Stellung- nahme vom	Einwände		Bemerkungen
			Mit	ohne	
1	Deutsche Transapline Oelleitung GmbH	28.10.2025		X	Belange nicht berührt
2	Bayernets	29.10.2025		X	Belange nicht berührt
3	Staatliches Bauamt Ingolstadt	31.10.2025		X	Verweis auf die Stellungnahme vom 26.06.2025 → Keine für FNP relevanten Einwände
4	Regierung von Oberbayern	03.11.2025		X	Zuvor eingegangene Anmerkungen wurden eingearbeitet
5	IHK München Oberbayern	03.11.2025		X	Keine Einwände
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	05.11.2025	X		Anmerkungen und Hinweise zum Bodendenkmal
7	Planungsverband Region Ingolstadt	11.11.2025		X	Keine Einwände
8	Telekom	11.11.2025		X	Allgemeine Sicherheitshinweise
9	Landratsamt Pfaffenhofen - Kreiseigener Tiefbau	13.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 16.06.2025 → Keine Einwände
10	Landratsamt Pfaffenhofen – Natur, Klima und Energie	13.11.2025		X	Keine Einwände
11	Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz	18.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 07.7.2025 → Immissionsschutzrechtliche Bedenken
12	Landratsamt Pfaffenhofen – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege	20.11.2025		X	Keine Einwände

13	Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde	20.11.2025		X	Hinweis zu Bodendenkmal
14	Landratsamt Pfaffenhofen – Bauleitplanung	21.11.2025	X		Mehrere Anmerkungen zur Vollständigkeit, Rechtssicherheit, Redaktionelles,
15	<i>Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutztechnik</i>	21.11.2025		X	<i>Keine Einwände zum FNP</i>
16	<i>Landratsamt Pfaffenhofen – Gesundheitlicher Verbraucherschutz</i>	11.11.2025		X	<i>Belange nicht berührt</i>
17	<i>Landratsamt Pfaffenhofen – Abfallwirtschaft</i>	11.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 07.07.2025 → Keine Einwände
18	<i>Landratsamt Pfaffenhofen – Verkehrswesen</i>	11.11.2025		X	<i>Keine Einwände</i>
19	Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Wasserrechtsbehörde	25.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 09.07.2025 sowie auf die Besprechung vom 06.08.2025 → Keine Einwände
20	<i>Gemeinde Münchsmünster</i>	24.11.2025		X	<i>Keine Einwände</i>
21	<i>Stadtwerke Ingolstadt</i>	24.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 26.06.2025 → Keine Einwände
22	Bayernwerk	26.11.2025		X	Allgemeine Hinweise; Transformatorenstation
23	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	28.11.2025	X		Verweis auf Stellungnahme vom 14.07.2025 → Entwässerung
24	Handwerkskammer	28.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 14.07.2025 → Allgemeine Hinweise

1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ohne Einwände

Anregung Nr. 3

Staatliches Bauamt Ingolstadt

Stellungnahme vom 31.10.2025

Unsere Stellungnahme vom 26.06.2025 hat weiterhin ihre Gültigkeit.

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme vom
26.06.2025

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Im vorliegenden Bauleitplan sind die straßenbau- und verkehrstechnischen Belange des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt (nicht) ausreichend berücksichtigt.

2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Das Bauleitplangebiet befindet sich außerhalb den straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die Anbauverbotszone beträgt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG 20,0 m zum Fahrbahnrand der B16 a. Für die Erschließungsstraße bzw. Wendehammer ist ein Abstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m, vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Baubeschränkung

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

Die Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Neuanbindung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt an den Bereich der Freien Strecke Bundesstraße B16A von Abschnitt 290- Station 0,250 bis Abschnitt 290- Station 0,450 ein.

Die Erschließung / Anbindung des Bauleitplangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße welche mit der Errichtung der Linksabbiegespur herzustellen ist.

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Eckausrundung der Einmündung zur o. g. Straße müssen wegen deren Verkehrsbedeutung so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne/mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAL ist einzuhalten (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. §3 Abs. 1 FStrG).

Die Ausbildung der Einmündung ist auf den Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.

Ausbildung nach der Richtlinie für Landstraßen (RAL) für eine Einmündung ohne Lichtsignalanlage Bild 72 (Linksabbiegetyp LA2, Rechtsabbiegetyp RA4 und Zufahrtstyp KE4).

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§12 Abs. 1 FStrG).

Die Kommune hat die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens zur Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen. Die erforderliche Linksabbiegespur ist zusammen mit der Neuanbindung der Erschließungsstraße zu erstellen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 30 m die Längsneigung 2% nicht überschreiten (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. §3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 5,0 m in der Zufahrt zur bevorrechtigten Fahrbahn, Länge parallel zur Straße 200 m in beiden Richtungen in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen und in dem Bebauungsplan einzutragen (Art. 29

Abs. 2 BayStrWG bzw. §11 Abs. 2 FStrG i.V.m. §1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung um Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen die dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist der vorhandene Geh- und Radweg in der Planung zu berücksichtigen und bei der Neuanbindung der Erschließungsstraße mit einzubinden bzw. in der Bauleitplanung darzustellen. Der Geh- und Radweg ist parallel zur Bundesstraße zu führen und darf im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße nicht zurückgesetzt werden. Die Ausführung hat nach der RAL 2012, Bild Nr. 72 zu erfolgen. Zur Sicherheit der Radfahrer muss die Überquerungsinsel mindestens 2,5 m breit sein.

Geh- und Radwege sind außerhalb der straßenrechtlichen ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze längs der Straße verlaufenden Geh- und Radwege incl. Querungshilfe hat die Kommune zu übernehmen.

Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

Lärmschutz

Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlagen werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – nicht übernommen.

Eine Lärmschutzanlage darf auf der freien Strecke der Straße innerhalb der Anbauverbotszone und – wenn notwendig – auf öffentlichem Straßengrund errichtet werden.

Durch eine Lärmschutzanlage darf die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Evtl. notwendige Änderungen sind auf Kosten der Kommune durchzuführen.

Für die Errichtung der Lärmschutzanlage ist neben der Baugenehmigung, die nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erreicht werden kann, auch eine Sondernutzungserlaubnis bzw. ein Nutzungsvertrag erforderlich, wenn öffentlicher Straßengrund benutzt wird. Die Sondernutzungserlaubnis bzw. der Nutzungsvertrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Staatlichen Bauamt zu beantragen.

Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Sonstiges

Auflagen für die Entwurfsplanung:

- Ein Schleppkurvennachweis ist bei der Vorplanung mit vorzulegen.
- Die Verziehungslänge der Linksabbiegespur muss Außerorts 100 m betragen.

Die Entwurfsplanung des Einmündungsbereichs mit einer Linksabbiegespur auf der Bundesstraße 16 A ist mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abzustimmen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16 BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wie unsere Stellungnahme im Rahme der Abwägung behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2fach dem Bauamt zu übersenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Die Anregungen des Staatlichen Bauamtes beziehen sich auf den Bebauungsplan und sind nicht für den Flächennutzungsplan relevant.

Es wird daher auf die planerische Stellungnahme zur Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.

Anregung Nr. 4

Regierung von Oberbayern

Stellungnahme vom

03.11.2025

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 30.06.2025 eine Stellungnahme im Rahmen des Parallelverfahrens ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Osten des Stadtgebiets bei Beachtung bzw. Berücksichtigung diverser Aspekte den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht:

- Nachweis des konkreten Bedarfes an Flächen für die Neuausweisungen,
- Hinterfragen des nördlichen Abschnittes des Geltungsbereiches im Hinblick auf den Hochwasserschutz,
- Berücksichtigung der Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes,
- Empfehlung eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen aufgrund der peripheren Lage.

Neue Planunterlagen vom 21.10.2025

In den neu vorgelegten Planunterlagen ist der Geltungsbereich um den nördlichen, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegenden Abschnitt, reduziert. Dabei hat sich auch der Verlauf des Überschwemmungsgebietes geändert, so dass wir diesbezüglich um eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bitten.

Gemäß der Begründung ist aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Gewerbegebietsflächen innerhalb des Stadtgebiets die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets erforderlich. Größe und

Lage der geplanten Flächen würden sich an den bereits eingegangenen Vorabanfragen orientieren, um den Bedarf potenzieller Ansiedlungen angemessen zu berücksichtigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Stadt Vohburg a. d. Donau habe eine Flächenaufstellung der Gewerbegebietsflächen erstellt mit dem Ergebnis, dass nur etwa 0,2 ha freie, unbebaute Gewerbegebietsfläche vorhanden sei, jedoch bereits Anfragen für bis zu 0,6 ha Gewerbegebietsfläche vorlägen.

Bezüglich der Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes würden die geplanten Baumaßnahmen einen Mindestabstand von 30m zu bestehenden Wald- und Ufergehölzbiotopen wahren.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes sind Betriebe, die dem Einzelhandel zugeordnet werden, unzulässig.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Gemäß der Schilderung der Regierung von Oberbayern sind die Anregungen und Forderungen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 30.06.2025 berücksichtigt worden.

Die Regierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Anregung Nr. 8

Telekom

Stellungnahme vom

11.11.2025

unsere Stellungnahme vom 01.07.2025 gilt unverändert weiter.

Können Sie uns bereits Termine/Daten zum o. g. Vorhaben nennen?

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie beigefügte Anlage „Abfrage Eckdaten“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurückzusenden bzw. an den Vorhabenträger/Investor /Eigentümer weiterzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

In der Stellungnahme vom 01.07.2025 wurden lediglich allgemeine Sicherheitshinweise geäußert.

Eine Änderung der Unterlagen ist nicht notwendig.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die „Abfrage Eckdaten“ ausgefüllt und an die Telekom zurückgesendet.

Anregung Nr. 11

Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz, Bodenschutz
Stellungnahme vom
18.11.2025

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.07.2025.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht haben sich hierzu keine Änderungen ergeben.

Stellungnahme vom 07.07.2025 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 "Gewerbegebiet Vohburg Ost II" der Stadt Vohburg sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Diese Hinweise sind in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 und 8 bereits größtenteils enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 26.06.2025 verwiesen. Die dort aufgeführten Maßnahmen wurden bereits in die Unterlagen des Entwurfs eingearbeitet. Die entsprechenden Abwägungsergebnisse werden dem Landratsamt übersendet.

Anregung Nr. 13

Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde
Stellungnahme vom
20.11.2025

die Planung betrifft Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern/ Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.

Das BLfD ist zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung: Das Bodendenkmal ist bekannt. Das BLfD wurde beteiligt. Es wird auf die Planerische Stellungnahme zu Anregung Nr. 6 verwiesen.

Anregung Nr. 19

Telekom

Stellungnahme vom

11.11.2025

der Geltungsbereich wurde so geändert, dass sich dieser nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet. § 78 WHG steht der Bauleitplanung somit nicht mehr entgegen.

Der Geltungsbereich befindet sich aber in einem sogenannten Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 WHG. In Risikogebieten hat die Gemeinde nach § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich insbesondere den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Auf unsere Stellungnahme vom 08.07.2025 (3. Absatz) und die Besprechung am 06.08.2025 wird verwiesen.

Hinweise zur ordnungsgemäßen Abwägung gibt die Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben.

Wir weisen darauf hin, dass die Abwägung zum Kernbereich kommunaler Planung gehört und eine Überprüfung durch die Untere Wasserrechtsbehörde nicht erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es handelt sich um Punkte, welche für den Flächennutzungsplan nicht relevant sind. Auf die Abwägung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Anregung Nr. 22

Bayernwerk

Stellungnahme vom

26.11.2025

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Schreiben vom 16. Juli 2025, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es werden keine Einwände oder Bedenken geltend gemacht.

Die genannten Hinweise zum Schutz der bestehenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung/-arbeiten berücksichtigt.

Des Weiteren werden keine Belange genannt, welche sich auf den Flächennutzungsplan beziehen.

Auf die Abwägung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Anregung Nr. 24

Handwerkskammer

Stellungnahme vom

28.11.2025

im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde der Geltungsbereich um den Teilbereich mit Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100 auf ca. 1,25 ha reduziert. Eine schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 10. Oktober 2025 (Bericht Nr. 3155-2025 SU V01) liegt den Planunterlagen zu diesem Verfahrensschritt bei.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Verfahren der Stadt Vohburg a.d. Donau und begrüßt den in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommenen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Unsere Stellungnahme vom Juli dieses Jahres zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist auch für das vorliegende Verfahren als prinzipiell weiterhin gültig zu betrachten; das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Vohburg a.d. Donau ist weiterhin sehr zu befürworten.

Stellungnahme vom 14.07.2025

Nördlich der Bundesstraße B16a soll reagierend auf gewerbliche Ansiedlungswünsche eine Gewerbegebietserweiterung nach Norden bis zur Kleinen Donau hin im Umfang von knapp 1,7 ha entstehen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Umgriff des Plangebiets noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; für die Umwidmung zum Gewerbegebiet soll die parallel verfolgte 21. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Aufgrund der Lage des Planumgriffs teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets der kleinen Donau muss überplantes Retentionsraumvolumen durch verschiedene dargelegte Maßnahmen ausgeglichen werden. Zudem wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen für klein- und mittelständische Betriebe im Stadtgebiet sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Stadt

sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Kritisch betrachten wir eine allgemeine Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in Gewerbegebieten, die unserer Ansicht nach vorwiegend dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, für dessen wirtschaftliche Entfaltung ein „Ausschöpfen“ eines bestimmten Störgrades notwendig ist, vorgehalten werden sollten. Außerdem gilt es zu berücksichtigen, dass eine Realisierung großflächigen Einzelhandels in Ortsrandlagen die Stabilisierung der Ortskerne sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung konterkarieren würde. Deswegen regen wir dringend an, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit von Einzelhandel, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck untergeordnet ist, in den neu hinzukommenden Gewerbegebieten auszuschließen.

Bezüglich der laut Begründung teilweise auf einem Bodendenkmal liegenden Ausdehnung des geplanten Gewerbegebiets bitten wir ebenso darum, dass Bauwerber im Vorfeld darüber informiert werden, welche Rahmenbedingungen sich daraus für sie ergeben können.

Darüber hinaus bestehen zu dem vorliegenden Entwurf zunächst keine weiteren Anmerkungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es werden keine weiteren Einwände bzw. Bedenken geäußert. Die in der Stellungnahme vom 14.07.2025 vorgebrachten Anmerkungen wurden berücksichtigt (siehe hierzu Abwägung zur frühzeitigen Auslegung).

3. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden

Anregung Nr. 6

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom

05.11.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7235-0324 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser

Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.

Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir danken für die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange und bitten Sie, um Verwechslungen zwischen der allgemeinen Meldepflicht (Art. 8 BayDSchG) und der Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG zu vermeiden, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Bereich der Ausgleichsfläche, FlNr. 1594, GmGk. Oberwöhr ist der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ausreichend.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmалpflege oder Bodendenkmалpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmалpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden geändert.

Maßnahmen:

Der vorgeschlagene, fettgedruckte Text ist sinngemäß bereits in den Unterlagen als Hinweis zu den textlichen Festsetzungen enthalten. Da es sich hierbei um bereits geltendes Recht handelt, muss es nicht explizit festgesetzt werden. Um Missverständnis zu vermeiden, wird der Text nochmal redaktionell konkretisiert.

Begründung:

Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird derzeit parallel zu den Bauleitplanverfahren eine Denkmалschutzrechtliche Erlaubnis eingereicht.

Das genannte Bodendenkmал ist bereits in den Unterlagen aufgenommen.

Anregung Nr. 14

Landratsamt Pfaffenhofen – Bauleitplanung

Stellungnahme vom

21.11.2025

Die Stadt Vohburg möchte zwischen der Bundesstraße 16a und der kleinen Donau auf einer Fläche von 1,7 ha ein Gewerbegebiet entwickeln. Dazu werden u. a. die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Verkleinerung des Umgriffes unter Herausnahme des Überschwemmungsgebietes und die Ergänzung der Aussagen zum Regionalplan werden u.a. begrüßt. Folgendes wird noch angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten [...] sind dabei möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. 3.2 (Z) Landesentwicklungsprogramm). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. [...] die allgemeinen Anforderungen an [...] die Belange des Umweltschutzes wie u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima [...] sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (vgl. u. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Erläuterung:

Die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zur städtebaulichen Erforderlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Eine Aussage zur durchgeführten Flächenaufstellung wurde getroffen. Da Standortfragen jedoch insbesondere auf Ebene der Flächennutzungsplanung diskutiert werden, wird angeregt, die in der Begründung zum Bebauungsplan (BP Nr. 63, Kapitel 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung) aufgeführte Ergänzung zur Flächenaufstellung unbedingt auch in die Begründung bzw./oder in den Umweltbericht (z. B. unter Kapitel 5. Alternative Planungsmöglichkeiten) aufzunehmen. Diese Angaben sind auf Flächennutzungsplanebene für eine Genehmigung unerlässlich.

2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 5 BauGB, PlanZV).

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zu den planungsrechtlichen Anforderungen zur Kenntnis. Die Herausnahme des durch das Überschwemmungsgebiet überlagerten Bereichs, die Übernahme des Bodendenkmals in die Zeichnung, die Herausnahme der nicht mehr existenten Leitung sowie die zusätzliche Karte mit den HQ- Flächen werden begrüßt.

Auch die Ergänzung zu den HQ- Flächen wird begrüßt.

Bezüglich der innerhalb und außerhalb des Umgriffes liegenden sonstigen Darstellungen wird angeregt, diese redaktionell noch zu ergänzen, (z. B. Anbauverbotszone, Biotop, o. ä).

3. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird zur Kenntnis genommen. Die Beifügung des Umweltberichtes wird begrüßt. Dabei weist Umweltbericht jedoch noch Mängel auf.

Um zu vermeiden, dass der noch unvollständige Umweltbericht einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellt, wird angeregt, unter Kapitel 1.1.2 neben den ausgeführten Informationen zum BlmschG bzw. zur DIN 18005, zum BauGB und zum BNatSchG noch die Hauptziele des WHG und des Bodenschutzgesetzes zu ergänzen.

Zudem sind noch nicht alle Punkte der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) zum Baugesetzbuch (BauGB) aufgegriffen worden. Der Anlage gemäß sollen im Umweltbericht laut Punkt 2b des Anhangs Aspekte der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i beschrieben werden. Bei der Durchsicht der vorliegenden Unterlagen konnten z. B. Merkmale wie zu Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung (dd), zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) (ee), zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (ff) und bezüglich der eingesetzten Techniken und Stoffe (hh) noch nicht aufgefunden werden. Es wird daher dringend angeregt, den Katalog zu Inhalt und Struktur der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) zum BauGB Punkt für Punkt durchzugehen und schematisch abzuarbeiten. Sollten bestimmte Punkte im Einzelfall nicht zutreffen, sollten die zugehörigen Überschriften trotzdem mit aufgeführt werden.

4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zur Ein – und Durchgrünung zur Kenntnis. Auch wenn diese Ebene keine Flächenschärfe erzeugt und dem Entwicklungsgebot auch in der vorliegenden Form im Parallelverfahren nachgekommen werden könnte, wird angeregt, zur zukünftigen Sicherstellung der Ziele der Durchgrünung auch auf dieser Ebene die Grünstrukturen darzustellen. Auf die Stellungnahme der Fachstelle hierzu vom 07.07.2025 wird daher verwiesen. Darüber hinaus sollte eine Eingrünung auch an Ost- und Westseite dargestellt werden.

Redaktionelle Anregungen:

Gliederung und Einreichungsform der Planunterlagen

- Die komprimierte Fassung erschwert die Auffindbarkeit der einzelnen Planungsteile. Es wird daher angeregt, diese künftig jeweils einzeln – analog oder ähnlich der zum 1. Verfahrensschritt eingereichten Pdf- Unterlagen – vorzulegen.

Begründung

- Unter Kapitel 2.2 Natürliche Grundlagen auf Seite 6 der Begründung müsste es in der Überschrift wohl „Hochwassergefahrenflächen nach HQ100 und HQextrem“ heißen.

Umweltbericht

- Es wird angeregt, unter 1.1.2 das Kürzel „BNatSchG“ in dieser Form auszuschreiben.

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Stadtrat.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden geändert.

Maßnahmen:

Zu 1.:

Die Begründung zur Flächenaufstellung wird redaktionell auch in die Unterlagen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Zu 2.:

Die genannten Darstellungen wie die Anbauverbotszone oder Biotop werden nachrichtlich aufgenommen.

Zu 3.

Die Hauptziele des WHG und des Bodenschutzgesetzes werden redaktionell ergänzt.

Die Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB wird abgearbeitet und redaktionell ergänzt.

Zu Redaktionelle Anregungen:

Begründung:

Der Tippfehler bei „HQextrem“ wird redaktionell ausgebessert.

Umweltbericht:

Das Kürzel zum BNatSchG wird ausgebessert.

Begründung:

Zu 4.:

Im Flächennutzungsplan werden in der Regel nur städtebaulich relevante Grünflächen dargestellt. Kleinere Grünflächen, wie sie hier vorliegen, sind in diesem Kontext nicht üblich. Die erforderliche städtebauliche Relevanz für eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist in diesem Fall nicht gegeben.

Zu Redaktionelle Anregungen:

Gliederung und Einreichungsform der Planunterlagen:

Die Unterlagen werden wieder wie im 1. Verfahrensschritt eingereicht. Die Vorlage erfolgt in einzelnen Dokumenten. Eine Änderung der Unterlagen ist dadurch nicht notwendig.

Anregung Nr. 23

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
Stellungnahme vom
28.11.2025

unsere Stellungnahme 3-4622-PAF-11954/2025 vom 14.07.2025 hat weiterhin Bestand. Da noch kein Entwässerungskonzept vorliegt, weisen wir darauf hin, dass die Entwässerung spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss.

Stellungnahme vom 14.07.2025 1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich und auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 866, Gem. Rockolding sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Laut vorliegender Unterlagen 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.

