



GEMEINDE GACHENBACH

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „GE Brunnenfeld III“

Begründung

zur Planfassung vom 16.09.2025

Projekt-Nr.: 6135.028

Auftraggeber:

HM P1 GmbH & Co.KG

Ortsstraße 4b
86558 Hohenwart

Gemeinde:

Gemeinde Gachenbach

Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Telefon: 08252 8951-0
Fax: 08252 8951-50
E-Mail: poststelle@vgem-sob.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
5	Ziele und Zwecke der Planung	11
6	Planerisches Konzept.....	12
7	Festsetzungen.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	15
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	16
7.4	Bauliche Gestaltung	17
7.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	21
8.1	Bevölkerungsentwicklung	22
8.2	SVP-Beschäftigte- und Pendlerzahlen.....	24
8.3	Flächenpotentiale im Gemeindegebiet.....	26
8.4	Bedarfserfassung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben	27
8.5	Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie.....	29
8.6	Standort- und Planungsalternativen.....	29
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	30
9.1	Umweltschutz	30
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	30
9.3	Nachweis der Ausgleichsfläche (n)	33
9.4	Artenschutz	34
10	Weitere fachliche Belange	37
10.1	Denkmalschutz.....	37
10.2	Immissionsschutz	37
10.3	Hochwasserschutz	37
10.4	Klimaschutz	38
10.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	40

11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	42
11.1	Straßen- und Wegenetz	42
11.2	Wasserversorgung	42
11.3	Umgang mit Niederschlagswasser	43
11.4	Schmutzwasserentsorgung	43
11.5	Sonstige Versorgungseinrichtungen	43
12	Flächenbilanz	43
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	44

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (links) und aus der 13. Änderung (rechts), Stand 16.09.2025, Vorentwurf	10
Abb. 4:	Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunnenfeld“	11
Abb. 5:	Strukturkonzept (WipflerPLAN, Juni 2025)	13
Abb. 6:	Vergleich und Entwicklung der Landnutzung im Landkreis und in der Gemeinde	21
Abb. 7:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	22
Abb. 8:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023.....	23
Abb. 9:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich.....	23
Abb. 10:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen.....	24
Abb. 11:	Darstellung des Bestands sowie der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 16.09.2025)	32
Abb. 1:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Entwicklung SVP-Beschäftigter in Gachenbach	24
Tab. 2:	Einpendelströme und -gebiete.....	25
Tab. 3:	Einpendelströme und -gebiete.....	25
Tab. 4:	Übersicht Flächenbedarfe Betriebe	28
Tab. 5:	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	32
Tab. 6:	Ausgleichsumfang der Ausgleichsfläche A1	33
Tab. 7:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	39
Tab. 8:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	39
Tab. 9:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	43

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Baugrunderkundung / Baugrundgutachten Crystal Geotechnik, P-Nr. B12547, vom 25.02.2013
Anlage 2:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag WipflerPLAN, P-Nr. 6135.025, vom 16.09.2025

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gachenbach hat am 20.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes, die Bodenneuordnung und die Erschließung sowie Baurecht geschaffen. Die Planung ist erforderlich, um dem Bedarf in der Gemeinde nachzukommen und die Gemeindeentwicklung voranzubringen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Gachenbach liegt im Süden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region 10 Ingolstadt. Sie grenzt im Süden an den Landkreis Aichach-Friedberg sowie im Osten an den Landkreis Pfaffenhofen. Neben dem Hauptort Gachenbach besteht die Gemeinde aus 15 weiteren Ortsteilen. Sie ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen. Die Gemeinde beherbergt im Hauptort sowie den Ortsteilen Weilach und Peutenhausen freiwillige Feuerwehren. Desweiteren sind ein Kindergarten (Ortsteil Weilach) und eine Grundschule (Ortsteil Peutenhausen) im Gemeindegebiet vorhanden. Die Versorgung mit wesentlichen Einrichtungen wie z.B. Supermärkten werden hauptsächlich über die Nachbargemeinden Aichach und Schrobenhausen sichergestellt. Im Ortsteil Weilach befindet sich ein Dorfladen mit Waren für den täglichen Gebrauch.

Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 300 zwischen Augsburg und Ingolstadt. Sie liegt nordwestlich von München und ist verkehrstechnisch über die B 300 gut an die überregionalen Verkehrsachsen BAB 8 München - Stuttgart und BAB 9 München - Nürnberg angebunden. Die Städte Schrobenhausen und Aichach sind in nur circa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortsteils Peutenhausen, östlich der B 300 und des vorhandenen Gewerbegebiets „Am Brunnenfeld“ nördlich der Gemeindeverbindungsstraße (GVS), die von West nach Ost führt und Peutenhausen an die Kreisstraße ND5 nördlich von Rettenbach anbindet. Im Westen wird es durch das bestehende Gewerbegebiet begrenzt, während im Osten, Norden und Süden Straßen bzw. Wege, und im Anschluss daran freie Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung anschließt. Im äußersten Norden des Plangebiets liegt benachbart ein kleines Waldstück.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Flurstück Nr. 907 und eine Teilfläche der Straßenparzelle Nr. 908 in der Gemarkung Peutenhausen und ist rund 8,95 ha groß.

3.2 Erschließung

Gachenbach ist über die St 2084 (Obere Ortsstraße) und die ND 4 (Beinbergstraße) direkt an die Bundesstraße B 300 angebunden, welche eine wichtige Verkehrsachse zwischen Augsburg und Ingolstadt darstellt. Darüber hinaus ist die Region durch die Anbindung an die Autobahnen A8 (München - Stuttgart) und A9 (München - Nürnberg) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße direkt an den Ortsteil Peutenhausen sowie an die B 300 und damit an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Damit ist das geplante Gewerbegebiet direkt an überörtliche Verkehrswege angebunden und der Neuverkehr belastet nicht die Ortslagen. Die Ortsmitte von Peutenhausen ist vom Plangebiet aus in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad bzw. in ca. 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

An der Bushaltestelle „Peutenhausen, Hauptstraße“ verkehrt die Buslinie 9150 zwischen Aichach und Schrobenhausen. Mithilfe der Verbindung können die nächstgelegenen Bahnhöfe in Schrobenhausen und Aichach an der Bahnstrecke Ingolstadt – Augsburg erreicht werden.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt östlich des bestehenden Gewerbegebiets Brunnenfeld und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft. Lediglich im Süden des Plangebiets ist ein kleines Gehölz an der Straße vorhanden. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft eine schmale asphaltierte Gemeindeverbindungsstraße.

Unmittelbar an den übrigen Grenzen verlaufen landwirtschaftliche Wege. Nordöstlich schließt ein kleines Waldstück an, dessen Baumkronen weit über den landwirtschaftlichen Weg ragen.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets¹

Das Gelände innerhalb des Plangebiets weist ein leicht bewegtes Relief auf. Eine flach verlaufende Senke zieht sich von Norden in Richtung Südosten durch das Gebiet und erreicht in diesem Bereich eine Geländehöhe von etwa 434 m ü. NHN. Südöstlich steigt das Gelände wieder leicht an und erreicht dort rund 436 m ü. NHN. Im Nordosten liegt das Gelände bei etwa 440 m ü. NHN, im Nordwesten bei ca. 441 m ü. NHN. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Südwesten mit einer Höhe von rund 443 m ü. NHN, Ranken, Terrassierungen etc. sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

Die Gehölzstruktur südöstlich des Plangebiets, ist im Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) vermerkt, ebenso die Gehölzstruktur westlich des Plangebiets und nördlich des benachbarten Gewerbegebiets.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) betont den Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in der räumlichen Entwicklung. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen im Sept. 2025

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert den folgenden Grundsatz zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch eine hohe Standortqualität.