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich relativ oberflächennah an. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind diese rechtzeitig vorher beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Gewerbegebiet laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i.d.R. Kupfer), insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter) und im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Für anfallenden Bodenaushub sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen, u. a. der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Für die Einhaltung der EBV bei Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe ist die Betreiberin grundsätzlich selbst zuständig. Auf das „Infoblatt zur Ersatzbaustoffverordnung“ des Landratsamtes Pfaffenhofen wird verwiesen (<https://www.landkreispfaffenhofen.de/media/17736/14112024-infoblatt-zur-ersatzbaustoffverordnung.pdf>)

2. Abwasserbeseitigung

Vohburg wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Vohburg angeschlossen, die ausreichend leistungsfähig ist. Für die Einleitung von Mischwasser existiert eine Entwässerungsplanung vom 04.04.2022 (mit Wasserrechtsbescheid vom 01.12.2023), die allerdings das geplante Gewerbegebiet nicht berücksichtigt. Im weiteren Bauleitverfahren ist daher zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden kann.

Das geplante Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird derzeit ein Bodengutachten erstellt, um die Sickerfähigkeit des Baugrundes zu prüfen. Bei der Erstellung des Bodengutachtens ist auch auf die Grundwasserstände einzugehen, die für eine Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich sind. Aufbauend auf das Bodengutachten ist anschließend ein Entwässerungskonzept zu erstellen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vor

Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzustimmen ist. Der Bebauungsplan ist dann ggf. an das abgestimmte Entwässerungskonzept anzupassen.

Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserstände recht hoch sind (z.T. oberflächennah). Von daher dürfte, wenn überhaupt, nur eine breitflächige Versickerung zum Tragen kommen. Entsprechende Flächen für eine Versickerung sind dann im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse oder der hoch anstehenden Grundwasserstände nicht zum Tragen kommen, ist zu prüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in die kleine Donau eingeleitet werden kann.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Auf den für das geplante Gewerbegebiet zu erschließenden Grundstücken ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Allerdings reicht der Planungsumgriff im Norden bis auf ca. 5 m.

an die Kleine Donau (Gewässer I. Ordnung) heran. Der nördliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Unter Ausnahme kleinerer Abweichungen im Nordwesten und Nordosten umfasst die Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes fast vollständig die neu ermittelte Hochwassergefahrenfläche HQ100. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich überdies in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete grundsätzlich in deren Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Überdies ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (§78 Abs. 2 WHG) wurde nicht gestellt. Einer entsprechenden Ausnahme kann auch nur zugestimmt werden, wenn die Punkte 1 bis 9 des § 78 Abs. 2 kumulativ erfüllt werden. Daher empfehlen wir den Geltungsbereich so anzupassen, dass dieser außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes und der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 zu liegen kommt.

Ungeachtet dessen empfehlen wir die geplante Bebauung Hochwasserangepasst zu errichten.

Hierzu sollten im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Der Geltungsbereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt in einem sogenannten Risikogebiet (Hochwassergefahrenfläche HQ extrem) nach § 78b Abs. 1 WHG. In Risikogebieten hat die Gemeinde nach § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich insbesondere den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Durch die Lage des Plangebietes in einem „wassersensiblen Bereich“ sind außerdem hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen, die in bestimmten Situationen Schäden an Bauwerken verursachen können. Insofern sollten Unterkellerungen druckwasserdicht und auftriebssicher als sog. „weiße Wanne“ ausgeführt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das als Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück der Flurnr. 866 der Gemarkung Rockolding vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 gelegen ist. Die nördliche Hälfte des Flurstückes (ca. 50 % der Fläche) ist zudem als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Schutzvorschriften nach §§ 78, 78a WHG sind bei sämtlichen geplanten Gestaltungsmaßnahmen zur Herstellung einer Ausgleichsfläche zur naturschutzfachlichen Aufwertung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Derzeit befindet sich der hydrologische Gewässerlängsschnitt der Ilm in Überprüfung. Zudem soll der rechtsseitige Ilmdeich zwischen Hartacker und Rockolding saniert werden. Hieraus können sich Anpassungen am hydraulischen Modell der Ilm bzw. der Kleinen Donau und dementsprechend auch der Überschwemmungsflächen ergeben, welche dann zur Beurteilung heranzuziehen sind.

4. Fazit

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. innerhalb der Hochwassergefahrenflächen kann der Ausweisung des Gewerbegebiets Ost II aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nicht zugestimmt werden. Wir empfehlen daher die Planungsgrenzen entsprechend anzupassen. Im darauffolgenden Schritt ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es wird auf die Planerische Stellungnahme in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Die darin genannten Maßnahmen wurden umgesetzt.

Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden abgesprochen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Vohburg nimmt die Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis, stimmt den Abwägungsvorschlägen nach §1 Abs 7 BauGB zu und beschließt die Feststellung zur 21. Flächennutzungsplanänderung.

2.2 BP 63 Gewerbegebiet Vohburg Ost II - Abwägungs- und Satzungsbeschluss 1144

BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNGSVERFAHREN
„GE VOHBURG OST II“
STAND VOM 02.12.2025

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen und Anregungen bzw. Einwände eingegangen:

Nr.	<u>Öffentlichkeit</u> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Stellungnahme vom	Einwände		Bemerkungen
			mit	ohne	
-	-	-	-	-	-
Nr.			Einwände		Bemerkungen

	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Stellungnahme vom	Mit	ohne	
1	Deutsche Transapline Oelleitung GmbH	28.10.2025		X	Belange nicht berührt
2	Bayernets	29.10.2025		X	Belange nicht berührt
3	Staatliches Bauamt Ingolstadt	31.10.2025		X	Verweis auf die Stellungnahme vom 26.06.2025
4	Regierung von Oberbayern	03.11.2025		X	Zuvor eingegangene Anmerkungen wurden eingearbeitet
5	IHK München Oberbayern	03.11.2025		X	Keine Einwände
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	05.11.2025	X		Anmerkungen und Hinweise zum Bodendenkmal
7	Planungsverband Region Ingolstadt	11.11.2025		X	Keine Einwände
8	Telekom	11.11.2025		X	Allgemeine Sicherheitshinweise
9	Landratsamt Pfaffenhofen - Kreiseigener Tiefbau	13.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 16.06.2025 → Keine Einwände
10	Landratsamt Pfaffenhofen – Natur, Klima und Energie	13.11.2025	X		Anmerkung zur Dachbegrünung
11	Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz	18.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 07.7.2025 → Immissionsschutzrechtliche Bedenken
12	Landratsamt Pfaffenhofen – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege	20.11.2025		X	Keine Einwände
13	Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde	20.11.2025		X	Hinweis zu Bodendenkmal
14	Landratsamt Pfaffenhofen – Bauleitplanung	21.11.2025	X		Mehrere Anmerkungen zur Vollständigkeit, Rechtssicherheit, Redaktionelles,
15	Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutztechnik	21.11.2025		X	Allgemeines zu Immissionen → Keine Einwände
16	Landratsamt Pfaffenhofen – Gesundheitlicher Verbraucherschutz	11.11.2025		X	Belange nicht berührt
17	Landratsamt Pfaffenhofen – Abfallwirtschaft	11.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 07.07.2025 → Keine Einwände
18	Landratsamt Pfaffenhofen – Verkehrswesen	11.11.2025		X	Keine Einwände

19	Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Wasserrechtsbehörde	25.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 09.07.2025 sowie auf die Besprechung vom 06.08.2025 → Keine Einwände
20	Gemeinde Münchsmünster	24.11.2025		X	Keine Einwände
21	Stadtwerke Ingolstadt	24.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 26.06.2025 → Keine Einwände
22	Bayernwerk	26.11.2025		X	Allgemeine Hinweise; Transformatorstation
23	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	28.11.2025	X		Verweis auf Stellungnahme vom 14.07.2025 → Entwässerung
24	Handwerkskammer	28.11.2025		X	Verweis auf Stellungnahme vom 14.07.2025 → Allgemeine Hinweise

1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ohne Einwände

Anregung Nr. 3

Staatliches Bauamt Ingolstadt

Stellungnahme vom 31.10.2025

Unsere Stellungnahme vom 26.06.2025 hat weiterhin ihre Gültigkeit.

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme vom 26.06.2025

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Im vorliegenden Bauleitplan sind die straßenbau- und verkehrstechnischen Belange des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt (nicht) ausreichend berücksichtigt.

2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Das Bauleitplangebiet befindet sich außerhalb den straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die Anbauverbotszone beträgt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG 20,0 m zum Fahrbahnrand der B16 a. Für die Erschließungsstraße bzw. Wendehammer ist ein Abstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m, vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Baubeschränkung

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

Die Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Neuanbindung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt an den Bereich der Freien Strecke Bundesstraße B16A von Abschnitt 290- Station 0,250 bis Abschnitt 290- Station 0,450 ein.

Die Erschließung / Anbindung des Bauleitplangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße welche mit der Errichtung der Linksabbiegespur herzustellen ist.

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Eckausrundung der Einmündung zur o. g. Straße müssen wegen deren Verkehrsbedeutung so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne/mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAL ist einzuhalten (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. §3 Abs. 1 FStrG).

Die Ausbildung der Einmündung ist auf den Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.

Ausbildung nach der Richtlinie für Landstraßen (RAL) für eine Einmündung ohne Lichtsignalanlage Bild 72 (Linksabbiegetyp LA2, Rechtsabbiegetyp RA4 und Zufahrtstyp KE4).

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§12 Abs. 1 FStrG).

Die Kommune hat die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zur Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen. Die erforderliche Linksabbiegespur ist zusammen mit der Neuanbindung der Erschließungsstraße zu erstellen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 30 m die Längsneigung 2% nicht überschreiten (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. §3 Abs. 1 FStrG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 5,0 m in der Zufahrt zur bevorrechtigten Fahrbahn, Länge parallel zur Straße 200 m in beiden Richtungen in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen und in dem Bebauungsplan einzutragen (Art. 29

Abs. 2 BayStrWG bzw. §11 Abs. 2 FStrG i.V.m. §1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung um Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen die dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Geh- und Radwege

Entlang der im Betreff genannten Straße ist der vorhandene Geh- und Radweg in der Planung zu berücksichtigen und bei der Neuanbindung der Erschließungsstraße mit einzubinden bzw. in der Bauleitplanung darzustellen. Der Geh- und Radweg ist parallel zur Bundesstraße zu führen und darf im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße nicht zurückgesetzt werden. Die Ausführung hat nach der RAL 2012, Bild Nr. 72 zu erfolgen. Zur Sicherheit der Radfahrer muss die Überquerungsinsel mindestens 2,5 m breit sein.

Geh- und Radwege sind außerhalb der straßenrechtlichen ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze längs der Straße verlaufenden Geh- und Radwege incl. Querungshilfe hat die Kommune zu übernehmen.

Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

Lärmschutz

Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlagen werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – nicht übernommen.

Eine Lärmschutzanlage darf auf der freien Strecke der Straße innerhalb der Anbauverbotszone und – wenn notwendig – auf öffentlichem Straßengrund errichtet werden.

Durch eine Lärmschutzanlage darf die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Evtl. notwendige Änderungen sind auf Kosten der Kommune durchzuführen.

Für die Errichtung der Lärmschutzanlage ist neben der Baugenehmigung, die nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erreicht werden kann, auch eine Sondernutzungserlaubnis bzw. ein Nutzungsvertrag erforderlich, wenn öffentlicher Straßengrund benutzt wird. Die Sondernutzungserlaubnis bzw. der Nutzungsvertrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Staatlichen Bauamt zu beantragen.

Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Sonstiges

Auflagen für die Entwurfsplanung:

- Ein Schleppkurvennachweis ist bei der Vorplanung mit vorzulegen.
- Die Verziehungslänge der Linksabbiegespur muss Außerorts 100 m betragen.

Die Entwurfsplanung des Einmündungsbereichs mit einer Linksabbiegespur auf der Bundesstraße 16 A ist mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abzustimmen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16 BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wie unsere Stellungnahme im Rahme der Abwägung behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2fach dem Bauamt zu übersenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen:

Begründung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 26.06.2025 verwiesen. Die dort aufgeführten Maßnahmen wurden bereits in die Unterlagen des Entwurfs eingearbeitet. Die entsprechenden Abwägungsergebnisse werden dem Staatlichen Bauamt übersendet.

Anregung Nr. 4

Regierung von Oberbayern

Stellungnahme vom

03.11.2025

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 30.06.2025 eine Stellungnahme im Rahmen des Parallelverfahrens ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Osten des Stadtgebiets bei Beachtung bzw. Berücksichtigung diverser Aspekte den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht:

- Nachweis des konkreten Bedarfes an Flächen für die Neuausweisungen,
- Hinterfragen des nördlichen Abschnittes des Geltungsbereiches im Hinblick auf den Hochwasserschutz,
- Berücksichtigung der Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes,
- Empfehlung eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen aufgrund der peripheren Lage.

Neue Planunterlagen vom 21.10.2025

In den neu vorgelegten Planunterlagen ist der Geltungsbereich um den nördlichen, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegenden Abschnitt, reduziert. Dabei hat sich auch der Verlauf des Überschwemmungsgebietes geändert, so dass wir diesbezüglich um eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bitten.

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

Bezüglich der Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes würden die geplanten Baumaßnahmen einen Mindestabstand von 30m zu bestehenden Wald- und Ufergehölzbiotopen wahren.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes sind Betriebe, die dem Einzelhandel zugeordnet werden, unzulässig.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Gemäß der Schilderung der Regierung von Oberbayern sind die Anregungen und Forderungen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 30.06.2025 berücksichtigt worden.

Die Regierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Anregung Nr. 8

Telekom

Stellungnahme vom

11.11.2025

unsere Stellungnahme vom 01.07.2025 gilt unverändert weiter.

Können Sie uns bereits Termine/Daten zum o. g. Vorhaben nennen?

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie beigefügte Anlage „Abfrage Eckdaten“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurückzusenden bzw. an den Vorhabenträger/Investor /Eigentümer weiterzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

In der Stellungnahme vom 01.07.2025 wurden lediglich allgemeine Sicherheitshinweise geäußert. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht notwendig.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die „Abfrage Eckdaten“ ausgefüllt und an die Telekom zurück gesendet.

Anregung Nr. 11

Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz, Bodenschutz
Stellungnahme vom
18.11.2025

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.07.2025.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht haben sich hierzu keine Änderungen ergeben.

Stellungnahme vom 07.07.2025 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 "Gewerbegebiet Vohburg Ost II" der Stadt Vohburg sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Diese Hinweise sind in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 und 8 bereits größtenteils enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 26.06.2025 verwiesen. Die dort aufgeführten Maßnahmen wurden bereits in die Unterlagen des Entwurfs eingearbeitet. Die entsprechenden Abwägungsergebnisse werden dem Landratsamt übersendet.

Anregung Nr. 13

Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme vom

20.11.2025

die Planung betrifft Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern/ Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.

Das BLfD ist zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung: Das Bodendenkmal ist bekannt. Das BLfD wurde beteiligt. Es wird auf die Planerische Stellungnahme zu Anregung Nr. 6 verwiesen.

Anregung Nr. 15

Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutztechnik

Stellungnahme vom

21.11.2025

Der Umgriff ergibt sich aus den Teilflächen der Flurnummern (Fl. Nr.) 696, 697, 698, 699, 702, 703 und 1855 jeweils Gemarkung Vohburg a. d. Donau. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan befindet sich direkt angrenzend nördlich der Bundesstraße B16a. Nordwestlich befindet sich die Kläranlage der Stadt Vohburg. Südlich der Bundesstraße befinden sich bereits bestehende Gewerbegebiete und weitere südlich angrenzend an die Gewerbegebiete befinden sich Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und reinen Wohngebiet.

Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum 1. Verfahrensschritt wird hingewiesen. Im Rahmen der ersten Stellungnahme wurden die Bearbeitung dreier Punkte (Kläranlage, Verkehrs- und Gewebelärm) gefordert:

1. Kläranlage:

„Die nordwestlich gelegene Kläranlage sollte noch kurz in der Begründung aufgegriffen (z.B. Nennung Einwohnerequivalente) werden. Grundsätzlich können durch die Kläranlage Geruchsmissionen im geplanten Gewerbegebiet auftreten. Laut dem Kommentar des LAI zum Anhang 7 der TA-Luft können für benachbarte Arbeiternehmerinnen/Arbeitnehmer höhere Immissionswerte zumutbar sein, aber sollte grundsätzlich betrachtet werden.“

Beurteilung zum 2. Verfahrensschritt:

Die Kläranlage ist auf 14.000 Einwohnerwerte ausgelegt (wobei der Ortsteil Ilmendorf der Stadt Geisenfeld ab November 2018 an die Kläranlage Geisenfeld angeschlossen wurde und somit nicht mehr im Einzugsgebiet der Kläranlage Vohburg berücksichtigt werden musste). Es wurde in der Vergangenheit von der aeroben Schlammstabilisierung auf eine anaerobe Schlammstabilisierung im Faulbehälter umgestellt. Das anfallende Faulgas wird im integrierten Gasspeicher mit einem Nutzvolumen von 230 m³ zwischengespeichert. Zur Faulgasverstromung wurde ein BHKW (Maschinenhaus) mit einer Feuerungswärmeleistung von 65 kW errichtet.

Der Abstand von der Kläranlage bis zur ersten Teilfläche (TF3) mit gewerblicher Nutzung beträgt 75 m (südöstlich). Unter Hinweis Nr. 13 wird aufgeführt, dass die Immissionen der Kläranlage

hinzunehmen sind. Zur Abschätzung des Geruchsbelästigungspotenzials wird die Checkliste des ATV-M204 (Tabelle 2) herangezogen. Als maßgebende Emissionsquelle erweist sich laut ATVM204 immer wieder die Klärschlammbehandlung. Günstig sind wie - im vorliegenden Fall der „Kläranlage Vohburg“ - anaerobe Verfahren, die vollkommen bzw. gasdicht abgekapselt arbeiten. Positiv ist ebenfalls dass in Richtung Südosten des gegenständlichen Gewerbegebiets nach dem Windrosenkartendienst des LfU (aufgerufen am 21.11.2025) geringe Windrichtungshäufigkeiten zu erwarten sind. Nach einer Abschätzung nach der ATV-M204-Checkliste sprechen mehr Anhaltspunkte für ein geringes als für ein mittleres Belästigungspotenzial (5 zu 4). Beherbergungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen. Aus fachtechnischer Sicht sind unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkung durch Luftverunreinigungen beziehungsweise unzumutbare Geruchsimmissionen zu erwarten.

2. Straßenverkehrslärm:

„Südlich direkt angrenzenden zum Bebauungsplan verläuft die Bundesstraße B16a. Laut openstreetmap gibt es ca. auf Höhe des Bebauungsplans eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 80 km/h. Bei einem Abstand von Straßenmitte zur Baugrenze von ca. 25 m berechnet sich ein Beurteilungspegel von 66 dB(A) zur Tagzeit. Aufgrund der Einschränkung, dass keine Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, ist für das Gewerbegebiet auch nur der Tagwert maßgeblich.

Die Beurteilung von Verkehrslärm findet anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für ein GE mit tags 65 dB(A) und anhand der Grenzwerte der 16. BImSchV für ein GE mit 69 dB(A) statt. Ab einem Beurteilungspegel von tag/nachts 70/60 dB(A) werden die verfassungsrechtlichen Schwellenwerte überschritten.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes sind Lärmpegelbereiche zu definieren. Jedoch sind diese von der genauen Lage der zukünftigen Gebäude abhängig. Daher sollte ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden, dass die Lärmpegelbereiche für das jeweilige Einzelbauvorhaben bestimmt werden.“

Beurteilung zum 2. Verfahrensschritt:

Im vorliegenden Fall wird die Errichtung von schutzwürdiger Nutzung zur Nachtzeit wie Schlafzimmer ausgeschlossen. Die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr (B16a) wurde im schalltechnischen Gutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit der Projektnr. 3155-2025 SU V01 (Freising, den 10.10.2025) ausschließlich zur Tagzeit berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für ein GE mit tags 65 dB(A) können teilweise im lautesten Geschoss an den Südfassaden der Teilflächen um 1-2 dB(A) überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an den Baugrenzen vollständig eingehalten. Unter der Festsetzung Nr. 13 wurden unter (2) bauliche Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Vorgaben der DIN 4109 einzuhalten und die Außenflächen von Büroräumen und schutzwürdigen Arbeitsräumen sollen ein Gesamtschalldämmmaß von $R'_{w,ges} \geq 37$ dB(A) erreichen. Mit der Festsetzung zum Schutz gegenüber Verkehrslärm besteht Einverständnis aus fachtechnischer Sicht.

3. Gewerbelärm:

„Die genaue gewerbliche Nutzung ist für den geplanten Bebauungsplan nicht bekannt. In den Festsetzungen sind auch keine Einschränkungen zur Art oder Anzahl der Gewerbe vorhanden. Von den bestehenden Gewerbegebieten sind bereits schalltechnische Kontingentierung bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung ist auch für den geplanten Bebauungsplan eine Kontingentierung nach DIN 45691:2006-12 durchzuführen.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 – muss es in einem rein intern gegliederten Baugebiet einen Teilbereich ohne Emissionsbeschränkung geben. Sofern alle Teilflächen mit einem einschränkenden Emissionskontingent belegt sind, besteht laut o. g. Urteil die Möglichkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung, d. h. auf den Verweis auf nicht eingeschränkte Gewerbeflächen im Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Eine diesbezügliche Aussage seitens der Stadt Vohburg ist erforderlich.“

Beurteilung zum 2. Verfahrensschritt:

Zum Schutz der Nachbarschaft werden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung an den Immissionsorten (IO) ermittelt. Unter der Festsetzung Nr. 13 wurde unter (1) die Emissionskontingente und Ausdehnung der TF 1 bis TF 3 festgelegt. Die Kontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 63 gliedert das Gebiet in drei Teilflächen (TF1: 2345 m², TF2: 3775 m², TF3: 649 m²), die kontingentiert werden sollen. Die Kontingentierung wurde so gewählt, dass die Zusatzbelastung des GE an der schutzwürdigen Nutzung, zu keiner Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung führt.

Für IO 1 und IO 2 im WA wird der Planwert von tags/nachts 45/30 dB(A) und für IO 3, IO4, IO5 und IO6 im GE von tags/nachts 55/40 dB(A) kontingentiert. Die zulässigen Planwerte werden bei der Ausschöpfung der Emissionskontingente (gemäß DIN 45691:2006-12) an allen Immissionsorten tags sowie nachts unterschritten. Unter Hinweis Nr. 19 wurde ergänzt, dass im Rahmen von Genehmigungsanträgen sowie Änderungsanträgen bestehender Betriebe für jeden neu anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen ist, dass die durch das jeweilige Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente, eingehalten werden. Aus fachtechnischer Sicht ist die vorgelegte schalltechnische Untersuchung plausibel, mit den getroffenen Festsetzungen besteht Einverständnis.

Schädlichen Umwelteinwirkung durch Geräusche sind insgesamt nicht zu erwarten.

In der Begründung wird auf eine baugebietsübergreifende Gliederung verwiesen. Das ausgewiesene Gewerbegebiet des BP Nr. 11 „Vohburg Ost“ ist laut Stadt Vohburg a. d. Donau ohne immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel /Emissionskontingente festgesetzt. Es wird angemerkt, dass z.B. der Bebauungsplan 9. Änderung zu Urplan "Vohburg-Ost" bereits kontingentiert ist. Es sollte ggf. klar von der Stadt Vohburg a. d. Donau benannt werden, welche Gewerbeflächen des BP Nr. 11 „Vohburg Ost“ hier genau gemeint sind.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden geändert.

Maßnahmen:

Es wird redaktionell klargestellt, welche Gewerbeflächen ohne festgesetzten immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel / Emissionskontingente gemeint sind.

Begründung:

Es werden keine Einwände oder Bedenken geltend gemacht.

Es wird jedoch redaktionell konkretisiert, welche Gewerbeflächen gemeint sind um eventuell auftretende Missverständnisse zu vermeiden.

Anregung Nr. 22

Bayernwerk
Stellungnahme vom
26.11.2025

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Schreiben vom 16. Juli 2025, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es werden keine Einwände oder Bedenken geltend gemacht.

Die genannten Hinweise zum Schutz der bestehenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung/-arbeiten berücksichtigt.

Eine Fläche für eine Transformatorenstation wurde bereits gem. der Stellungnahme vom 16.07.2025 sowie in Abstimmung mit per Mail vom 09.09. bzw. 12.09.2025 eingeplant.

Anregung Nr. 24

Handwerkskammer

Stellungnahme vom

28.11.2025

im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde der Geltungsbereich um den Teilbereich mit Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100 auf ca. 1,25 ha reduziert. Eine schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 10. Oktober 2025 (Bericht Nr. 3155-2025 SU V01) liegt den Planunterlagen zu diesem Verfahrensschritt bei.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Verfahren der Stadt Vohburg a.d. Donau und begrüßt den in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommenen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Unsere Stellungnahme vom Juli dieses Jahres zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist auch für das vorliegende Verfahren als prinzipiell weiterhin gültig zu betrachten; das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Vohburg a.d. Donau ist weiterhin sehr zu befürworten.

Stellungnahme vom 14.07.2025 Nördlich der Bundesstraße B16a soll reagierend auf gewerbliche Ansiedlungswünsche eine Gewerbegebietserweiterung nach Norden bis zur Kleinen Donau hin im Umfang von knapp 1,7 ha entstehen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Umgriff des Plangebiets noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; für die Umwidmung zum Gewerbegebiet soll die parallel verfolgte 21. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Aufgrund der Lage des Planumgriffs teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Kleinen Donau muss überplantes Retentionsraumvolumen durch verschiedene dargelegte Maßnahmen ausgeglichen werden. Zudem wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen für klein- und mittelständische Betriebe im Stadtgebiet sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Stadt sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer

Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Kritisch betrachten wir eine allgemeine Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in Gewerbegebieten, die unserer Ansicht nach vorwiegend dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, für dessen wirtschaftliche Entfaltung ein „Ausschöpfen“ eines bestimmten Störgrades notwendig ist, vorgehalten werden sollten. Außerdem gilt es zu berücksichtigen, dass eine Realisierung großflächigen Einzelhandels in Ortsrandlagen die Stabilisierung der Ortskerne sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung konterkarieren würde. Deswegen regen wir dringend an, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit von Einzelhandel, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck untergeordnet ist, in den neu hinzukommenden Gewerbegebieten auszuschließen.

Bezüglich der laut Begründung teilweise auf einem Bodendenkmal liegenden Ausdehnung des geplanten Gewerbegebiets bitten wir ebenso darum, dass Bauwerber im Vorfeld darüber informiert werden, welche Rahmenbedingungen sich daraus für sie ergeben können.

Darüber hinaus bestehen zu dem vorliegenden Entwurf zunächst keine weiteren Anmerkungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es werden keine weiteren Einwände bzw. Bedenken geäußert. Die in der Stellungnahme vom 14.07.2025 vorgebrachten Anmerkungen wurden berücksichtigt (siehe hierzu Abwägung zur frühzeitigen Auslegung).

3. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden

Anregung Nr. 6

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom

05.11.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7235-0324 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.

Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir danken für die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange und bitten Sie, um Verwechslungen zwischen der allgemeinen Meldepflicht (Art. 8 BayDSchG) und der Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG zu vermeiden, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Bereich der Ausgleichsfläche, FlNr. 1594, GmGk. Oberwöhr ist der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ausreichend.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden geändert.

Maßnahmen:

Der vorgeschlagene, fettgedruckte Text ist sinngemäß bereits in den Unterlagen als Hinweis zu den textlichen Festsetzungen enthalten. Da es sich hierbei um bereits geltendes Recht handelt, muss es nicht explizit festgesetzt werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der Text nochmal redaktionell konkretisiert.

Begründung:

Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird derzeit parallel zum Bauleitplanverfahren eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingereicht.

Das genannte Bodendenkmal ist bereits in den Unterlagen aufgenommen.

Anregung Nr. 10

Landratsamt Pfaffenhofen – Natur, Klima und Energie

Stellungnahme vom

13.11.2025

Allgemein:

Mit Schreiben vom 25.06.2025, Az. 43/1703 StN_Klima_BP 63_GE Vohburg Ost II, wurde von der Fachstelle Energie und Klimaschutz am Landratsamt bereits Stellung genommen und für alle vorgeschlagene Dachformen eine verbindliche Dachbegrünung empfohlen.

In der neuen textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Teil A Nr. 7 (1) (Fassung vom 21.10.2025) wurde jedoch nur eine verbindliche extensive Dachbegrünung bei der Umsetzung des Vorhabens mit einem Flachdach gefordert.

Sollte vom Bauherrn jedoch eine andere mögliche Dachform, wie Pult- oder Satteldach gewählt werden, gingen die in der Stellungnahme geschilderten positiven Effekte der Dachbegrünung verloren.

Der Hinweis im neuen Bebauungsplanentwurf durch Text in Teil E Nr. 14 mit einer Favorisierung einer Gebäudebegrünung auf einem Flachdach wurde von der Fachstelle Energie und Klimaschutz sehr positiv wahrgenommen. Jedoch kann diese gelobte umweltfreundliche Variante einer Dachbegrünung planungsrechtlich nicht umgesetzt werden, sollte der Bauherr ein Pult- oder Satteldach favorisieren. Wir empfehlen daher der Stadt Vohburg dies zu überdenken und eine verbindliche und machbare Begrünungspflicht bei allen Dachformen anzustreben oder die Dachformwahl nur auf Flachdächer zu reduzieren, damit diese umweltfreundlichen Alternative mit all ihren Vorteilen vorbildlich auch nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ umgesetzt werden könnte.

Informationen zur Dachbegrünung bei geneigten Dächern gibt es u.a. vom Bundesverband zur Gebäudebegrünung e.V. unter:

<https://www.gebaeudegruen.info/wissen-und-ressourcen/gebaeudebegruenung/dachbegruenung/>

Empfehlung des Fachbereiches Energie und Klimaschutz am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm: Änderung textlichen Festsetzung (Fassung vom 21.10.2025) des Bebauungsplanes zur Dachgestaltung -Teil A Nr. 7 (1) mit Verweis auf Hinweise durch Text, Teil E Nr. 14:

Flachdächer und Dächer für Pult- und Satteldächer mit einer Neigung bis zu max. 20° sind unter Berücksichtigung der Belegungspflicht mit PV-Modulen für Gewerbebetriebe mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein.

Statische Voraussetzungen sind eigenständig vom Bauherrn zu prüfen. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Die Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis 20° wird aufgrund der damit verbundenen höheren Investitionskosten und des damit verbundenen Aufwands nicht verpflichtend festgesetzt, kann jedoch als optionale Maßnahme betrachtet werden.

Anregung Nr. 14

Landratsamt Pfaffenhofen – Bauleitplanung
Stellungnahme vom
21.11.2025

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen.

Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zur Baukultur zur Kenntnis.

Die Hereinnahme der Höhenregelung für Dachaufbauten wird begrüßt.

Die Anregungen zu Dächern und Wänden, zu den Werbeanlagen, zu den Stützmauern und zur Vor- oder Hinterpflanzung von Einfriedungen werden aus Gründen des Landschaftsbildes bzw. aus ortsgestalterischen Gründen aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle zur Baukultur vom 07.07.2025 wird daher verwiesen.

2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 BauGB, PlanZV).

Erläuterung:

Die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zu den planungsrechtlichen Anforderungen wird zur Kenntnis genommen. Die Angleichung der GFZ auf Planwerk und Nutzungsschablone, die Änderung der Formulierung zu Punkt A 12 zur Ausgleichsthematik, die Benennung des Abflussbeiwertes, die Herausnahme des nördlichen Umgriffes wegen der Überlagerung mit dem Überschwemmungsgebiet, die Planergänzung mit den Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. werden begrüßt wie auch die Klärung des Sachverhaltes zur nicht mehr bestehenden Leitung.

Die Herausnahme des vorletzten Satzes zu Punkt A 10 (2) wird grundsätzlich begrüßt. Dennoch bestehen weiterhin schwer vollziehbare Festsetzungsteile. Es wird angeregt, die Festsetzung stringenter zu formulieren und alle begründenden Informationen aus dem Festsetzungstext herauszunehmen.

Teilweise treffen ähnliche Sachverhalte auch auf andere Punkte zu (z. B. auf A 7 Gestaltung der baulichen Anlagen, Absatz 5, A 11 Umweltbaubegleitung, Sätze 2 und 3) Dies sollte redaktionell geändert werden.

3. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zu den Geländeschnitten zur Kenntnis. Die Ergänzung durch einen Geländequerschnitt sowie die Angabe des Bezugspunktes wird grundsätzlich begrüßt. Um eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung zu gewährleisten, wird jedoch angeregt, die gesamte Breite des Baugebietes abzubilden und dazu auch durchgehend verbindliche Geländehöhen in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen. Zudem sind die einzelnen Linien und Farben der Schnittdarstellung zu erläutern.

4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Erläuterung:

Die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zur Ein- und Durchgrünung wird zur Kenntnis genommen. Die Herausnahme der vom Überschwemmungsgebiet überlagerten Flächenteile sowie die Festlegung des Zeitpunktes der Pflanzungen werden begrüßt.

Auch die Durchgrünung wird grundsätzlich begrüßt. An West- und Ostseite wird jedoch die Festsetzung einer ausreichend breiten Eingrünung angeregt.

5. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu

bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird zur Kenntnis genommen. Die Beifügung des Umweltberichtes wird begrüßt. Dabei weist Umweltbericht jedoch noch Mängel auf. Um zu vermeiden, dass der noch unvollständige Umweltbericht einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellt, wird angeregt, unter Kapitel 1.1.2 neben den ausgeführten Informationen zum BImSchG bzw. zur DIN 18005, zum BauGB und zum BNatSchG noch die Hauptziele des WHG und des Bodenschutzgesetzes zu ergänzen. Zudem sind noch nicht alle Punkte der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) zum Baugesetzbuch (BauGB) aufgegriffen worden. Der Anlage gemäß sollen im Umweltbericht laut Punkt 2b des Anhangs Aspekte der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i beschrieben werden. Bei der Durchsicht der vorliegenden Unterlagen konnten z. B. Merkmale wie zu Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung (dd), zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) (ee), zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (ff) und bezüglich der eingesetzten Techniken und Stoffe (hh) noch nicht aufgefunden werden. Es wird daher dringend angeregt, den Katalog zu Inhalt und Struktur der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) zum BauGB Punkt für Punkt durchzugehen und schematisch abzuarbeiten. Sollten bestimmte Punkte im Einzelfall nicht zutreffen, sollten die zugehörigen Überschriften trotzdem mit aufgeführt werden.

Daneben sind auf der Ebene des Bebauungsplanes gemäß der Veröffentlichung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München 2007) auf Ebene der Bebauungsplanung nicht die Planungsalternativen innerhalb der Gemeinde aufzuzeigen, sondern die Erschließungsalternativen. Diese fehlen z. B. in Kapitel 5. alternative Planungsmöglichkeiten des Umweltberichtes noch und sollen ergänzt werden.

6. In Bebauungsplangebieten mit Bodendenkmälern wird angeregt, im Rahmen der Erschließung der Baugebiete Bodendenkmale wissenschaftlich ergraben zu lassen.

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zu den Bodendenkmälern zur Kenntnis. Die Anregungen vom 07.07.2025 werden aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle hierzu wird daher verwiesen.

7. Die Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Erläuterung:

Die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zu Klimaschutz und Klimaanpassung wird zur Kenntnis genommen. Die ergänzte Festsetzung der extensiven Begrünung von Flachdächern wird begrüßt. Die weiteren Anregungen zu den Solarenergieanlagen, Fassadenbegrünungen zu schwarzen bzw. grauen Dachflächen oder dunklen Fassadenanstrichen sowie zu den Stellplatzanlagen werden aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 07.07.2025 wird diesbezüglich verwiesen.

8. Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z. B. Art 5 BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Stadt Vohburg vom 21.10.2025 zum Brandschutz zur Kenntnis. Aus der Erfahrung auch in anderen Gemeinden wird dringend angeregt, u. a. die Brandschutzdienststelle zu beteiligen, um u. a. kostspielige Umplanungen oder gar Rückbau zu vermeiden. Die Anregung dazu wird daher aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 07.07.2025 wird diesbezüglich verwiesen.

Redaktionelle Anregungen:

Gliederung und Einreichungsform der Planunterlagen

Die komprimierte Fassung erschwert die Auffindbarkeit der einzelnen Planungsteile. Es wird daher angeregt, diese künftig jeweils einzeln – analog oder ähnlich der zum 1. Verfahrensschritt eingereichten Pdf-Unterlagen – vorzulegen.

Textliche Festsetzungen

Unter Teil A Textliche Festsetzungen müsste es unter Punkt 10 Grünordnung (9) wohl z. B. heißen: „Zusätzlich zu Punkt 10 (6) müssen nach dem „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48 – Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken – Bäume und Sträucher, die höher als 2 m sind, einen Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen aufweisen.“

Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahme(n)

Es wird angeregt, eine im Plan vorkommende Parzellennummer (z. B. 1) zu verwenden und in der gegenständlichen Planzeichenerklärung „z. B.“ zu ergänzen.

Umweltbericht

Unter Kapitel 1.1.2 wird angeregt, in der Tabelle auf Seite 10 den Punkt „Bodendenkmäler nicht betroffen“ zu ändern und die realen Zustände zu beschreiben.

Unter Kapitel 2.1 Arten und Lebensräume, Tiere und Pflanzen müsste es auf Seite 16, 1. Absatz, Satz 2 wohl „saP“ heißen.

Sonstiges

Es wird zur Rechtssicherheit und –klarheit angeregt, die Präambel – wie üblicherweise – auf dem Planwerk mit den zeichnerischen Festsetzungen zu verorten. Grundsätzlich wird auch angeregt, die textlichen Festsetzungen dorthin zu verschieben und diese nicht separat – wie im vorliegenden Fall – auf eigener Unterlage zu positionieren. Denn Präambel, Verfahrensvermerke, Planzeichnung, Festsetzungen durch Planzeichen, Festsetzungen durch Text, Hinweise durch Text und durch Planzeichen sind ein Werk.

Damit sie in Gesamtheit Rechtskraft erlangen, wird angeregt, sie als ein zusammengehöriges Werk, z.B. auf einem Plan, darzustellen. Sollte die Planung in dieser Form verbleiben, wird angeregt, sämtliche Unterlagen als zusammenhängendes Geheft, z. B. mittels Kordeln, Ringheftung, Siegelung, etc., zu verknüpfen.

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Stadtrat.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen:

Zu 5.:

Die Hauptziele des WHG und des Bodenschutzgesetzes werden redaktionell ergänzt.

Die Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB wird abgearbeitet und redaktionell ergänzt.

Zu Redaktionelle Anregungen:

Textliche Festsetzungen:

Der redaktionelle Formulierungsfehler zu Punkt 10 (9) wird ausgebessert.

Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahme(n):

Die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst um Missverständnisse zu vermeiden.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht wird richtiggestellt.

Kapitel 1.1.2 wird korrigiert. Es sind Bodendenkmäler betroffen.

Der Tippfehler in Kapitel 2.1 wird ausgebessert.

Begründung:

Zu 1.:

Wie bereits in der planerischen Stellungnahme zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung geschildert, wird auf Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Wänden, Werbeanlagen, Stützmauern sowie zu Vor- und Hinterpflanzungen von Einfriedungen verzichtet.

Es soll den späteren Besitzern so viel Freiraum gelassen werden wie möglich. Auf die planerische Stellungnahme zur Anregung Nr. 10 der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.

Zu 2.:

Die Festsetzungen wurden möglichst ausführlich gehalten um falsche Interpretationen bzw. Missverständnisse zu verhindern. Aus hiesiger Sicht ist Inhaltlich alles ausreichend beschrieben und verständlich formuliert. Entsprechende Fachplaner sind so in der Lage, den Festsetzungen genau zu folgen ohne dass Fragen offenbleiben.

Zu 3.:

Den dargestellten Geländeschnitt auf die gesamte Tiefe des Plangebietes zu erweitern scheint aus hiesiger Sicht nicht sinnvoll, da über die geplante Straße, der bestehenden Straße und dem Beginn des neu geplanten Geländes hinaus keine relevanten Informationen dargestellt werden.

Eine durchgehende Festsetzung der Geländehöhen ist aus hiesiger Sicht nicht sinnvoll, da so zukünftige Grundstückseigentümer an diese gebunden sind und nicht auf evtl. während der Bauplanung/Bauphase auftretende Komplikationen (z. B. Hochwasser, Bodendenkmal etc.) reagieren können.

Zu 4.:

Aufgrund der bereits geringen Grundstücksflächen wird auf einen Grünstreifen nach West bzw. Ost verzichtet. Nach Art. 48 AGBGB ist der Grenzabstand bei Bäumen und Sträuchern, die höher als 2 m sind, zu landwirtschaftlichen Flächen mind. 4 m. Dies würde nicht im Einklang eines festgesetzten Grünstreifens stehen.

Ein Grünstreifen leistet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in der Regel erst dann einen spürbaren Beitrag, wenn er über eine ausreichend entwickelte Struktur aus Bäumen und Sträuchern verfügt. Selbst dann ist seine Wirkung jedoch oft begrenzt.

Zu 5.:

Der Anschluss an die B16A wurde in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt festgelegt, und die innere Erschließung des Gebiets wurde geklärt. Eine alternative Erschließung wurde in Betracht gezogen, jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Unwirtschaftlichkeit und der allgemeinen Gegebenheiten des Gebiets schnell wieder verworfen.

Zu 6.:

Die Ergrabung der Bodendenkmale ist, wie auch schon zur Stellungnahme vom 07.07.2025 beschrieben, teil der Erschließung. Es ergeben sich daher keine Änderungen für den Bebauungsplan.

Zu 7.:

Wie bereits zur Stellungnahme vom 07.07.2025 beschrieben, sind Solaranlagen gem. Art. 44a Abs. 2 BayBO gesetzlich verpflichtend auf Dachflächen von Nichtwohngebäuden, sofern diese einen Bauantrag nach dem 1. Juli 2023 eingereicht haben, zu errichten. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

Um eine möglichst freie Gestaltung zu zulassen soll auf Festsetzungen wie z. B. Fassadenbegrünungen oder eine Festsetzung der Farben bzw. Materialien der Fassade verzichtet werden.

Aufgrund der zu erwartenden Erwärmung z. B. im Sommer bei dunklen Fassaden, kann davon ausgegangen werden, dass diese ohnehin nicht verwendet werden.

Eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen in Bezug auf die Stellplätze wird nicht aufgenommen, da bereits eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen bezogen auf die Grundstücksfläche enthalten ist.

Zu 8.:

Es wird auf die planerische Stellungnahme zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die dort genannte Maßnahme bzw. Begründung bleibt weiter aufrechterhalten.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Feuerwehr sowie die Brandschutzdienststelle beteiligt.

Zu Redaktionelle Anregungen:

Gliederung und Einreichungsform der Planunterlagen:

Die Unterlagen werden wieder wie im 1. Verfahrensschritt eingereicht. Die Vorlage erfolgt in einzelnen Dokumenten. Eine Änderung der Unterlagen ist dadurch nicht notwendig.

Sonstiges:

Durch das beigefügte Deckblatt sowie der klaren Aufzählung der einzelnen Bestandteile des Bebauungsplanes (Seite 3 von Teil A - Textlichen Festsetzungen (Präambel)) erlangen die Unterlagen Rechtssicherheit. Es ist klar beschrieben aus welchen Teilen der Bebauungsplan besteht.

Die textlichen Festsetzungen, Hinweise etc. auf das Planwerk zu verschieben wird aus hiesiger Sicht als nicht sinnvoll erachtet, da dies die Nachvollziehbarkeit sowie die Übersicht der einzelnen Punkte deutlich erschwert. In einzelnen Dokumenten kann man so z. B. besser parallel die Textlichen Festsetzungen und den Plan begutachten.

Auf eine möglichst digitale bzw. papierlose Arbeitsweise wird geachtet. Sollten dennoch Papierausfertigungen der Unterlagen gewünscht sein, so werden diese in Ringheftung erstellt.

Anregung Nr. 23

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Stellungnahme vom

28.11.2025

unsere Stellungnahme 3-4622-PAF-11954/2025 vom 14.07.2025 hat weiterhin Bestand. Da noch kein Entwässerungskonzept vorliegt, weisen wir darauf hin, dass die Entwässerung spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss.

Stellungnahme vom 14.07.2025

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich und auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 866, Gem. Rockolding sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Laut vorliegender Unterlagen 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.

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich relativ oberflächennah an. Sollten im Zuge der Bau-
maßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind diese rechtzeitig vorher beim Land-
ratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubil-
den und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Gewerbegebiet laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich
genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i.d.R. Kupfer), insbesondere des
Oberbodens, empfehlen wir, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange (z.B. bei Abfuhr
von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter) und im Rahmen der Baugrunderkundung zu be-
rücksichtigen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, dazu nur schadstofffreien Erdaushub
ohne Fremddanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen.
Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Für anfallenden Bodenaushub sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen, u. a. der Ersatz-
baustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) zu beachten.

Für die Einhaltung der EBV bei Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe ist die Betreiberin
grundsätzlich selbst zuständig. Auf das „Infoblatt zur Ersatzbaustoffverordnung“ des Landratsam-
tes Pfaffenhofen wird verwiesen ([https://www.landkreispfaffenhofen.de/media/17736/14112024-
infoblatt-zur-ersatzbaustoffverordnung.pdf](https://www.landkreispfaffenhofen.de/media/17736/14112024-infoblatt-zur-ersatzbaustoffverordnung.pdf))

2. Abwasserbeseitigung

Vohburg wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Vohburg
angeschlossen, die ausreichend leistungsfähig ist. Für die Einleitung von Mischwasser existiert
eine Entwässerungsplanung vom 04.04.2022 (mit Wasserrechtsbescheid vom 01.12.2023), die al-
lerdings das geplante Gewerbegebiet nicht berücksichtigt. Im weiteren Bauleitverfahren ist daher
zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen an die bestehende Kanalisation angeschlossen
werden kann.

Das geplante Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Gemäß Begründung zum
Bebauungsplan wird derzeit ein Bodengutachten erstellt, um die Sickerfähigkeit des Baugrundes
zu prüfen. Bei der Erstellung des Bodengutachtens ist auch auf die Grundwasserstände einzuge-
hen, die für eine Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfor-
derlich sind. Aufbauend auf das Bodengutachten ist anschließend ein Entwässerungskonzept zu
erstellen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadts vor In-
krafttreten des Bebauungsplanes abzustimmen ist. Der Bebauungsplan ist dann ggf. an das abge-
stimmte Entwässerungskonzept anzupassen.

Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserstände recht hoch sind (z.T. oberflächennah).
Von daher dürfte, wenn überhaupt, nur eine breitflächige Versickerung zum Tragen kommen.
Entsprechende Flächen für eine Versickerung sind dann im Bebauungsplan entsprechend festzu-
setzen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse oder der hoch anstehenden Grund-
wasserstände nicht zum Tragen kommen, ist zu prüfen unter welchen Voraussetzungen das anfal-
lende Niederschlagswasser in die kleine Donau eingeleitet werden kann.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Auf den für das geplante Gewerbegebiet zu erschließenden Grundstücken ist kein Oberflächenge-
wässer vorhanden. Allerdings reicht der Planungsumgriff im Norden bis auf ca. 5 m.

an die Kleine Donau (Gewässer I. Ordnung) heran. Der nördliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Unter Ausnahme kleinerer Abweichungen im Nordwesten und Nordosten umfasst die Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes fast vollständig die neu ermittelte Hochwassergefahrenfläche HQ100. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich überdies in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete grundsätzlich in deren Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Überdies ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (§78 Abs. 2 WHG) wurde nicht gestellt. Einer entsprechenden Ausnahme kann auch nur zugestimmt werden, wenn die Punkte 1 bis 9 des § 78 Abs. 2 kumulativ erfüllt werden. Daher empfehlen wir den Geltungsbereich so anzupassen, dass dieser außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes und der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 zu liegen kommt.

Ungeachtet dessen empfehlen wir die geplante Bebauung Hochwasserangepasst zu errichten. Hierzu sollten im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Der Geltungsbereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt in einem sogenannten Risikogebiet (Hochwassergefahrenfläche HQ extrem) nach § 78b Abs. 1 WHG. In Risikogebieten hat die Gemeinde nach § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich insbesondere den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Durch die Lage des Plangebietes in einem „wassersensiblen Bereich“ sind außerdem hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen, die in bestimmten Situationen Schäden an Bauwerken verursachen können. Insofern sollten Unterkellerungen druckwasserdicht und auftriebssicher als sog. „weiße Wanne“ ausgeführt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das als Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück der Flurnr. 866 der Gemarkung Rockolding vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 gelegen ist. Die nördliche Hälfte des Flurstückes (ca. 50 % der Fläche) ist zudem als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Schutzvorschriften nach §§ 78, 78a WHG sind bei sämtlichen geplanten Gestaltungsmaßnahmen zur Herstellung einer Ausgleichsfläche zur naturschutzfachlichen Aufwertung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Derzeit befindet sich der hydrologische Gewässerlängsschnitt der Ilm in Überprüfung. Zudem soll der rechtsseitige Ilmdeich zwischen Hartacker und Rockolding saniert werden. Hieraus können sich Anpassungen am hydraulischen Modell der Ilm bzw. der Kleinen Donau und dementsprechend auch der Überschwemmungsflächen ergeben, welche dann zur Beurteilung heranzuziehen sind.

4. Fazit

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. innerhalb der Hochwassergefahrenflächen kann der Ausweisung des Gewerbegebietes Ost II aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nicht zugestimmt werden. Wir empfehlen daher die Planungsgrenzen entsprechend anzupassen. Im darauffolgenden Schritt ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert.

Maßnahmen: keine

Begründung:

Es wird auf die planerische Stellungnahme in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Die darin genannten Maßnahmen wurden umgesetzt.

Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden abgesprochen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Vohburg nimmt die Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplan 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ zur Kenntnis, stimmt den Abwägungsvorschlägen nach §1 Abs 7 BauGB zu und beschließt die Satzung des Bauleitplanverfahrens.

3.	12. Änderung FNP - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Vohburg-Ost	1145
-----------	---	-------------

Abwägungs- und Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrats am 09.12.2025 zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** haben Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Bauleitplanung mit Schreiben vom 06.06.2025
LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Wasserrecht mit Schreiben vom 30.05.2025
LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 31.05.2025
LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Untere Bodenschutz mit Schreiben vom 03.06.2025
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 19.05.2025
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 10.06.2025
Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 11.06.2025
Handwerksammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 16.06.2025
IHK für München und Oberbayern mit Schreiben vom 16.06.2025
Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 19.05.2025
Regierung von Oberbayern Regionsbeauftragter mit Schreiben vom 16.05.2025
Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 14.05.2025
Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit Schreiben vom 10.06.2025

Abwägungs- und Beschlussvorschläge siehe unten

Folgende **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben:

1. Gemeinde Münchsmünster mit Schreiben vom 21.05.2025
2. Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.05.2025
3. LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Verkehrswesen mit Schreiben vom 16.05.2025
4. LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Tiefbau mit Schreiben vom 19.05.2025
5. LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 05.06.2025
6. LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Kommunale Angelegenheiten mit Schreiben vom 05.06.2025
7. LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Energie und Klimaschutz mit Schreiben vom 10.06.2025

→ Kein Beschluss erforderlich

Folgende **Bürgerinnen und Bürger** haben Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Bauleitplanung mit Schreiben vom 06.06.2025

Stellungnahme:

Die Stadt Vohburg möchte mit der Planung dringend notwendige Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe schaffen und führt daher die Planung fort bzw. erweitert sie moderat. Dazu werden u. a. die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Folgendes wird angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 5 BauGB, PlanZV).

Erläuterung:

In Begründung (vgl. Kapitel 1. Anlass der Planung, Abs. 6) und Umweltbericht (vgl. Kapitel 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans) scheinen die Flurnummern des Umgriffes der Flächennutzungsplanänderung nicht vollständig korrekt aufgeführt worden zu sein. So sind einige Flurnummern nicht richtig übernommen worden bzw. es gibt sie gar nicht und einige der aufgeführten Flurnummern liegen wohl auch außerhalb des geplanten Umgriffes. Es wird daher dringend angeregt, alle Flurnummern genau zu prüfen und ggf. zu ändern. Falsche Angaben zu Flurnummern können bei Unrichtigkeit der Bekanntmachung auch Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit der Flächennutzungsplanänderung haben, da möglicherweise die ausreichende Anstoßwirkung nicht erzielt werden konnte bzw. kann.

2. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus tragen Grünflächen unter anderem zur Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten und zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- bzw. Düngemittelabdrift) u. a. von benachbarten (landwirtschaftlichen) Flächen bei. Es wird angeregt, die Eingrünung des Parkplatzes im Bereich der Flurnummer 753/4 der Gemarkung Vohburg auf der Ostseite zu ergänzen und darzustellen, z. B. mit einer Breite von ca. 10 m, da diese auch im Bebauungsplan festgesetzt wird.

3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung ausreichend dargelegt werden.

Es wird angeregt, die Begründung hinsichtlich der Belange der Erschließung zu ergänzen, z. B. sollten Angaben zur verkehrlichen Erschließung, zur Wasserversorgung und Entwässerung sowie bezüglich Elektrizität bzw. sonstigen Leitungen getroffen werden.

4. Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen u. a. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. Zur Vermeidung von Mängeln aufgrund fehlender Einstellung in die Abwägung (vgl. z. B. § 2 Abs.3 BauGB) sollte der Sachverhalt in der Begründung aufgegriffen und erläutert werden.

Erläuterung:

Neben festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind auch sog. Risikogebiete in die Planung zu übernehmen. Gemäß Bayernatlas überlagern den Änderungsbereich der gegenständlichen 12. Flächennutzungsplanänderung sowohl Hochwassergefahrenflächen HQ100 als auch Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Diese Flächen wären gem. § 5 Abs. 4a BauGB in die Planung nachrichtlich zu übernehmen.

Darüber hinaus erfolgt in der Begründung bezüglich der Lage im Risikogebiet keinerlei Auseinandersetzung. Im Umweltbericht wird zwar auf die Lage im HQextrem hingewiesen (Vgl. Kapitel 3.1.4 Wasser). Eine inhaltliche Auseinandersetzung damit erfolgt jedoch nicht. Dabei sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Es wird daher angeregt, dass sich die Stadt Vohburg damit auseinandersetzt, wie mit dem Hochwasserrisiko hier umgegangen wird und warum z. B. die Verortung der gewerblichen Entwicklung an genau dieser Stelle dem Risiko durch Schäden von Gebäuden und ggf. auch von Leben und Gesundheit vorgezogen wird.

Dieser Sachverhalt sollte in der Begründung aufgegriffen und erläutert werden.

Redaktionelle Anregungen:

Begründung

- Es wird angeregt, aus Gründen der Bestimmtheit und Klarheit im Verfahren auf der jeweils ersten Seite von Begründung und Umweltbericht neben dem aktuellen Datum zusätzlich den Begriff „Entwurf“ zu ergänzen.
- Es wird angeregt, in der Begründung kurz auch auf die Benennung der Planung im ersten Verfahrensschritt einzugehen (Flurnummern 718/5 und 718/19 Gemarkung Vohburg):
-

Sonstiges

- Es wird – u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. im Internet) – angeregt, auf der Planzeichnung die Quelle (z. B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz). Hier betrifft dies die Grundkarte der Auszüge aus dem Flächennutzungsplan.

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Stadtrat.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.

Die Auflistung der Fl. Nr. wird geprüft und ist ggf. zu berichtigen.

Zu 2.

Die Festsetzungen zur Grünordnung erfolgen konkret auf Bebauungsplanebene.

Auf weitere Darstellungen im FNP kann verzichtet werden,

zu 3.

Konkrete Informationen zur Erschließung erfolgen ebenfalls auf Bebauungsplanebene. Im Sinne „schlanker Planungen“ wird die Begründung als ausreichend erachtet.

Zu 4.

Die Begründung ist im Hinblick auf die Risikogebiete zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Die Planung ist entsprechend redaktionell zu ergänzen.

LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Wasserrecht mit Schreiben vom 30.05.2025

Stellungnahme:

Die Untere Wasserrechtsbehörde nimmt zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich befindet sich zum Großteil im HQ100 Bereich der Ilm und in einem sogenannten Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 WHG.

Im Flächennutzungsplan sollen nach § 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB nicht nur festgesetzte Überschwemmungsgebiete, sondern auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Diese Darstellungen sind im Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Auch wenn sich der Geltungsbereich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, d.h. mit ihrer jeweils konkret nach Planungsanlass, Planungsziel und örtlichen Gegebenheiten zu gewichtenden Bedeutung in die Abwägung einzustellen.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die Deiche zwischen Rockolding und Hartacker bis Februar 2026 saniert werden und in Folge der Sanierung das Untersuchungsgebiet nicht mehr in einem Überschwemmungsgebiet liegen werde. Ab der Fertigstellung der Deichsanierung könne auf die hochwasserangepasste Bauweise, die Anhebung des Geländes und den Retentionsraumausgleich verzichtet werden.

Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde muss bei der Bauleitplanung jedoch die aktuelle Situation berücksichtigt werden. Derzeit wird ein Großteil der Fläche bei einem hundertjährlichen Hochwasser der Ilm überflutet. Auf § 77 WHG wird verwiesen.

Hinweis: Der im Umweltbericht erwähnte hydraulische Nachweis liegt uns nicht vor.

Aber auch wenn der Bereich nicht mehr bei einem hundertjährlichen Hochwasser überflutet werden sollte, liegt der Bereich in einem sogenannten Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 WHG. (Auch die Ausführungen hinsichtlich des wassersensiblen Bereichs, die hinsichtlich des wassersensiblen Bereichs grundsätzlich richtig sind, übersehen dies). Der Geltungsbereich wird bei einem Extremhochwasser überflutet.

Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG haben die Kommunen im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung den Hochwasserschutz sicherzustellen. Diese notwendige Abwägung hat nicht stattgefunden. §78bWHG haben wir dem Schreiben angehängt.

Auf die weiteren Ausführungen in der Handlungsanleitung der Arge Bau (Stand 26.11.2016), insbesondere Punkt 3 und dort 3.3 und 3.4 wird hingewiesen.

Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde hat die Auseinandersetzung mit der Problematik Hochwasser nicht in ausreichendem Maße stattgefunden. Nachdem das Überschwemmungsgebiet der Ilm, aufgrund der geplanten Deichsanierung überhaupt nicht berücksichtigt wird bestehen aus Sicht der Untere Wasserrechtsbehörde erhebliche Bedenken. Nach der Deichsanierung wäre aufgrund der Lage im Risikogebiet § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Mit der Sanierung des Deiches wurde aktuell begonnen.

Die Fertigstellung ist für Februar 2026 vertraglich festgelegt.

Die verbindliche Bauleitplanung (BP „Vohburg-Ost“ – 11. und 12. Änderung) wird erst nach Abschluss der Deichsanierung in Kraft gesetzt.

Die Begründung zur vorliegenden FNP-Änderung wird im Hinblick auf die Hochwasserproblematik (Risikogebiet) redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Die Planung ist entsprechend redaktionell zu ergänzen.

LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 31.05.2025

Stellungnahme:

Aus der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg-Ost – Änderung Fl. Nr. 718/5 und 718/19“ vom 29.09.2017 (1. Verfahren) ist folgender Sachverhalt bekannt:

„Im Osten von Vohburg sollen unmittelbar südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet „Vohburg-Ost“ und die öffentliche Grünfläche ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche für einen Gewerbebetrieb (Auto Ruhfaß GmbH) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Vereinsheim“ entstehen bzw. entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In dem emissionsbeschränkten Gewerbegebiet soll ein Büro- und Schulungsgebäude der Auto Ruhfaß GmbH entstehen.“

Die Planung betrifft die Grundstücke Flur Nr. 718/7, 718/18, 718/19, 754, 754/2 und Teilflächen der Flur Nrn. 692, 693, 694/20, 718/5, 753/4 und 757, Gemarkung Vohburg.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (12. Änderung).

Ein Vorabzug der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult vom August 2017 liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Da bereits umfangreiche Gewerbeflächen existieren und ggf. weitere Gewerbeflächen nördlich des Bebauungsplanes ausgewiesen werden sollen, wurde das Emissionskontingent für die Fläche des emissionsbeschränkten Gewerbegebietes so ausgelegt, dass der Immissionsrichtwert im südlich gelegenen Reinen Wohngebiet um 10 dB(A) unterschritten wird (Planwert: tags 40 dB(A) und nachts 25 dB(A)). Es wird ein Geräuschkontingent von tags 51 dB(A)/m² und nachts 36 dB(A)/m² ermittelt. Das Emissionskontingent ist aufgrund des benachbarten reinen Wohngebietes und der bereits vorhandenen Vorbelastung sehr gering. Auf der Fläche kann nur sehr eingeschränkt Betrieb stattfinden. Eine Berechnung für das geplante Büro- und Schulungsgebäude ergab, dass das Emissionskontingent ausreichend bemessen ist. Dabei wurde jedoch nur der Parkplatzverkehr (200 Parkplatzbewegungen bzw. 100 Pkws, die an- und abfahren) zur Tagzeit zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr berücksichtigt. Der Betrieb z. B. einer SB-Waschanlage bedarf einer schalltechnischen Untersuchung einer § 29b BImSchG-Messstelle.

Der Festsetzungsvorschlag (Punkt 6 des Vorabzugs) ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg-Ost – Änderung Fl. Nr. 718/5 und 718/19“ der Stadt Vohburg zugestimmt werden, wenn der Festsetzungsvorschlag des Vorabzugs des Ingenieurbüros Hentschel Consult in den Bebauungsplan aufgenommen wird.“

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Kfz-Gewerbebetriebs „Auto-Ruhfass GmbH“ sichergestellt werden. Das Plangebiet wird zum Teil bereits baulich genutzt.

Die Fl.Nr. 718/19 wird als geschotterter Bedarfsstellplatz des Kfz-Gewerbebetriebs genutzt. Im Bereich der Fl.Nr. 754/2 wurde das bestehende Gebäude auf der Fl.Nr. 692 als Mitarbeiter- und Gästekantine des Betriebs erweitert. Auf der Fl.Nr. 718/18 befindet sich noch das Vereinsheim des örtlichen „Fischerclub 1966 e.V.“ Die Fl.Nr. 753/4 im Osten wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Betriebsleiterwohnungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sollen nicht zugelassen werden. Neben dem Gewerbegebiet soll noch zusätzlich eine Fläche für den Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung „Vereinsheim“ festgesetzt werden. Die zulässige Geräuschkontingentierung wurde mit einem Lärmgutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit der Projektnr. 1581-2017/V01 v. 28.08.2017 ausgelegt. Laut Begründung wurde von einer Aktualisierung des Lärmgutachtens abgesehen, da sich mittlerweile die kontingentierte Fläche nur in einem geringen Umfang von 5.829 m² auf 4.864 m² verkleinert hat.

Beurteilung ausgehender Lärm des geplanten Gewerbegebietes:

Das o.g. Lärmschutzgutachten zum 1. Verfahren vom 28.08.2017 hat als maßgebliche Immissionsorte die Wohnbebauung südlich des Bebauungsplans angesetzt. Die Gebietsarteinstufung wurde als Reines Wohngebiet (WR) im Gutachten gewählt. Mittlerweile befinden sich zusätzliche Wohngebäude auf den Fl.Nrn. 2188 und 2189. Als Planwert für die Kontingentierung (5829 m²) wurden tagsüber/nachts 40/25 dB(A) angesetzt.

Aus fachlicher Sicht besteht nicht Einverständnis damit, dass die Verkleinerung der Fläche keine Auswirkungen auf die Kontingentierung hat. Darüber hinaus kann nicht die Gebietseinstufung der südlichen Wohngebäude als Reines Wohngebiet (WR) nachvollzogen werden. Laut Bebauungsplan Nr. 11 sind die südlichen Wohngebäude als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Zudem steht die Einstufung im Konflikt mit dem § 50 BImSchG, wonach auf eine geeignete Planung aneinander angrenzende Gebiete zu achten ist.

Im Lärmgutachten wird überschlägig geprüft, ob das geplante Bürogebäude mit ca. 80 Stp. die Immissionskontingente an den Immissionsorten einhalten können. Außerdem wird als Festsetzung vorgeschlagen, dass die geplante Nutzung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den angrenzenden Gebäuden im Gewerbegebiet einhält.

Aus fachlicher Sicht kann der Nachweis bereits zur Bauleitplanung geführt werden, indem das geplante Kontingent (nach o.g. Korrektur) als Worst-Case Belastung für die Immissionsorte im GE angesetzt wird.

Die Erschließung des Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg Ost“ – 11. Änderung (Südlich der 9. Änderung) westlich des Plangebiets erfolgte über zwei bestehenden Betriebsflächen. Die TF1 (Fl.Nr. 694/13) und TF2 (Fl.Nrn. 718/11 und 718/10) wurden über ein Lärmgutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit der Projektnr. 469-2022 / Bericht V06 vom 29.08.2022 kontingentiert. Hierbei wurden die südlichen Wohngebäude als WA betrachtet.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 – muss es in einem rein intern gegliederten Baugebiet einen Teilbereich ohne Emissionsbeschränkung geben. Sofern alle Teilflächen mit einem einschränkten Emissionskontingent belegt sind, besteht laut o. g. Urteil die Möglichkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung, d. h. auf den Verweis auf nicht eingeschränkte Gewerbeflächen im Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Eine diesbezügliche Aussage seitens der Stadt Vohburg ist erforderlich. Auf das entsprechende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird in Kapitel 7 Zusammenfassung der o.g. schalltechnischen Untersuchung auf S. 16 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise sind auf Ebene der Bebauungsplanung weiter zu beachten.

LRA Pfaffenhofen a.d.Ilm, Untere Bodenschutz mit Schreiben vom 03.06.2025

Stellungnahme:

Im Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vohburg Ost“ der Stadt Vohburg sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 19.05.2025

Stellungnahme:

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern/ Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Das BLfD ist zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Das BLfD ist am Verfahren beteiligt.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 10.06.2025

Stellungnahme:

1. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das geplante Gebiet ist in den wasserrechtlichen Planunterlagen (Wasserrecht für Mischwasser vom 04.04.2022 berücksichtigt.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Laut Begründung erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anbindung an die Infrastruktur des bereits am Standort bestehenden Betriebes. Gemäß den Festsetzungen, Punkt 14, ist anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen breitflächig zu versickern. Für eine ermessensfehlerfreie Abwägung durch die Kommune ist diese Festsetzung allerdings nur in dieser Art und Weise möglich, wenn nachgewiesen worden ist, dass eine Versickerung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auch tatsächlich möglich ist.

Unsere Stellungnahme vom 13.10.2022, Az.: 3-4622-PAF-17013/2022, ist weiterhin gültig.

Der Bauleitplanung muss ein Erschließungskonzept zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann, welches mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen ist.

Der Bebauungsplan ist anschließend ggf. an die Aussagen der geplanten und abgestimmten Entwässerung anzupassen.

Hinweise:

Bei einer Versickerung hat eine flächenhafte Versickerung grundsätzlich Vorrang gegenüber einer unterirdischen Versickerung. Unterirdische Versickerungsanlagen dürften aufgrund des oberflächennahen Grundwassers höchstwahrscheinlich auch nicht zum Tragen kommen. Aufgrund der bisherigen negativen Erfahrungen mit Versickerungen auf Privatgrundstücken in Gewerbegebieten, empfehlen wir der Stadt Vohburg, öffentliche Versickerungsmulden anzulegen, in die das anfallende Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken dann eingeleitet werden kann. Ggf. ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die erforderlichen Flächen für eine Versickerung sind im Bebauungsplan planlich festzusetzen.

2. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

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

Da es sich hier um ein faktisches Überschwemmungsgebiet handelt, wird der materielle Gehalt des § 78 Abs. 3 WHG zur Beurteilung herangezogen.

Laut § 78 Abs. 3 hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Ergebnis der Prüfung:

Punkt 1.:

Gem. der durchgeführten hydraulischen Berechnung durch die WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH vom 19.02.2025 entstehen durch ein Auffüllen des gesamten Baugebietes keine bzw. nur sehr geringfügige Änderungen des Wasserspiegels ($< 0,001$ m). Demnach hat das Baugebiet keine negativen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger.

Punkt 2.:

Der Vorhandene Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.

Punkt 3.:

Möglichkeit 1:

Um die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise sicherzustellen, ist das Gelände im Geltungsbereich auf eine Mindesthöhe von 355,17 m ü. NN zu legen. Die Rohfußbodenoberkante, sowie alle Gebäudeöffnungen der geplanten Bebauung sind auf eine Mindesthöhe von 0,1 m über dem errechneten HQ 100 Wasserspiegel inkl. 15 % Klimafaktor zu errichten. Dies entspricht einer Höhe von 355,27 m ü. NN.

Möglichkeit 2:

Wie bereits im hydraulischen Gutachten aufgeführt, werden die Ilmdeiche zwischen Rockolding und Hartacker 2026 saniert. Dies hat zur Folge, dass das Baugebiet im Hochwasserfall (HQ100) nicht mehr von Überschwemmungen betroffen ist.

Sollte das Baugebiet erst nach der Sanierung dieser Deiche errichtet werden, kann auf die hochwasserangepasste Bauweise verzichtet werden.

Wildabfließendes Oberflächenwasser

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Diesbezüglich verweisen wir auf den § 37 WHG wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden darf.

3. Fazit

Mit der Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis, insofern die oben genannten Hinweise und Vorgaben beachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt verfolgt die angeregte Variante einer Umsetzung der Planung nach erfolgter Deichsanierung (siehe Abwägung zu Pkt. 2).

Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 11.06.2025

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Objektplanung weiter zu beachten.

Handwerksammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 16.06.2025

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren im Bereich der Fl.Nrn. 718/7, 718/18, 718/19, 754, 754/2 und Teilflächen der Flur-Nrn. 692, 693, 694/20, 718/5, 753/4 und 757 Gem. Vohburg unmittelbar südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet Vohburg – Ost anschließend mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren der Stadt Vohburg a.d. Donau. Für das knapp 1,3 ha große Plangebiet, zum großen Teil innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes liegt, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt bzw. dargestellt. Damit soll für die langjährig ansässige Fa. Auto-Ruhfaß GmbH die planerische Grundlage für die Einrichtung eines Büro- und Schulungsgebäudes geschaffen werden; ebenso sollen weitere Stellplätze, Betriebsflächen und Nebenanlagen eingerichtet werden. Zudem soll das Areal am westlichen Ufer des bestehenden Weihers als Freifläche in das Betriebsgelände integriert werden.

Zur Bestandssicherung ist in den Planumgriff auch das bestehende Vereinsgebäude des Fischereivereins „Fischerclub Vohburg e.V.“ auf Fl.Nr. 718/18 als Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen.

Die o.g. Planungsabsichten der Stadt Vohburg a.d. Donau sind zu unterstützen und zu begrüßen. Die Bestrebungen zur Förderung der betrieblichen Standortsicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens aus dem Handwerk, die ihm eine langfristige Planungssicherheit ermöglichen können, sind von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern damit ausdrücklich positiv hervorzuheben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IHK für München und Oberbayern mit Schreiben vom 16.06.2025

Stellungnahme:

Die Darstellung bzw. Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gem. §§ 1 Abs. 2 Nr. 10 bzw. §§ 1 Abs. 5 und 6, 8 BauNVO wird aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft am geplanten Standort ausdrücklich befürwortet.

Die Vergrößerung der Gewerbeflächen und die dadurch ermöglichten Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb, sind sehr positiv zu bewerten. Damit wird der Wirtschaftsstandort Vohburg an der Donau nachhaltig gestärkt.

Besonders hervorzuheben ist auch der Ausschluss jeglicher Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 1 Absatz 6 BauGB. Dadurch können Konfliktsituationen, die das Nebeneinander von gewerblicher und wohnähnlicher Nutzung im Gewerbegebiet birgt, von vornherein vermieden werden.

Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Vohburg Ost“ bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern daher keine Anregungen oder Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 19.05.2025

Stellungnahme:

Hinweis:

Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Regionsbeauftragten vom 16.05.2025 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern Regionsbeauftragte mit Schreiben vom 16.05.2025

Stellungnahme:

Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Planung

Die Stadt beabsichtigt im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern und den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, um ortsansässigen Gewerbebetrieben die dringend benötigten Entwicklungsmöglichkeiten am jeweils bestehenden Standort zu ermöglichen. Der Umfang des Bebauungsplans umfasst ca. 1,2 ha, der des Flächennutzungsplans ca. 2,1 ha.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Westen zusätzlich zum Umfang des Bebauungsplans Flächen, die bislang als Gemeinbedarfsflächen dargestellt waren. Die Flächen im östlichen Teilbereich sind bisher als Grün- und Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Künftig dargestellt werden soll ein Gewerbegebiet (GE) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung – Vereinsheim sowie die Wasserfläche Weiher. Auf Bebauungsplanebene soll ein Gewerbegebiet emissionsbeschränkt (GEe) sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen mit Zweckbestimmung Vereinsheim festgesetzt werden.

Bewertung

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung wären prinzipiell vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z, RP10 3.1.1 G, RP10 3.2.1 Z). Da es sich in großen Teilen um bereits als Siedlungsflächen dargestellte Flächen handelt und lediglich der südöstlich Teilbereich einen gemäß Begründung bereits versiegelten Bereich überplant und des Weiteren der konkrete Erweiterungsbedarf des bereits ansässigen Unternehmens gedeckt werden soll, kann die Flächenneuanspruchnahme akzeptiert werden.

Gem. RP 10 3.4.6.1 G ist es von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. Gem. RP 10 5.1.1 G soll die Wirtschaftskraft der Region wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Schaffung der bauplanerischen Grundlagen für die Entwicklung bereits ortsansässiger Betriebe ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich zu begrüßen.

Auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel kommt angepassten Raum- und Siedlungsstrukturen eine große Bedeutung zu (LEP 1.3.2 G). Für die Planung der Gewerbeflächen im Kontext eines größeren bereits bestehenden Gewerbegebiets wird daher angeregt, in der verbindlichen Bauleitplanung klimawandel- und hitzeangepasste Gebäude- und Grünflächenplanung oder auch Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen (LEP zu 1.3.2 B).

Gem. LEP 6.2.2 G soll auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen hingewirkt werden. Festsetzungen zu einer verbindlichen Photovoltaiknutzung auf Dächern sind daher zu empfehlen und tragen zudem dem verstärkten Ausbau der erneuerbaren Energien Rechnung (LEP 6.2.1 Z).

Gem. RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür lediglich drei Baumpflanzungen sowie den Erhalt von zwei Bäumen vor. Insbesondere im Hinblick auf die südlich angrenzende Grünfläche mit Spielplatz sowie die südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine qualifizierte und zeitnahe Eingrünung der Gewerbeflächen vorzusehen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen am Standort ist aus regionalplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Märkte im Umfeld (Vermeidung einer ggf. unzulässigen Einzelhandels-Agglomeration, vgl. LEP-Ziel 5.3.1) zu begrüßen.

Ergebnis

Aus Sicht der Regionalplanung kann vorbehaltlich der Beachtung und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise den Planungen zugestimmt werden. Diese betreffen insbesondere die Aspekte der Klimawandelanpassung von Gebäude- und Siedlungsstrukturen, den Aspekt der Photovoltaiknutzung auf Dachflächen sowie der notwendigen Durchgrünung und Ortsrandeingrünung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist auf Ebene der Bebauungsplanung weiter zu beachten.

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 14.05.2025

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Vohburg a.d. Donau beabsichtigt im Parallelverfahren die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Büro- und Schulungsgebäudes für den ortsansässigen Gewerbebetrieb „Autohaus Ruhfass GmbH“ am bestehenden Standort zu schaffen. Des Weiteren sollen Stellplätze, Betriebsflächen und Nebenanlagen entstehen. Festgesetzt werden soll ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Tankstellen und Einzelhandelsnutzungen werden dabei ausgeschlossen. Das zum Teil bereits bebaute Planungsgebiet (Größe ca. 2,2 ha) liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Vohburg und grenzt unmittelbar südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet Vohburg-Ost und südlich der Regensburger Straße (Bundesstraße B 16a) an.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinweis

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen am Standort ist aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Märkte im Umfeld (Vermeidung einer ggf. unzulässigen Einzelhandels-Agglomeration, vgl. LEP-Ziel 5.3.1) zu begrüßen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit Schreiben vom 10.06.2025

Stellungnahme:

Von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen die 12. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Vohburg - Ost“ und gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung vom 01.04.2025.

Hinweis:

Wir weisen auf Bestandsleitungen in dem betroffenen Gebiet hin.

Allgemeine Information:

Zur Sicherstellung der Gasversorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrswege Flächen für Gasversorgungsleitungen freizuhalten. Die erforderliche Fläche richtet sich nach dem DVGW-Regelwerk.

Insbesondere ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“ zu beachten.

Bitte beachten Sie das DVGW-Arbeitsblatt G 459 „Gas-Hausanschlüsse“.

Wir fordern gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte. Bei neu geplanten Bäumen werden Unterschreitungen mit Schutzmaßnahmen von uns aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr akzeptiert.

Gerne würden wir dem Grundstückseigentümer einen Gas-Hausanschluss anbieten. Wir bitten um Zusendung der Kontaktdaten an unseren Netzvertrieb.

Bitte stellen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens eine rechtsgültige Fassung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, wenn möglich in digitaler Form, zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist auf Ebene der Bebauungsplanung weiter zu beachten.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Vohburg nimmt die Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis, stimmt den Abwägungsvorschlägen nach §1 Abs. 7 BauGB zu und beschließt die Feststellung zur 12. Flächennutzungsplanänderung.

4. Gewerbegebiet Rockolding "Thoma"

4.1 18. Änderung FNP

1146

Behandlung der eingegangenen Anträge und Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägungs- und Billigungsbeschluss

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne Anregung ein:

- Regierung von Oberbayern, Bergamt (Schreiben vom 19.11.2025)
- Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 24.11.2025)
- Bayernets (Schreiben vom 22. und 28.10.2025)
- Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 04.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutz (Schreiben vom 18.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Verkehrswesen (Schreiben vom 28.10.2025)

- Landratsamt Pfaffenhofen, Kreiseigener Tiefbau (Schreiben vom 24.10.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Natur, Klima, Energie (Schreiben vom 13.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Veterinäramt (Schreiben vom 07.11.2025)
- Gemeinde Münchsmünster (Schreiben vom 24.10.2025)

→ Kein Beschluss erforderlich

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 28.10.2025)
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt (Schreiben vom 30.10.2025)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.10.2025)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 24.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 18.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz (Schreiben vom 13.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Bodenschutz (Schreiben vom 18.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Denkmalschutz (Schreiben vom 23.10.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 04.11.2025)
- Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 30.10.2025)
- Handwerkskammer (Schreiben vom 24.11.2025)
- Bayernwerk (Schreiben vom 19.11.2025)
- Deutsche Telekom (Schreiben vom 04.11.2025)
- Stadtwerke Ingolstadt (Schreiben vom 24.11.2025)

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 28.10.2025)

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Vohburg a.d.Donau beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) sowie eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im südöstlichen Bereich des Ortsteils Rockolding. Ziel der Planung ist die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes nach Osten zur Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes. Das Planungsgebiet (Größe ca. 2,36 ha) liegt nördlich der Bahnlinie und westlich der Hauptstraße.

Landesplanerische Bewertung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt zu prüfen.

Aus landesplanerischer Sicht kann die Neudarstellung von Gewerbeflächen an diesem konkreten Standort vor dem Hintergrund einer Betriebserweiterung grundsätzlich nachvollzogen werden.

Gleichwohl befindet sich im selben Ortsteil südlich der Bahnlinie ein sehr großes Potential an bislang ungenutzten gewerblichen Potentialflächen. Sollten die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen oder dem Prinzip einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegenstehen, empfehlen wir eine Rücknahme dieser Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Ziele und Grundsätze in LEP 3.1 und 3.2 sowie RP 10 3.1.1 G und 3.2.1 Z). Somit käme es im Stadtgebiet auch nicht zu einer Verschlechterung der Flächenbilanz mit entsprechender Auswirkung auf die Bewertung künftiger Planungen. Die Bereiche im Nordosten und im Süden tangieren gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Donauniederung“ (vgl. RP 10 7.1.8.2 Z) sowie den regionalen Grünzug Nr. 8 „Ilmtal mit

Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“ (vgl. RP 10 7.1.9.1 Z). Aus unserer Sicht bieten sich vor allem diese Flächen für eine Rücknahme an.

Ergebnis

Unter der Voraussetzung, dass die gegebenen Hinweise zum Flächensparen in der gemeindlichen Abwägung entsprechend gewürdigt werden, entspricht die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägungsvorschlag:

Die Planungen zur Entwicklung der gewerblichen Baufläche südlich der Bahnlinie wurden seitens der Stadt Vohburg angehalten, da das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt derzeit die Hochwasserfreilegung voran treibt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen das Plangebiet deutlich weniger, im Idealfall gar nicht mehr, mit dem Risiko eines Hochwassers beaufschlagt wäre und sich die Umsetzung einfacher bewerkstelligen lässt. Die Stadt Vohburg hat allerdings keinen Einfluss auf den Projektfortschritt beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Ein vollständiger Verzicht auf diese Gewerbeentwicklungsfläche ist seitens der Stadt Vohburg nicht vorstellbar, da der Standort mit direkter Anbindung an die B 16 im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe besonders günstig gelegen ist. Daher soll an der Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich festgehalten werden.

Eine Verkleinerung des Standortes kommt ebenfalls nicht in Betracht, da aktuell keine aktiven Planungen zu dieser Fläche betrieben werden. Daher liegen auch keine umfänglichen Planungsgrundlagen zur Vorbereitung einer Entscheidung, die unterschiedlichen Belangen, z.B. aus dem Umweltrecht, der Landwirtschaft, der technischen Erschließung etc., gerecht wird, vor.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird vorrangig dem Bedarf des bereits ansässigen Betriebs nachgekommen, um dessen Erhalt und Entwicklung zu unterstützen. Andere Betriebe, für die ebenfalls ein Bedarf vorliegt, können von dieser Entwicklung nicht profitieren. Daher plant die Stadt Vohburg weiterhin, den Standort an der B 16 zu entwickeln, um die örtliche Wirtschaft, die Entstehung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, zu fördern. Zu gegebener Zeit ist ein dann aktueller Bedarfsnachweis zur Weiterführung der Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen, vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

An der vorliegenden Flächenausweisung wird aufgrund des aktuellen Bedarfs des dort ansässigen Betriebs festgehalten.

Bei Fortführung der Gewerbeflächenentwicklung in Rockolding an der B 16 ist das Ziel des Flächensparens zu beachten, in dem ein Bedarfsnachweis erarbeitet und eine Anpassung der Flächengröße oder eine Entwicklung in Abschnitten geprüft wird.

2. Regionaler Planungsverband Ingolstadt (Schreiben vom 30.10.2025)

Stellungnahme:

Hinweis:

Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Höheren Landesplanung vom 28.10.2025 wird mit der Bitte um weitere Beachtung hingewiesen. Der Planungsverband Region Ingolstadt teilt diese Einschätzung. Sofern die Vorgaben der Höheren Landesplanung eingehalten werden, bestehen von Seiten des Planungsverbandes keine Einwände!

Redaktioneller Hinweis:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanung ist unter Nr. 1 abgedruckt. Auf eine Wiederholung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Abwägungsvorschlag – Wiederholung von Nr. 1:

Die Planungen zur Entwicklung der gewerblichen Baufläche südlich der Bahnlinie wurden seitens der Stadt Vohburg angehalten, da das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt derzeit die Hochwasserfreilegung voran treibt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen das Plangebiet deutlich weniger, im Idealfall gar nicht mehr, mit dem Risiko eines

Hochwassers beauftragt wäre und sich die Umsetzung einfacher bewerkstelligen lässt. Die Stadt Vohburg hat allerdings keinen Einfluss auf den Projektfortschritt beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Ein vollständiger Verzicht auf diese Gewerbeentwicklungsfläche ist seitens der Stadt Vohburg nicht vorstellbar, da der Standort mit direkter Anbindung an die B 16 im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe besonders günstig gelegen ist. Daher soll an der Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich festgehalten werden.

Eine Verkleinerung des Standortes kommt ebenfalls nicht in Betracht, da aktuell keine aktiven Planungen zu dieser Fläche betrieben werden. Daher liegen auch keine umfänglichen Planungsgrundlagen zur Vorbereitung einer Entscheidung, die unterschiedlichen Belangen, z.B. aus dem Umweltrecht, der Landwirtschaft, der technischen Erschließung etc., gerecht wird, vor.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird vorrangig dem Bedarf des bereits ansässigen Betriebs nachgekommen, um dessen Erhalt und Entwicklung zu unterstützen. Andere Betriebe, für die ebenfalls ein Bedarf vorliegt, können von dieser Entwicklung nicht profitieren. Daher plant die Stadt Vohburg weiterhin, den Standort an der B 16 zu entwickeln, um die örtliche Wirtschaft, die Entstehung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, zu fördern. Zu gegebener Zeit ist ein dann aktueller Bedarfsnachweis zur Weiterführung der Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen, vorzulegen.

Beschlussvorschlag – Wiederholung von Nr. 1:

An der vorliegenden Flächenausweisung wird aufgrund des aktuellen Bedarfs des dort ansässigen Betriebs festgehalten.

Bei Fortführung der Gewerbeflächenentwicklung in Rockolding an der B 16 ist das Ziel des Flächensparens zu beachten, in dem ein Bedarfsnachweis erarbeitet und eine Anpassung der Flächengröße oder eine Entwicklung in Abschnitten geprüft wird.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.10.2025)

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7235-0340, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie in unmittelbarer Nähe dazu D-1-7235-0338, Siedlung und Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Da die Ausdehnungen der beiden Bodendenkmäler zum aktuellen Zeitpunkt unklar sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist daher nicht ausreichend. Um Missverständnisse zu vermeiden bitten wir Sie diese aus dem Bebauungsplan zu streichen und durch den Hinweis auf die Notwendigkeit eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG zu ersetzen.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von

geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die Meldepflicht wird in der Begründung durch den Hinweis auf die Erlaubnispflicht ersetzt.

4. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 24.11.2025)

Stellungnahme:

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Die in der Begründung zum BBP vom 21.10.2025 unter Kapitel 4.3 außerhalb des Plangebietes liegende Katasternummer 18600526 aus dem Altlasten-, Boden- und Dateninformationssystem (ABuDIS) wurde bereits als „nutzungsorientiert saniert“ aus dem System entlassen.

Im Kapitel 10.5 „Bodenschutz“ der Begründung zum BBP wurde bereits erwähnt, dass im Geltungsbereich des BBP aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sind. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist neben dem WWA das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren und nicht das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen.

Genauere Angaben zu den vorhandenen Grundwasserverhältnissen wurden nicht gemacht. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist das Grundwasser jedoch relativ oberflächennah zu erwarten und es können je nach Gründungstiefe bei Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese sind dann beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

2. Fazit

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans 59 und der 18. Änderung des Flächennutzungsplans besteht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen zu Bodenverunreinigungen werden in der Begründung in Kap. 8.3 gemäß den Angaben in der Stellungnahme aktualisiert.

Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungen und nicht die Inhalte einer Flächennutzungsplanänderung. Sie werden im parallelen Bebauungsplanverfahren geprüft.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist zu Bodenverunreinigungen zu aktualisieren; die weiteren Hinweise sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

5. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 18.11.2025)

Stellungnahme:

Die Stadt Vohburg stellt zur Sicherung des Firmenstandortes für einen nördlich der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt bestehenden Speditionsbetrieb zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten einen Bebauungsplan auf und ändert im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan. Dabei soll im Westen ein Mischgebiet und im Osten und Nordosten Gewerbeflächen erweitert dargestellt werden. Das gesamte Umgriff umfasst ca. 2,4 ha. Dazu werden u. a. die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Folgendes wird angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus tragen Grünflächen unter anderem zur Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten und zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- bzw. Düngemittelabdrift) u. a. von benachbarten (landwirtschaftlichen) Flächen bei.

Die überplante Fläche befindet sich am Ortsrand von Rockolding. Die dargestellte Eingrünung wird grundsätzlich begrüßt. An der Nordseite fehlt eine derartige Darstellung. Es wird daher angeregt, diese dort noch zu ergänzen. Im östlichen Teil der Nordseite ist zwar eine Eingrünung vorgesehen und wird dargestellt. Es wird jedoch angeregt, die Eingrünung auf allen Seiten mit mindestens 10 m Breite darzustellen.

2. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung ausreichend dargelegt werden. Es wird angeregt, die Begründung hinsichtlich der Belange der Erschließung zu ergänzen, z. B. sollten neben Angaben zur verkehrlichen Erschließung z. B. auch Angaben zu Wasserversorgung und Entwässerung sowie bezüglich Elektrizität bzw. sonstigen Leitungen getroffen werden.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Randeingrünung

Die Randeingrünung kann im bereits bebauten oder befestigten Bereich, z.B. im westlichen Teil der Nordseite, nicht praktikabel ausgedehnt werden. Im östlichen Teil der Nordseite ist die aufgezeigte Tiefe der befestigten Fläche notwendig, um die betrieblichen Abläufe mittels Wendeschleife deutlich zu befestigen. Ferner sind weitere Stellplatzflächen erforderlich. Mit der getroffenen Vorgabe kann eine ausreichende Randeingrünung bewerkstelligt werden, auch wenn nicht durchgehend eine Breite von 10,0 m erreicht werden kann.

Zu 2. Angaben zur Erschließung

Die Belange der Erschließung sind auf Flächennutzungsplanebene nur von übergeordneter Bedeutung im Hinblick auf die Standortwahl und die grundsätzliche Machbarkeit bzw. Verhältnismäßigkeit. In die Begründung wird daher noch ergänzt, dass die Erweiterungsflächen über das bestehende Betriebsgelände erschlossen sind und keine Veränderungen an der öffentlichen Erschließung erforderlich sind. Weitere Belange sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten, betreffen jedoch nicht den Regelungsumfang einer Flächennutzungsplanänderung.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist im Sinne des Abwägungsvorschlags zu ergänzen.

6. Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz (Schreiben vom 13.11.2025)

Stellungnahme:

Ob naturschutzfachliche/ -rechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, da die Berechnung des Ausgleichsbedarfes für die zweite Beteiligung korrigiert werden muss.

Die UNB verweist auf ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Rockolding Thoma“.

Abwägungsvorschlag:

Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung sind von der Berechnung des Ausgleichsbedarfs nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsberechnung ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

7. Landratsamt Pfaffenhofen, Bodenschutz (Schreiben vom 18.11.2025)

Stellungnahme:

Im Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Rockolding Thoma“ der Stadt Vohburg sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzt Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise sind in der Begründung weitgehend erhalten. Da das Plangebiet seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde, wird auf den Hinweis zur Oberbodenbelastung verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise in der Begründung sind ausreichend; es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

8. Landratsamt Pfaffenhofen, Denkmalschutz (Schreiben vom 23.10.2025)

Stellungnahme:

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern und Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das BLfD wurde im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, der mit Anpassung der denkmalrechtlichen Hinweise in der Begründung nachgekommen wird.

9. Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 04.11.2025)

Stellungnahme:

Der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Jedoch ist ein Großteil der Fläche im Bayern Atlas als sogenannter wassersensibler Bereich ausgewiesen. Im Umwelt Atlas „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist im östlichen Teil eine Geländesenke / Aufstaubereich dargestellt.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinden den Belangen des Hochwasserschutzes auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzba- ren Starkregenniederschläge – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen haben (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Abwägungsvorschlag:

Da die gewerbliche Entwicklung der Betriebserweiterung der im Plangebiet ansässigen Transportfirma dient, kommen trotz der ungünstigen Lage im wassersensiblen Bereich keine alternativen Standorte in Frage. Zudem liegen weite Teile des Vohburger Stadtgebiets im wassersensiblen Bereich, so dass auch keine anderen geeigneteren Standorte gefunden werden könnten.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist im Sinne des Abwägungsvorschlags zu ergänzen.

10. Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 30.10.2025)

Stellungnahme:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung bzw. die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. § 8 BauNVO sowie eines Mischgebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO bzw. § 6 BauNVO am geplanten Standort ausdrücklich begrüßt und befürwortet.

Wir sehen es positiv, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Firmenstandorts und für Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher keine Anregungen oder Bedenken gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gewerbegebiet Rockolding Thoma“.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

11. Handwerkskammer (Schreiben vom 24.11.2025)

Stellungnahme:

Die Stadt Vohburg a.d. Donau strebt die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein in Summe 2,35 ha großes im südöstlichen Bereich des Ortsteils Rockolding westlich der Hauptstraße nördlich der Straße Am Bahnhof sowie nördlich der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt gelegenes, durch die Fa. Thoma Transport GmbH seit 2008 genutztes Plangebiet an. im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan angepasst, der für den östlichen Teil des Geltungsbereichs bisher Gewerbeflächen darstellt und im Übrigen Fläche für die Landwirtschaft.

Beabsichtigt ist eine Darstellung bzw. Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO im westlichen Bereich Richtung Hauptstraße sowie eines Gewerbegebiets westlich daran anschließend, um dem langjährig ortsansässigen des Speditionsbetriebs die betrieblich erforderliche und eine Anpassung an betriebliche Anforderungen auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen; konkret geplant ist eine Erweiterung der Abstellmöglichkeiten und Verbesserung der Rangiermöglichkeiten im östlichen Teil des Plangebiets.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet wird begrüßt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Stadt Vohburg a.d. Donau und hat gegenüber dem dargelegten Bauleitplanverfahren in der vorliegenden Fassung keine Anmerkungen, befürwortet aber prinzipiell das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt und die planerischen Bemühungen zur Unterstützung der Belange eines ortsansässigen Unternehmens.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

12. Bayernwerk (Schreiben vom 19.11.2025)

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsumfang der Flächennutzungsplanänderung und sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

13. Deutsche Telekom (Schreiben vom 04.11.2025)

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsumfang der Flächennutzungsplanänderung und sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

14. Stadtwerke Ingolstadt (Schreiben vom 24.11.2025)

Stellungnahme:

Von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Rockodling Thoma“ und gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung vom 21.10.2025.

Aus derzeitigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten plant die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH aktuell keine Erschließung mit Gasversorgungsleitungen in den betroffenen öffentlichen Verkehrswegen.

Gerne würden wir dem Grundstückseigentümer einen Gas-Hausanschluss anbieten. Wir bitten um Zusendung der Kontaktdaten an unseren Netzvertrieb.

Bitte stellen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens eine rechtsgültige Fassung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, wenn möglich in digitaler Form, zur Verfügung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsumfang der Flächennutzungsplanänderung und sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Vohburg nimmt die einzelnen Stellungnahmen und jeweiligen Abwägungsvorschläge zur 18. Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Stellungnahmen wurden in die weitere Planung mit eingearbeitet, so dass der Stadtrat den vorgelegten Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung billigt und die Verwaltung beauftragt die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4.2 Bebauungsplan Nr. 59 1. Abwägung

1147

Abwägungs- und Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrats am 09.12.2025

Behandlung der eingegangenen Anträge und Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägungs- und Billigungsbeschluss

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne Anregung ein:

- Regierung von Oberbayern, Bergamt (Schreiben vom 19.11.2025)
- Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 24.11.2025)
- Bayernets (Schreiben vom 22. und 28.10.2025)
- Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 04.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Kreiseigener Tiefbau (Schreiben vom 24.10.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Verkehrswesen (Schreiben vom 28.10.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Veterinäramt (Schreiben vom 07.11.2025)
- Gemeinde Münchsmünster (Schreiben vom 24.10.2025)

→ Kein Beschluss erforderlich

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 28.10.2025)
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt (Schreiben vom 30.10.2025)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.10.2025)
- Wasserwirtschaftsamt (Schreiben vom 24.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 18.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutz (Schreiben vom 24.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Bodenschutz (Schreiben vom 18.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz (Schreiben vom 13.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Denkmalschutz (Schreiben vom 23.10.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 04.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Natur, Klima, Energie (Schreiben vom 13.11.2025)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Abfallwirtschaftsbetrieb (Schreiben vom 29.11.2025)
- Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 30.10.2025)
- Handwerkskammer (Schreiben vom 24.11.2025)
- Bayernwerk (Schreiben vom 19.11.2025)
- Deutsche Telekom (Schreiben vom 04.11.2025)
- Stadtwerke Ingolstadt (Schreiben vom 24.11.2025)

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

15. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 28.10.2025)

Stellungnahme:

Planung

Die Stadt Vohburg a.d. Donau beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) sowie eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im südöstlichen Bereich des Ortsteils Rockolding. Ziel der Planung ist die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes nach Osten zur Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes. Das Planungsgebiet (Größe ca. 2,36 ha) liegt nördlich der Bahnlinie und westlich der Hauptstraße.

Landesplanerische Bewertung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt zu prüfen.

Aus landesplanerischer Sicht kann die Neudarstellung von Gewerbeflächen an diesem konkreten Standort vor dem Hintergrund einer Betriebserweiterung grundsätzlich nachvollzogen werden. Gleichwohl befindet sich im selben Ortsteil südlich der Bahnlinie ein sehr großes Potential an bislang ungenutzten gewerblichen Potentialflächen. Sollten die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen oder dem Prinzip einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegenstehen, empfehlen wir eine Rücknahme dieser Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Ziele und Grundsätze in LEP 3.1 und 3.2 sowie RP 10 3.1.1 G und 3.2.1 Z). Somit käme es im Stadtgebiet auch nicht zu einer Verschlechterung der Flächenbilanz mit entsprechender Auswirkung auf die Bewertung künftiger Planungen. Die Bereiche im Nordosten und im Süd tangieren gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Donauniederung“ (vgl. RP 10 7.1.8.2 Z) sowie den regionalen Grünzug Nr. 8 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“ (vgl. RP 10 7.1.9.1 Z). Aus unserer Sicht bieten sich vor allem diese Flächen für eine Rücknahme an.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist vor dem Hintergrund der hierfür ungeeigneten Lage aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.

Ergebnis

Unter der Voraussetzung, dass die gegebenen Hinweise zum Flächensparen in der gemeindlichen Abwägung entsprechend gewürdigt werden, entspricht die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägungsvorschlag:

Die Planungen zur Entwicklung der gewerblichen Baufläche südlich der Bahnlinie wurden seitens der Stadt Vohburg angehalten, da das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt derzeit die Hochwasserfreilegung voran treibt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen das Plangebiet deutlich weniger, im Idealfall gar nicht mehr, mit dem Risiko eines Hochwassers beaufschlagt wäre und sich die Umsetzung einfacher bewerkstelligen lässt. Die Stadt Vohburg hat allerdings keinen Einfluss auf den Projektfortschritt beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Ein vollständiger Verzicht auf diese Gewerbeentwicklungsfläche ist seitens der Stadt Vohburg nicht vorstellbar, da der Standort mit direkter Anbindung an die B 16 im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe besonders günstig gelegen ist. Daher soll an der Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich festgehalten werden.

Eine Verkleinerung des Standortes kommt ebenfalls nicht in Betracht, da aktuell keine aktiven Planungen zu dieser Fläche betrieben werden. Daher liegen auch keine umfänglichen Planungsgrundlagen zur Vorbereitung einer Entscheidung, die unterschiedlichen Belangen, z.B. aus dem Umweltrecht, der Landwirtschaft, der technischen Erschließung etc., gerecht wird, vor.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird vorrangig dem Bedarf des bereits ansässigen Betriebs nachgekommen, um dessen Erhalt und Entwicklung zu unterstützen. Andere Betriebe, für die ebenfalls ein Bedarf vorliegt, können von dieser Entwicklung nicht profitieren. Daher plant die Stadt Vohburg weiterhin, den Standort an der B 16 zu entwickeln, um die örtliche Wirtschaft, die Entstehung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, zu fördern. Zu gegebener Zeit ist ein dann aktueller Bedarfsnachweis zur Weiterführung der Bauleitplanung (Änderung

Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen, vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

An der vorliegenden Flächenausweisung wird aufgrund des aktuellen Bedarfs des dort ansässigen Betriebs festgehalten.

Bei Fortführung der Gewerbeflächenentwicklung in Rockolding an der B 16 ist das Ziel des Flächensparens zu beachten, in dem ein Bedarfsnachweis erarbeitet und eine Anpassung der Flächengröße oder eine Entwicklung in Abschnitten geprüft wird.

16. Regionaler Planungsverband Ingolstadt (Schreiben vom 30.10.2025)

Stellungnahme:

Hinweis:

Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Höheren Landesplanung vom 28.10.2025 wird mit der Bitte um weitere Beachtung hingewiesen. Der Planungsverband Region Ingolstadt teilt diese Einschätzung. Sofern die Vorgaben der Höheren Landesplanung eingehalten werden, bestehen von Seiten des Planungsverbandes keine Einwände!

Redaktioneller Hinweis:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanung ist unter Nr. 1 abgedruckt. Auf eine Wiederholung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Abwägungsvorschlag – Wiederholung von Nr. 1:

Die Planungen zur Entwicklung der gewerblichen Baufläche südlich der Bahnlinie wurden seitens der Stadt Vohburg angehalten, da das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt derzeit die Hochwasserfreilegung voran treibt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen das Plangebiet deutlich weniger, im Idealfall gar nicht mehr, mit dem Risiko eines Hochwassers beaufschlagt wäre und sich die Umsetzung einfacher bewerkstelligen lässt. Die Stadt Vohburg hat allerdings keinen Einfluss auf den Projektfortschritt beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Ein vollständiger Verzicht auf diese Gewerbeentwicklungsfläche ist seitens der Stadt Vohburg nicht vorstellbar, da der Standort mit direkter Anbindung an die B 16 im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe besonders günstig gelegen ist. Daher soll an der Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich festgehalten werden.

Eine Verkleinerung des Standortes kommt ebenfalls nicht in Betracht, da aktuell keine aktiven Planungen zu dieser Fläche betrieben werden. Daher liegen auch keine umfänglichen Planungsgrundlagen zur Vorbereitung einer Entscheidung, die unterschiedlichen Belangen, z.B. aus dem Umweltrecht, der Landwirtschaft, der technischen Erschließung etc., gerecht wird, vor.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird vorrangig dem Bedarf des bereits ansässigen Betriebs nachgekommen, um dessen Erhalt und Entwicklung zu unterstützen. Andere Betriebe, für die ebenfalls ein Bedarf vorliegt, können von dieser Entwicklung nicht profitieren. Daher plant die Stadt Vohburg weiterhin, den Standort an der B 16 zu entwickeln, um die örtliche Wirtschaft, die Entstehung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, zu fördern. Zu gegebener Zeit ist ein dann aktueller Bedarfsnachweis zur Weiterführung der Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen, vorzulegen.

Beschlussvorschlag – Wiederholung von Nr. 1:

An der vorliegenden Flächenausweisung wird aufgrund des aktuellen Bedarfs des dort ansässigen Betriebs festgehalten.

Bei Fortführung der Gewerbeflächenentwicklung in Rockolding an der B 16 ist das Ziel des Flächensparens zu beachten, in dem ein Bedarfsnachweis erarbeitet und eine Anpassung der Flächengröße oder eine Entwicklung in Abschnitten geprüft wird.

17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.10.2025)

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7235-0340, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie in unmittelbarer Nähe dazu D-1-7235-0338, Siedlung und Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Da die Ausdehnungen der beiden Bodendenkmäler zum aktuellen Zeitpunkt unklar sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist daher nicht ausreichend. Um Missverständnisse zu vermeiden bitten wir Sie diese aus dem Bebauungsplan zu streichen und durch den Hinweis auf die Notwendigkeit eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG zu ersetzen.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdbereich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die Meldepflicht wird durch den Hinweis auf die Erlaubnispflicht ersetzt und die Begründung entsprechend angepasst.

18. Wasserwirtschaftsamt (Schreiben vom 24.11.2025)

Stellungnahme:

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Die in der Begründung zum BBP vom 21.10.2025 unter Kapitel 4.3 außerhalb des Plangebietes liegende Katasternummer 18600526 aus dem Altlasten-, Boden- und Dateninformationssystem (ABuDIS) wurde bereits als „nutzungsorientiert saniert“ aus dem System entlassen.

Im Kapitel 10.5 „Bodenschutz“ der Begründung zum BBP wurde bereits erwähnt, dass im Geltungsbereich des BBP aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sind. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist neben dem WWA das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren und nicht das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen.

Genaue Angaben zu den vorhandenen Grundwasserverhältnissen wurden nicht gemacht. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist das Grundwasser jedoch relativ oberflächennah zu erwarten und es können je nach Gründungstiefe bei Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese sind dann beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

2. Fazit

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans 59 und der 18. Änderung des Flächennutzungsplans besteht Einverständnis.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den Aussagen von Kap. 4.3 ist in der Begründung zu ergänzen.

Die Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen und zur Sicherung von Keller und Öltanks sind ebenfalls aufzunehmen.

19. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 18.11.2025)

Stellungnahme:

Die Stadt Vohburg stellt zur Sicherung des Firmenstandortes für einen nördlich der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt bestehenden Speditionsbetrieb zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten einen Bebauungsplan auf und ändert im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan. Dabei soll im Westen ein Mischgebiet und im Osten und Nordosten Gewerbeflächen erweitert dargestellt werden. Das gesamte Umgriff umfasst ca. 2,4 ha.

Dazu werden u. a. die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Folgendes wird angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform,-farbe, etc.) kommt besondere Bedeutung zu.

Derzeit sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) und extensiv begrünte Flachdächer (FD) zulässig. Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, einheitlich harmonisch wirkende Regelungen, wie z. B. Dächer (z. B. graues Blechmaterial, z. B. Titanzink) bzw. Wände (z. B. als Wandverkleidung Holz oder Blech in hellen Tönen) festzusetzen. Es wird diesbezüglich angeregt, keine Beliebigkeit an unterschiedlichen Dachformen zuzulassen.

Derzeit ist vorgesehen, Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,0 m über Gelände zuzulassen.

Es wird angeregt, aus ortsgestalterischen Gründen auf geschlossene Einfriedungen, wie z. B. Mauern oder Gabionenwände grundsätzlich zu verzichten, sofern diese nicht z. B. aus Lärmschutz- oder Sicherheitsgründen zwingend benötigt werden.

2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 BauGB, PlanZV).

Erläuterung:

Es wird daraufhin gewiesen, dass in einem Mischgebiet die Hauptnutzungen Gewerbe und Wohnen in einem gleichwertigen und gleichgewichtigen Verhältnis stehen müssen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Bleeschmidt BauNVO § 6 Rn. 10-10b). Die Stadt Vohburg sollte daher ein Missverhältnis der Hauptnutzungen und die daraus resultierenden Problemlagen vermeiden. Dies ist z. B. durch entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse und das gemeindliche Verwaltungshandeln (vgl. z. B. §15 Abs. 1 BauNVO1) sicherzustellen. Sollte der Gebietscharakter von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet kippen, so wären ggf. Auswirkungen (z. B. Einschränkungen) des benachbarten Gewerbegebietes (Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG) die Folge.

3. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Stadtrat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.

4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus tragen Grünflächen unter anderem zur Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten und zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- bzw. Düngemittelabdrift) u. a. von benachbarten (z. B. landwirtschaftlichen) Flächen bei.

Die überplante Fläche befindet sich am Ortsrand von Rockolding. Die festgesetzte Eingrünung wird grundsätzlich begrüßt. An der Nordseite fehlt allerdings eine derartige Festsetzung weitgehend. Es wird daher angeregt, diese dort noch zu ergänzen, z. B. als Eingrünung mit Busch- und Baumpflanzungen. Im östlichen Teil der Nordseite ist zwar eine Eingrünung vorgesehen. Es wird jedoch angeregt, die Eingrünung auf allen Seiten auf mindestens 10 m Breite zu erweitern.

5. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Unter Kapitel 4. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten sind gemäß der Veröffentlichung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München 2007) auf Ebene der Bebauungsplanung nicht die Planungsalternativen innerhalb der Gemeinde aufzuzeigen, sondern die Erschließungsalternativen. Diese fehlen noch und sollten ergänzt werden.

6. Die Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Erläuterung:

Fassadenflächen können einen beachtlichen Beitrag zur klimapositiven Bilanz eines Gebäudes oder Quartiers beisteuern. Für das GE wird daher angeregt, auch Regelungen zu Fassadenbegrünungen und zur Beschattung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu treffen.

Gemäß Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu vermeidbarer Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

Klassischerweise sollen Stellplatzanlagen mit mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze gegliedert werden. Wegen u. a. großer Schwenkradien wird von der Forderung abgerückt. Zur Entsiegelung und zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung wird angeregt, innerhalb des Gewerbegrundstückes nach Wahl z. B. mindestens 2 Flächen für Grünstrukturen mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m² zu platzieren.

7. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung ausreichend dargelegt werden. Es wird angeregt, die Begründung hinsichtlich der Belange der Erschließung zu ergänzen, z. B. sollten neben Angaben zur verkehrlichen Erschließung z. B. auch Angaben zu Wasserversorgung und Entwässerung sowie bezüglich Elektrizität bzw. sonstigen Leitungen getroffen werden.

8. Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z. B. Art 5 BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Erläuterung:

Es ist für die vorliegende Planung unbedingt zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. zu Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten und zur Löschwasserversorgung gemäß einschlägiger Richtlinien und Gesetze ausreichend berücksichtigt wurden. Dazu wird dringend angeregt, die örtliche Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion zu beteiligen und dabei konkrete Fragen zu stellen, so dass eine ausreichende Ausstattung/Ausrüstung sichergestellt ist.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Gestaltung

Aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Dachformen und der geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird von einer detaillierten Regelung der Dachformen sowie der Materialien an Dächern und Fassaden weiterhin abgesehen. In die Begründung wird eine Empfehlung aufgenommen.

Die Einfriedungen sind in der vorgesehenen Ausprägung aus betrieblichen Gründen notwendig. Sie übernehmen auch eine gewissen Lärmschutzfunktion, auch wenn diese gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht unbedingt notwendig ist. Ferner wird das weitläufige, teilweise begrünte

und damit wenig kontrollierbare Gelände, vor unerlaubtem Eindringen, Diebstahl u.a., gesichert. Eine Änderung der Festsetzung zu Einfriedungen wird daher nicht vorgenommen. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

Zu 2 Mischgebiet

Die Erläuterung zu den Anforderungen an ein Mischgebiet wird in die Begründung aufgenommen. Aktuell bestehen keine konkreten Planungsabsichten, das Mischgebiet stärker als bisher zu Wohnzwecken zu nutzen. Ein gewisser Bedarf an Kurzzeitwohnen für Arbeiter (gewerbliches Boardinghaus) könnte zwar mittelfristig im Mischgebiet gedeckt werden; allerdings wäre dann im Umkehrschluss auch eine Wohnnutzung zu realisieren, um den gewerblichen und den Wohnanteil in Waage zu halten.

Zu 3. Geländehöhen und Bezugspunkte

Zum besseren Verständnis des Bestandsgeländes wurde eine Vermessung erstellt und wesentliche Höhenangaben in die Planung übernommen. Aufgrund der Ausdehnung des Geländes kommt es zu leichtem Gefälle oder Anstieg, der jedoch ortsplanerisch keine wesentlichen Auswirkungen, wie z.B. bei einem Baugebiet am Hang, entfaltet. Der untere und der obere Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhe etc.) sind eindeutig benannt. Insofern kann weiterhin auf die Erstellung von Schnitten verzichtet werden.

Zu 4. Randeingrünung

Die Randeingrünung kann im bereits bebauten oder befestigten Bereich, z.B. im westlichen Teil der Nordseite, nicht praktikabel ausgedehnt werden. Im östlichen Teil der Nordseite ist die aufgezeigte Tiefe der befestigten Fläche notwendig, um die betrieblichen Abläufe mittels Wendeschleife deutlich zu befestigen. Ferner sind weitere Stellplatzflächen erforderlich. Mit der getroffenen Vorgabe kann eine ausreichende Randeingrünung bewerkstelligt werden, auch wenn nicht durchgehend eine Breite von 10,0 m erreicht werden kann.

Zu 5. Planungsalternativen

Eine Aussage zu den Planungsalternativen wird im Umweltbericht, angelehnt an die Begründung, ergänzt.

Zu 6. Klimaschutz: Durchgrünung, Verschattung

Aufgrund des Gebäudebestandes mit unterschiedlichen Fassaden wurde der Regelungsumfang des Bebauungsplans auf ein wesentliches Mindestmaß begrenzt (s. Dachgestaltung etc.). So werden auch einer modernen oder betriebsbedingt erforderlichen Ausprägung neuer Gebäude individuelle Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Auf die Anlage von Grünstrukturen zur Durchgrünung wurde nach Prüfung aufgrund der beengten Platzverhältnisse Abstand genommen. Stattdessen wurde im Rahmen des Planungsprozesses auf den Schutz der Randbereiche und den Erhalt des Gehölzbestandes Wert gelegt.

Aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets mit angrenzenden Freiflächen bleibt die Erwärmung der Fläche lokal auf das Plangebiet selbst begrenzt. Auf der Fläche selbst wiederum halten sich außerhalb der Gebäude keine Personen längere Zeit auf.

Eine Erläuterung zu klimaangepassten Bauen gemäß den Anregungen der Stellungnahme und Begrenzung von Aufheizeffekten auf das Betriebsgelände und einer Einschätzung zur Erheblichkeit wird in die Begründung aufgenommen.

Zu 7. Angaben zur Erschließung

Geeignete Angaben zur öffentlichen Erschließung des Plangebiets werden in der Begründung ergänzt. Allerdings gehen mit der Planung keine Änderungen an der öffentlichen Erschließung einher. Die private Erschließung, Hausanschlüsse etc. sind Aufgabe des Bauherren und ggf. im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Zu 8. Brandschutz

Der Bebauungsplan steht einer ordnungsgemäßen Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser und der Errichtung von Feuerwehraufstellflächen etc. nicht entgegen. Am Löschwasserbedarf ändert

sich mit der Planung nichts gegenüber dem bisherigen Bedarf, der somit unverändert weiterhin als gesichert angesehen werden kann. Die geringe bauliche Höhe ermöglicht es, den 2. Rettungsweg baulich oder über die Feuerwehr sicher zu stellen. Auch die Sicherstellung der Rettungswege wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert oder eingeschränkt.

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der Anregungen wird der Regelungsumfang der Festsetzungen im Sinne eines „schlanken Bebauungsplans“ beibehalten. Ergänzende Erläuterungen gemäß den Anregungen und des Abwägungsvorschlags sind in die Begründung aufzunehmen.

20. Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutz (Schreiben vom 24.11.2025)

Stellungnahme:

Die Stadt Vohburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gewerbegebiet Rockolding Thoma“. Ziel der Planung ist die geordnete und gesicherte Entwicklung eines Speditionsbetriebs zu schaffen. Derzeit ist das Plangebiet nicht überplant. Mit dem Bebauungsplan kann die bisherige Entwicklung abgesichert und weitere Entwicklungsperspektiven aufgezeigt bzw. gesteuert werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 429, 254, 255/1, 255/2, 582/64, 255, 254, 582/65 und 582/44, jeweils Gemarkung Rockolding.

Im westlichen Teil des Plangebiets liegt die bereits bestehende Bebauung. Zukünftig soll diese in ähnlicher Art und Weise ergänzt oder ersetzt werden. Entlang der Hauptstraße soll auf einen geordneten Übergang zur benachbarten Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Im östlichen Teil können versiegelte Betriebsflächen entstehen, die jedoch nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Zudem soll durch die Erweiterung eine Wendeschleife geschaffen werden, wodurch die Rangiertätigkeiten auf dem Grundstück deutlich vereinfacht werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in der westlichen Hälfte als Gewerbegebiet dargestellt. Die östlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Grünflächen ausgewiesen. Es soll ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Lärmschutz:

Vom Bebauungsplan ausgehender Gewerbelärm:

In der Begründung wird in Kapitel 10.1 näher auf den Immissionsschutz eingegangen. Es wird auf die schalltechnische Untersuchung (Vorabzug A) der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit der Projekt-Nr.: 3141-2025 SU VA_A vom 20.11.2025 verwiesen. Folgendes ist bekannt:

Bei der Firma handelt es sich um ein Logistikunternehmen. Auf dem Betriebsgelände findet nur das Abstellen und die Wartung der Fahrzeuge statt. Zum Betrieb gehört eine Lagerhalle (für Reifen), eine Lkw-Werkstatt, ein Büro, eine betriebseigene Tankstelle, ein Waschplatz, ein Abstellplatz für Abfallcontainer sowie ein kleines Gebäude mit Spinten für Fahrer sowie Duschcontainer. Die Hauptbetriebszeiten sind werktags von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Aktuell umfasst der Fuhrpark 40 Lkw

sowie einen Dieselstapler. Die Lkw Anzahl soll auf 54 Lkw erhöht werden. Der Lkw Fahrbetrieb findet auch zur Nachtzeit statt.

Folgende Immissionsorte wurden untersucht:

Immissionsort	Flurnummer, Gemarkung Rockolding	Gebietsart
IO 1	429	MI
IO 2	429	MI
IO 3	430/1	WA
IO 4	422/31	WA
IO 5	430	WA
IO 6	430/7	WA
IO 7	430/6	WA
IO 8	1080	WA
IO 9	1078	WA
IO 10	1076	WA
IO 11	1075	WA
IO 12	1074	WA
IO 13	1073	WA
IO 14	1066	WA
IO 15	1066/1	WA
IO 16	1067	WA
IO 17	189/3	WA
IO 18	190	WA
IO 19	248/2	WA
IO 20	244/2	WA
IO 21	241	WA
IO 22	312/1	MI
IO 23	420/69	MI
IO 24	420/71	MI
IO 25	420/71	MI

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zur Tagzeit der jeweilige Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Der Immissionsbeitrag liegt somit außerhalb des Einwirkungsbereichs gemäß TA-Lärm. Zur Nachtzeit wird der reduzierte Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 3, IO 4, IO 6, IO 7 und IO 22 bis IO 25 eingehalten. An den übrigen Immissionsorten wird der um 6 dB(A) reduzierte Wert nicht eingehalten. Nach Auskunft der Stadt Vohburg befinden sich in der näheren Umgebung keine weiteren gewerblichen Betriebe, sodass der Betrieb den Immissionsrichtwert ausschöpfen kann. Auf die Untersuchung der Vor- und Gesamtbelastung kann somit verzichtet werden.

Innerhalb des Bebauungsplans kann der Richtwert der TA-Lärm zur Tagzeit an der Baugrenze im Mischgebiet eingehalten werden. Zur Nachtzeit wird der Richtwert an der östlichen Grenze um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Überschreitung wird maßgeblich durch die Abfahrt der Lkws hervorgerufen. Vom Gutachter wurden entsprechende Festsetzungsvorschläge gemacht.

Beurteilung:

Hinsichtlich der Vorbelastung kann den Formulierungen des Gutachters nicht gänzlich gefolgt werden. Wärmepumpen oder andere Lüftungstechnische Geräte unterliegen ebenfalls dem Anwendungsbereich der TA-Lärm und sind dementsprechend als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Geräuscheinwirkungen der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg:

Die Emissionen des Schienenverkehrs wurden anhand der Schall 03:2012 bestimmt. Im Gewerbegebiet sind keine Betriebsleiterwohnungen zulässig, weshalb für das Gewerbegebiet nur der Tagzeitraum relevant ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Tagzeit an der Baugrenze zum Mischgebiet ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) und an der Grenze zum Gewerbegebiet von 62 dB(A) anliegt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV können somit zur Tagzeit eingehalten werden. Zur Nachtzeit liegt die Immissionsbelastung am MI bei 63 dB(A), am GE bei 64 dB(A). Die Grenzwerte der 16.

BImSchV werden im MI überschritten. Der „absolute Grenzwert“ von 60 dB(A) wird ebenfalls um 3 dB(A) überschritten. An der Bestandsbebauung kann der Orientierungswert der DIN 18005 nur an der Nordfassade eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung von künftig möglichen Gebäuden errechnet sich eine Immissionsbelastung von maximal 59 dB(A) im MI und 62 dB(A) im GE zur Tagzeit. Zur Nachtzeit errechnet sich eine

maximale Belastung von 62 dB(A). Der Grenzwert der 16. BImSchV wird lediglich an der Nordfassade eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Grenzwerte für beide Berechnungsansätze werden vom Gutachter Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Vom Gutachter wurden zudem aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Eine Lärmschutzwand an der Bahnlinie kann im Rahmen des Bebauungsplans Verfahrens nicht in Aussicht gestellt werden. Somit muss auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Beurteilung:

Die Ausführungen des Gutachters zum Thema Verkehrslärm sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel.

Festsetzungen:

In Kapitel 8.2 des Gutachtens werden Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen.

Beurteilung:

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Diese wurden noch nicht in der Planzeichnung übernommen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist aufgrund der Überschreitung der „absoluten Grenzwerte“ zur Nachtzeit nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutztechnik die Einhaltung der Innenwerte von 40 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts nachzuweisen.

Erschütterungen:

Südlich in einem Abstand von ca. 45 m zur Baugrenze verläuft die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg. Bei schutzbedürftigen Gebäuden mit einem Abstand unter 50 m zum nächsten Gleis eines Schienenverkehrsweges können besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und durch den Boden als „sekundärer Luftschall“ in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Seite 13). Nach DIN 4150-2:2025 handelt es sich bei schutzbedürftigen Räumen, um Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen (z.B. Wohnräume, Wohnküchen, Schlafräume, Büroräume, Arbeitsräume, Pausenräume) vorgesehen sind.

Aus der o.g. schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass an dieser Stelle Fahrverkehr von Lkws geplant ist. Es wird dennoch empfohlen in der Planzeichnung den 50 m Abstand zum ersten Bahngleis farblich zu markieren. Sollten dennoch schutzbedürftige Nutzungen nach DIN 4150-2:2025 innerhalb des 50 m Abstandes zum ersten Bahngleis errichtet werden, ist ein Erschütterungsgutachten zu erstellen. Es ist vom Gutachter nachzuweisen, dass die geltenden Regelwerke eingehalten werden bzw. unter welchen Bedingungen diese eingehalten werden können. Ggf. sind vom Gutachter Maßnahmen zu benennen. Sollten Messungen durchgeführt werden, ist eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle zu beauftragen. Wird der Nachweis per Berechnung bzw. Prognose erbracht wird eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle empfohlen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen o.g. Bebauungsplan sofern die o.g. Punkte zu Erschütterungen mitaufgenommen werden und die gewerbliche Vorbelastung genauer geprüft wird.

Abwägungsvorschlag:

Zu Lärmschutz

Zwischenzeitlich wurde die schalltechnische Untersuchung fertig gestellt und kann nunmehr in die Planung eingearbeitet werden. Eine Abstimmung zu den Ergebnissen mit der Fachstelle Immissionsschutz am Landratsamt wurde ebenfalls durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Zur Vorbelastung wurde seitens des Stadtbauamtes und der Gutachterin geprüft, ob im Umfeld Luft-Wärme-Pumpen vorhanden sind. Die vorhandenen Anlagen wirken sich nicht relevant auf die Immissionsorte aus.

Zu Erschütterungen

Die Abstandslinie von 50 m zum Bahngleis und der Hinweis auf die Notwendigkeit eines Erschütterungsgutachtens bei der Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen mit geringerem Abstand wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Ein Hinweis auf die Notwendigkeit eines Erschütterungsgutachtens ist aufzunehmen.

21. Landratsamt Pfaffenhofen, Bodenschutz (Schreiben vom 18.11.2025)**Stellungnahme:**

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Rockolding Thoma“ der Stadt Vohburg sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan vom 21.10.2025 unter Kapitel 4.3 außerhalb des Plangebietes liegende Katasternummer 18600526 aus dem Altlasten-, Boden- und Dateninformationssystem (ABuDIS) wurde bereits als „nutzungsorientiert saniert“ aus dem System entlassen.

Im Kapitel 10.5 „Bodenschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits erwähnt, dass in dessen Geltungsbereich aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sind.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist neben dem Wasserwirtschaftsamt das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren und nicht das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen. (S.29 unter 10.5 Bodenschutz, 2. Absatz).

Genaue Angaben zu den vorhandenen Grundwasserverhältnissen wurden nicht gemacht. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist das Grundwasser jedoch relativ oberflächennah zu erwarten und es können je nach Gründungstiefe bei Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese sind dann beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdannteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zu den Aussagen von Kap. 4.3 wird in der Begründung ergänzt.

Die Meldepflicht von Bodenverunreinigungen und zur Verwendung schadstofffreien Erdaushubs sowie zur Beachtung abfallrechtlicher Bestimmung sind in der Begründung bereits enthalten.

Die Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen und zur Sicherung von Keller und Öltanks werden in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist gemäß dem Abwägungsvorschlag zu ergänzen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

22. Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz (Schreiben vom 13.11.2025)

Stellungnahme:

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Die Stadt Vohburg a. d. Donau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gewerbegebiet Rockolding Thoma“ um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die betrieblich erforderliche und bestandsichernde Erweiterung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 429, 254, 255/1,255/2, 582/64, 255, 254, 582/65, 582/44, alle in der Gemarkung Rockolding.

Naturschutzfachliche/ -rechtliche Belange stehen dem B-Plan nicht entgegen, sofern die Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die Ausgleichsflächen korrigiert werden, da diese fehlerhaft sind.

Folgendes wird angeregt bzw. gefordert:

1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der Eingriff ist auf Grundlage des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) berechnet worden.

- Die Flächengrößen von Tab. 1 und 3 stimmen nicht überein.
- Außerdem muss zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes die gesamte Fläche des (bereits entfernten) Gehölzbestandes erfasst werden.
- Nach aktuellem Kenntnisstand ist es nicht möglich durch die angegebenen grünordnerischen Festsetzungen (V1 und V2) den Kompensationsfaktor zu reduzieren.
- Ebenfalls ist es nicht möglich, die Fläche, die aktuell im gültigen Flächennutzungsplan als erhaltenswerte/ landschaftsprägende Baumgruppe dargestellt ist, als Ausgleichsfläche mit Baumpflanzungen heranzuziehen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die Ausgleichsflächenplanung sind entsprechend zu korrigieren. Gerne können diese vor der zweiten Beteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

Zu Flächengrößen:

Die Bezeichnungen werden redaktionell berichtigt, ohne weitere Auswirkung auf die Bilanzierung.

Zur Erfassung des Gehölzbestands

Die Eingriffsermittlung basiert auf dem Ausgangszustand vor der Aufnahme der gewerblichen Nutzung. Die seit der Zeit vorhandenen „Zwischenzustände“, die zu einer Auf- oder Abwertung des naturschutzfachlichen Wertes geführt haben, können nicht alle beachtet werden. Durch ein Aufsummieren der Zwischenzustände würde eine „theoretische hohe Wertigkeit“ entstehen, die sich so vor Ort nie eingestellt hat. Deshalb wird an der Festlegung des Ausgangszustands nach Einführung der Eingriffsermittlung zu dem genannten Zeitpunkt, ältestes zur Verfügung stehendes Luftbild aus 2004, festgehalten.

Da die Einordnung aufgrund der langjährigen und teilweise diffusen Historie einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen des Naturschutzes einerseits und der örtlichen Wirtschaftsförderung andererseits erfordert, wird die im Plangebiet für eine Streuobstwiese (N1) verwertbare Fläche vollständig als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der sich rechnerisch daraus ergebende Ausgleichsüberschuss darf nicht als Kompensation für andere Maßnahmen verwertet werden.

Zu den Verminderungsmaßnahmen

Mit den festgesetzten Verminderungsmaßnahmen (1. Erhalt Gehölzbestand, 2. insektenfreundliche Beleuchtung) können konkrete Verbesserungen auf dem Betriebsgelände erwirkt werden. Der Erhalt hochwertigen Gehölzbestandes sichert bestehende Lebensräume gerade auch bei zeitlich parallelen Umstrukturierungen an anderer Stelle im Plangebiet (Entfernung von Aufwuchs und Ersatz durch Neupflanzungen), um Kontinuität zu wahren. Zudem benötigen Neupflanzungen eine gewisse Zeit, um die gleiche Wertigkeit wie bestehende Gehölze zu erreichen. Die Optimierung der vorhandenen Beleuchtung durch gezielte Ausleuchtung (Vermeidung von Streuwirkungen) und Veränderung der Farbtemperatur (Warme Lichtgebung) wirkt sich aufgrund der flächigen Ausdehnung in Ortsrandlage bzw. in Nachbarschaft zu weiteren Gehölzen ebenfalls positiv auf die Tier- und Insektenwelt aus.

Zum Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan zeigt „Erhaltenswerte / Landschaftsprägende Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume, Ortsrandeingrünung etc.“ als lineare Struktur auf, bildet aber nicht den real vorhandenen Baumbestand ab. Es ist durchaus möglich, dass einzelne Bäume aus Altersgründen oder im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans abgegangen sind, ohne dass der Flächennutzungsplan einen Ersatz einfordern kann. Aus dem Flächennutzungsplan lassen sich keine Pflichten für private Eigentümer zum Erhalten oder Ersetzen von Bäumen ableiten. Daher stellt die Entwicklung einer Ausgleichsfläche mit Integration der noch vorhandenen Bäume keinen Widerspruch dar. Aus den „Zwischenzuständen“ oder dem „Wildaufwuchs“ ergeben sich eher niedrigere Wertigkeiten als die nunmehr geplante Streuobstwiese, so dass es auf jeden Fall zu einer Aufwertung kommt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsfläche N1 ist in Richtung Westen soweit als möglich auszudehnen.

Die Begründung ist im Sinne des Abwägungsvorschlags zu ergänzen.

23. Landratsamt Pfaffenhofen, Denkmalschutz (Schreiben vom 23.10.2025)

Stellungnahme:

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern und Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das BLfD wurde im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, der mit Anpassung der denkmalrechtlichen Hinweise nachgekommen wird.

24. Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 04.11.2025)

Stellungnahme:

Der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Jedoch ist ein Großteil der Fläche im Bayern Atlas als sogenannter wassersensibler Bereich ausgewiesen. Im Umwelt Atlas „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist im östlichen Teil eine Geländesenke / Aufstaubereich dargestellt. Dies wurde sowohl in die Begründung (10.02) als auch im Umweltbericht (3.1.4) als Bestand aufgeführt. Eine Abwägung bzw. Auseinandersetzung mit diesen Punkten ist jedoch nicht erkennbar. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinden den Belangen des Hochwasserschutzes auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzenden Starkregenniederschläge – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen haben (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Abwägungsvorschlag:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das örtliche Abflussgeschehen nicht wesentlich verändert. Die getroffenen Vorgaben zur Höhenlage möglicher Gebäude orientieren sich am bestehenden Gelände bzw. an den bestehenden Gebäuden. Geländeänderungen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen nur in einem begrenzten Umfang zulässig.

In der Vergangenheit wurde das Gelände bereits verändert. So wurde gerade der östliche Teil des Plangebiets abgesenkt, um den betrieblichen Anforderungen an eine zusammenhängende und bestmöglich ausnutzbare Stellplatz- und Rangierfläche nachzukommen. Damit liegt das Plangebiet im Osten unter dem Niveau des Bahnhofsumfeldes. Mit den bereits umgesetzten Geländeänderungen wurde das Abflussgeschehen zu Ungunsten des Betriebsgeländes verändert. Da es gerade im Osten jedoch nur als Stellplatzfläche genutzt wird, sind keine Aufenthaltsräume betroffen. Auch zukünftig dürfen im östlichen Teil des Plangebiets keine Gebäude errichtet werden. Im westlichen Teil des Plangebiets ermöglicht die Festsetzung der Höhenlage des Rohfußbodens einen Abstand von rund 50 cm von der befestigten Geländeoberfläche. Je nach Höheneinstellung der Gebäude kann dieser Abstand verringert, z.B. wenn in Gebäude LKWs einfahren müssen, oder auch weiter

vergrößert werden. Insofern hat der Bauherr ausreichend Spielraum, in eigener Verantwortung den Schutz seiner Gebäude planerisch zu bewältigen.

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung und möglicher Ergänzungen im westlichen Teil des Plangebiet werden geeignete Hinweise aufgenommen, dass seitens des Bauherrn in eigener Verantwortung Maßnahmen zum Schutz der Gebäude zu prüfen sind. Ferner werden im Bahnhofsumfeld und in der Hauptstraße weitere Bestandshöhen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist um eine Erläuterung im Sinne des Abwägungsvorschlags und die Planzeichnung um Bestandshöhen zu ergänzen.

25. Landratsamt Pfaffenhofen, Natur, Klima, Energie (Schreiben vom 13.11.2025)

Stellungnahme:

Die Fachstelle Energie und Klimaschutz des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm nimmt wie folgt Stellung:

Allgemein:

Im östlichen Bereich des Vorhabens befinden sich wassersensible Bereiche mit Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche laut Auszug aus dem Umweltatlas Bayern vom 13.11.2025. Mit zunehmender Klimaerwärmung werden künftig auch Starkregenereignisse befürchtet. Die Auflagen und Bedingungen des Wasserwirtschaftsamtes finden daher besondere Beachtung.

Für eine Regenrückhaltung und Entlastung des kommunalen Abwassersystems empfiehlt die Fachstelle Energie und Klimaschutz aus nachgenannten Gründen eine verbindliche Dachbegrünung in Festsetzung 10.1. Auch wird empfohlen für Nebengebäude nach 4.3 eine Dachbegrünung aufzunehmen.

Gewerbegebiete können sich aufgrund hoher Flächenversiegelung stark zu Hitzeinseln entwickeln.

Eine Dachbegrünung trägt dazu bei, das Mikroklima, den Abfluss von Niederschlagswasser und die Staub- und CO₂-Bindung als Klimaanpassungsmaßnahme zu verbessern. Gründächer mit entsprechender Konstruktion können bei Starkregenereignissen den Regenwasserrückhalt positiv beeinflussen und folglich für eine Entlastung der Kanalisation sorgen (Stichwort: Schwammstadt).

Die PV-Belegungspflicht für eine gewerbliche Nutzung gemäß Art. 44 a BayBO ist dabei zu beachten. Jedoch muss eine PV-Belegung eine Dachbegrünung nicht ausschließen. Die Kombination von aufgeständerten oder senkrechte/bifaziale Module mit einer Dachbegrünung können sich auch ergänzen. Durch eine Verdunstungskühlung der aufgebrachten Pflanzen ist außerdem mit einem besseren Wirkungsgrad der Stromausbeute bei aufgeständerten PV-Anlagen zu rechnen. Neben einer angemessenen Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie nach Art 44 a BayBO kann die Restfläche auch für eine Dachbegrünung vorgesehen werden, welche die Funktion einer Regenrückhaltung übernimmt.

Nach textlicher Festsetzung 10.1 des Bebauungsplanes sind Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig. Eine Begrünung von geneigten Schrägdächern mit Schubsicherung ist möglich.

Informationen hierzu gibt es vom Bundesverband zur Gebäudebegrünung e.V. unter:

<https://www.gebaeudegruen.info/wissen-und-ressourcen/gebaeudebegruenung/dachbegruenung/>

Stellungnahme des Fachbereiches Energie und Klimaschutz am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm:

Es wird empfohlen, die Festsetzung 10.1 – Dächer der Hauptgebäude – verbindlich mit einer Dachbegrünung zu belegen und auch die Festsetzung 4.3 abzuändern mit einer verbindlichen Dachbegrünung für Nebenanlagen, Garagen und evtl. Carports.

Die Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind unter Berücksichtigung der Belegungspflicht mit PV-Modulen für Gewerbebetriebe mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten.

Statische Voraussetzungen sind zu prüfen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Statische Voraussetzungen sind zu prüfen.

Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Verkehrswege: Es werden wasserdurchlässige Beläge empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

Zu wassersensibler Bereich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das örtliche Abflussgeschehen nicht verändert. Die getroffenen Vorhaben zur Höhenlage möglicher Gebäude orientieren sich am bestehenden Gelände bzw. an den bestehenden Gebäuden. Geländeänderungen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen nur in einem begrenzten Umfang zulässig.

In der Vergangenheit wurde das Gelände bereits verändert. So wurde gerade der östliche Teil des Plangebiets abgesenkt, um den betrieblichen Anforderungen an eine zusammenhängende und bestmöglich ausnutzbare Stellplatz- und Rangierfläche nachzukommen. Damit liegt das Plangebiet im Osten unter dem Niveau des Bahnhofsumfeldes. Mit den bereits umgesetzten Geländeänderungen wurde das Abflussgeschehen zu Ungunsten des Betriebsgeländes verändert. Da es gerade im Osten jedoch nur als Stellplatzfläche genutzt wird, sind keine Aufenthaltsräume betroffen. Auch zukünftig dürfen im östlichen Teil des Plangebiets keine Gebäude errichtet werden. Im westlichen Teil des Plangebiets ermöglicht die Festsetzung der Höhenlage des Rohfußbodens einen Abstand von rund 50 cm von der befestigten Geländeoberfläche. Je nach Höheneinstellung der Gebäude kann dieser Abstand verringert, z.B. wenn in Gebäude LKWs einfahren müssen, oder auch weiter vergrößert werden. Insofern hat der Bauherr ausreichend Spielraum, in eigener Verantwortung den Schutz seiner Gebäude planerisch zu bewältigen.

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung und möglicher Ergänzungen im westlichen Teil des Plangebiets werden geeignete Hinweise aufgenommen, dass seitens des Bauherrn in eigener Verantwortung Maßnahmen zum Schutz der Gebäude zu prüfen sind. Ferner werden im Bahnhofsumfeld und in der Hauptstraße weitere Bestandshöhen ergänzt.

Zu Dachbegrünung

Aufgrund der bereits bestehenden Gebäude, auf denen eine Dachbegrünung im Nachhinein nicht umgesetzt werden kann und dem Planungsziel, die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gelände nicht zu stark einzuschränken, wird von der Festsetzung einer Dachbegrünung abgesehen. Die Erläuterung zu den Vorteilen wird jedoch in die Begründung aufgenommen und eine Empfehlung für begrünte Flachdächer ausgesprochen.

Zur PV-Pflicht

Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. V. m. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur PV-Pflicht werden als ausreichend angesehen. Demnach sind auf „Nichtwohngebäude“ auf geeignete Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Für Wohngebäude wird zwar lediglich eine Empfehlung ausgesprochen, die jedoch aufgrund des geringen Anteils an Wohnen im Plangebiet nicht weiter verschärft werden soll. Hier steht die Verschlankung von Regelungen im Vordergrund. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan wird damit als nicht erforderlich angesehen. Eine Erläuterung ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

Gemäß den Anregungen sind Hinweise und Empfehlungen zum Schutz vor eindringendem Wasser und zur Dachbegrünung in die Planung aufzunehmen. Von der Vorgabe einer Dachbegrünung oder einer Erweiterung der PV-Pflicht wird abgesehen.

26. Landratsamt Pfaffenhofen, Abfallwirtschaftsbetrieb (Schreiben vom 29.11.2025)**Stellungnahme:**

Dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden die Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Vohburg zur Stellungnahme zugeleitet.

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Abfallbehälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

An den Zufahrtswegen und Wendeanlagen im öffentlichen Raum werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderungen veranlasst, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

27. Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 30.10.2025)

Stellungnahme:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung bzw. die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. § 8 BauNVO sowie eines Mischgebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO bzw. § 6 BauNVO am geplanten Standort ausdrücklich begrüßt und befürwortet.

Wir sehen es positiv, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Firmenstandorts und für Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher keine Anregungen oder Bedenken gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gewerbegebiet Rockolding Thoma“.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

28. Handwerkskammer (Schreiben vom 24.11.2025)

Stellungnahme:

Die Stadt Vohburg a.d. Donau strebt die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein in Summe 2,35 ha großes im südöstlichen Bereich des Ortsteils Rockolding westlich der Hauptstraße nördlich der Straße Am Bahnhof sowie nördlich der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt gelegenes, durch die Fa. Thoma Transport GmbH seit 2008 genutztes Plangebiet an. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan angepasst, der für den östlichen Teil des Geltungsbereichs bisher Gewerbeflächen darstellt und im Übrigen Fläche für die Landwirtschaft.

Beabsichtigt ist eine Darstellung bzw. Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO im westlichen Bereich Richtung Hauptstraße sowie eines Gewerbegebiets westlich daran anschließend, um dem langjährig ortsansässigen des Speditionsbetriebs die betrieblich erforderliche und eine Anpassung an betriebliche Anforderungen auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen; konkret geplant ist eine Erweiterung der Abstellmöglichkeiten und Verbesserung der Rangiermöglichkeiten im östlichen Teil des Plangebiets.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet wird begrüßt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Stadt Vohburg a.d. Donau und hat gegenüber dem dargelegten Bauleitplanverfahren in der vorliegenden Fassung keine Anmerkungen, befürwortet aber prinzipiell das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt und die planerischen Bemühungen zur Unterstützung der Belange eines ortsansässigen Unternehmens.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

29. Bayernwerk (Schreiben vom 19.11.2025)

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Zu bestehende Versorgungseinrichtungen, Kabel

Da die genaue Lage der bestehenden Leitungen oder Kabel aus der Stellungnahme nicht hervorgehen, kann nicht geprüft werden, ob Leitungen oder Kabel auf Privatgrundstücken betroffen sind. Daher werden lediglich die allgemeinen Hinweise zum Leitungsbestand und ggf. einzuhaltenden Trassen in die Begründung aufgenommen.

Zu Kabelplanung(en), Transformatorstation(en)

Änderungen an der bestehenden Versorgungsnetz sind aktuell nicht notwendig.

Sollte es zu einer Erhöhung des Versorgungsbedarfs seitens des Betriebs kommen oder eine Einspeisung von PV-Strom anvisiert werden, ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsunternehmen anzuraten.

Beschlussvorschlag:

Geeignete Hinweise auf bestehende Versorgungseinrichtungen und auf die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsunternehmen bei Änderungen an der Stromversorgung sind in die Begründung aufzunehmen.

30. Deutsche Telekom (Schreiben vom 04.11.2025)

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter

entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungsvorschlag:

Ein Bestandsplan war der Stellungnahme nicht beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Hinweise auf die Beachtung und den Schutz des Leitungsbestandes, auf die rechtzeitige Koordination von Bauarbeiten und das genannte Merkblatt zu Baumpflanzungen sind in die Begründung aufzunehmen.

31. Stadtwerke Ingolstadt (Schreiben vom 24.11.2025)

Stellungnahme:

Von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Rockodling Thoma“ und gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung vom 21.10.2025.

Aus derzeitigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten plant die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH aktuell keine Erschließung mit Gasversorgungsleitungen in den betroffenen öffentlichen Verkehrswegen.

Gerne würden wir dem Grundstückseigentümer einen Gas-Hausanschluss anbieten. Wir bitten um Zusendung der Kontaktdaten an unseren Netzvertrieb.

Bitte stellen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens eine rechtsgültige Fassung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, wenn möglich in digitaler Form, zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis, dass keine Erschließung mit Gasversorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrswegen geplant ist, wird in die Begründung aufgenommen.

Bei Interesse können die Stadtwerke direkt mit dem Betrieb in Kontakt treten; eine Weitergabe von Kontaktdaten durch die Stadt Vohburg ist nicht erforderlich.

Nach Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan im Internet veröffentlicht. Die Stadtwerke können sich dort die Unterlagen besorgen. Falls weitere digitale Daten benötigt werden, können sich die Stadtwerke erneut mit dem Stadtbauamt in Verbindung setzen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Gasversorgung sind in die Begründung aufzunehmen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Vohburg nimmt die einzelnen Stellungnahmen und jeweiligen Abwägungsvorschläge zur Aufstellung des Bebauungsplans 59 „Gewerbegebiet Rockodling Thoma“ zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Stellungnahmen wurden in die weitere Planung mit eingearbeitet, so dass der Stadtrat den vorgelegten Entwurf des 59. Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Rockolding Thoma‘ billigt und die Verwaltung beauftragt die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5. Kanalsanierungskonzept Dünzing: Auftragserteilung der Spülarbeiten und TV-Inspektion	1148
--	-------------

Für den Ortsteil Dünzing wurde eine beschränkte Ausschreibung für die Kanalreinigung und optische Inspektion durchgeführt.

Es wurden insgesamt 13 Firmen angefragt, wovon 3 ein Angebot abgegeben haben.

Die Angebote wurden von SüdWasser rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Die Kostenschätzung lag bei 51.084,50 €.

Das wirtschaftlichste Angebot liegt 7% unter der Kostenberechnung.

Der wirtschaftlichste Anbieter ist

Firma Hänsch Bekatec aus Beratzhausen 47.377,96 € (100%)

Nächsthöherer Bieter 48.735,88 € (103%)

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt den Auftrag für die Kanalreinigung und optische Inspektion an die Firma Hänsch Bekatec aus Beratzhausen zu einer Bruttoangebotssumme in Höhe von 47.377,96 €.

6. Austausch der Brandmeldeanlagen-Rauchmelder im Rathaus und Pflegerschloss	1149
---	-------------

Sachverhalt:

Der Austausch von Rauchmeldern gemäß DIN 14675 ist ein wichtiger Schritt zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Betriebsweise und zum Erhalt des geforderten Schutzziels. Die Norm fordert den regelmäßigen Austausch von automatischen Meldern, insbesondere solcher mit optischer Messkammer, um die Funktionsfähigkeit im Brandfall zu gewährleisten. Die genauen Anforderungen und Fristen für den Austausch sind in der Norm festgelegt und müssen von den Betreibern eingehalten werden.

Bei den Liegenschaften „Rathaus“ und „Pflegerschloss“ steht dieser Melder Austausch nun wieder an. Die Firma GMK aus Ingolstadt, als unsere beauftragte Wartungsfirma, hat für diese Arbeiten zwei Angebote erstellt. Für das Rathaus betragen laut Angebot die Bruttokosten 8.772,68€ und für das Pflegerschloss 7.698,94€.

Die Verwaltung empfiehlt den Auftrag für den Melder Austausch der von uns bereits für die Wartungsarbeiten beauftragten Firma GMK aus Ingolstadt zu erteilen, um die Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit der jeweiligen Brandmeldeanlage zu erhalten.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Auftrag für den Melder Austausch im Rathaus zum Bruttopreis von 8.772,68€ und im Pflegerschloss zum Bruttopreis von 7.698,94€ an die Firma GMK aus Ingolstadt zu erteilen.

7. Zuschussantrag SV Irsching-Knodorf für die Anschaffung eines Mähroboters	1150
--	-------------

Der SV Irsching – Knodorf möchte den alten Rasenmähtraktor durch moderne Mähroboter ersetzen.

Die 10 Jahre für einen erneuten Zuschuss sind allerdings noch nicht abgelaufen, da der SV Irsching-Knodorf zuletzt im Jahr 2017 (Beschluss Nr. 862 v. 02.05.2017) einen Rasenmähtraktor, mit Zuschuss der Stadt Vohburg, gekauft hat.

Mit Bürgermeister Schmid ist besprochen, dass der SV Irsching – Knodorf bereits im Jahr 2026 die neuen Mähroboter erhalten soll. Die öffentlichen Flächen werden weiterhin vom Sportverein gemäht.

Das vorgelegte Angebot für den Mähroboter beläuft sich auf 20.284,03 €. Gemäß Abschnitt D) der Zuschussrichtlinien für Vereine werden für Rasenmäher 50 % gewährt.

Auf Grund der zuletzt praktizierten Verwaltungspraxis Neuanschaffungen mit 70 % zu fördern, schlägt die Verwaltung vor, dies auch in diesem Fall beizubehalten.

Um aber im „Turnus“ beim Sportverein Irsching zu bleiben, soll vereinbart werden, dass eine weitere Förderung frühestens im Jahr 2037 möglich ist.

Beschluss:

1. Der SV Irsching-Knodorf erhält für den Kauf des Mähroboters (20.284,03 €) einen Zuschuss in Höhe von 70 %, somit 14.198,82 €.
2. Eine erneute Förderung ist frühestens im Jahr 2037 möglich.
3. Der SV Irsching-Knodorf ist verpflichtet eine Versicherung für Schäden abzuschließen. Der Verein haftet für Diebstahl und für etwaige Schäden.

8. Zuschussantrag SV Menning für die Anschaffung eines Rasenmähers	1151
---	-------------

Der SV Menning (Antrag des SV liegt dem Beschlussvorschlag bei) möchte den alten Rasenmähtraktor (28 Jahre alt) durch einen neuen ersetzen.

Der Verein hat der Stadt Vohburg 3 Angebote vorgelegt und wünscht sich die Beauftragung der Fa. Bachmaier. Die Fa. Bachmaier ist um ca. 700,00 € teurer als ein Konkurrenzangebot. Auf Grund der Nähe für Reparaturen etc. ist dieser Wunsch nachvollziehbar und das Angebot der Fa. Bachmaier kann als das wirtschaftlichste Angebot angesehen werden.

Das vorgelegte Angebot für den Rasenmähtraktor John Deere X940 inkl. Grüngutauffangbehälter beläuft sich auf 35.100,00 €. Gemäß Abschnitt D) der Zuschussrichtlinien für Vereine werden für Rasenmäher 50 % gewährt. Der SV Menning mäht jedoch seit Jahren die öffentlichen Grünflächen

um den Sportplatz, weiterhin hat der SV durch die 28-jährige Nutzung des Vorgängermodells sehr wirtschaftlich gearbeitet.

Aus den o.g. Gründen und auf Grund der zuletzt praktizierten Verwaltungspraxis Neuanschaffungen mit 70 % zu fördern, schlägt die Verwaltung vor, dies auch in diesem Fall beizubehalten.

Gemäß den Zuschussrichtlinien gilt eine „Sperrfrist“ für einen Zuschuss für die kommenden 10 Jahre.

Beschluss:

1. Der SV Menning erhält für den Kauf des Rasenmähers inkl. Grüngutauffangbehälter (35.100,00 €) einen Zuschuss in Höhe von 70 %, somit 24.570,00 €.
2. Eine erneute Förderung ist frühestens im Jahr 2036 möglich.

9.	Zuschussantrag des MSC Vohburg für die Anschaffung von 2 Jugendkarts	1152
-----------	---	-------------

Mit Antrag vom 14.10.2025 (liegt den Stadtratsmitgliedern vor) hat der MSC Vohburg e.V. einen Antrag auf die Förderung von zwei Jugendkarts nach den städtischen Zuschussrichtlinien gestellt. Die alten Karts sind mittlerweile nur noch mit erhöhten Reparaturaufwand nutzbar. Nach Punkt E der Förderrichtlinien ist eine Förderung von 20 % der Anschaffungskosten vorgesehen. Soweit Zuschüsse von einem Dachverband bewilligt werden wird der Zuschuss der Stadt dementsprechend gekürzt.

Beim Kauf von 2 Karts, die beide der Jugendgruppe des MSC Vohburg dienen, beträgt der Kaufpreis 9.600,08 €. Dies führt zu einem Zuschuss der Stadt Vohburg in Höhe von 1.920,02 €.

Ein weiterer Zuschuss kann innerhalb der nächsten 5 Jahre nicht mehr beantragt werden.

Beschluss:

1. Der MSC Vohburg e.V. erhält für die Beschaffung von zwei Jugendkarts, mit Gesamtkosten von rd. 9.600,08 €, einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 20 % (Buchstabe E der Zuschussrichtlinie). Ein evtl. Zuschuss eines Dachverbandes ist vom städtischen Zuschuss abzuziehen. Ein eventueller Verkauf der vorhandenen Jugendkarts ist vor Auszahlung des städt. Zuschusses abzuziehen.
2. Die Gewährung weiterer Zuschüsse für die Beschaffung von Geräten für die Jugendarbeit ist in den nächsten 5 Jahren nicht mehr möglich.

10.	Kanalsanierung Bereich Innenstadt-Ost: Auftragserteilung des Ingenieursvertrag	1153
------------	---	-------------

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 977 vom 25.02.2025 wurde der Auftrag für die Kanalreinigung und optische Inspektion für die Innenstadt-Ost an die Firma R.K.-Kanalservice GmbH erteilt. Die Firma

führte die Arbeiten durch und das Planungsbüro WipflerPlan erarbeitete das Kanalsanierungskonzept. Die Kostenberechnung für die Sanierung liegt bei rund 310.000 €. Das Planungsbüro WipflerPlan hat nun ein Honorarangebot für die weiteren Planungsphasen in Höhe von 28.193,20 € vorgelegt.

Beschluss:

Der Stadtrat beauftragt das Planungsbüro WipflerPLAN für die Kanalsanierung Innenstadt-Ost in Höhe von 28.193,20 €.

11. Bekanntgaben des Bürgermeisters

12. Wünsche und Anregungen der Stadtratsmitglieder

Nachdem Wortmeldungen nicht vorlagen, schloss der 1. Bürgermeister Martin Schmid gegen Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Manuela Heckmeier Andreas
 Amann
 Schriftführer

Martin Schmid
1. Bürgermeister