1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Ferner ist die Gemeinde Gachenbach im LEP als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu werden folgende zu beachtende Grundsätze (G) benannt:

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

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

Das Landesentwicklungsprogramm betont weiter die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

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

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

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist das Gemeindegebiet von Gachenbach als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 50 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Schrobenhausen ist rund 10 km entfernt. Versorgungsfunktionen übernimmt außerdem das in der Region Augsburg gelegene Mittelzentrum Aichach.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

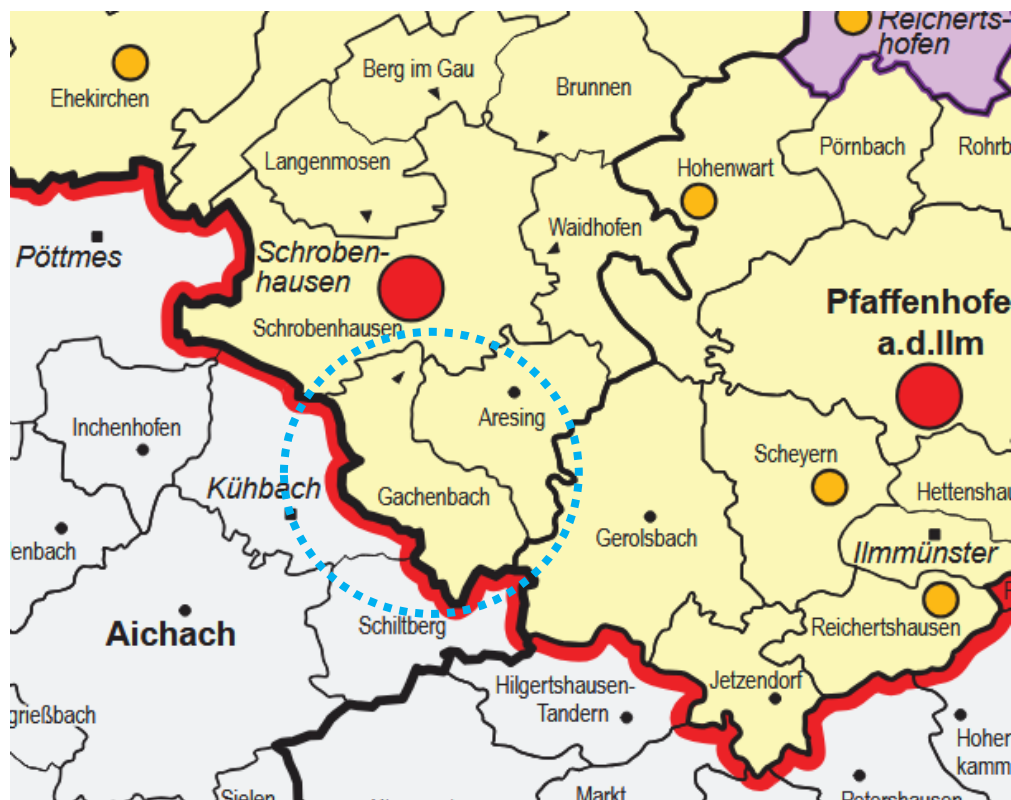


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

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

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

- 7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (1996) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandene Geländesenke ist als Talraum mit wichtigen Funktionen für Wasser, Boden, Klima, Luft sowie für Arten und Biotopschutz charakterisiert und als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet. Im Südwesten des Plangebiets ist ein extensiv genutzter Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt markiert. Darüber hinaus ist eine von Ost nach West verlaufende Freileitung dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (links) und aus der 13. Änderung (rechts), Stand 16.09.2025, Vorentwurf

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher im Parallelverfahren geändert.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brunnenfeld“ wurde im Jahr 2005 aufgestellt. Der Bebauungsplan grenzt östlich an den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „GE Brunnenfeld III“ und schafft Baurecht für Gewerbebetriebe in zwei Bauräumen, im Teilgebiet GE 1 sind außerdem auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Erschlossen wird das Gebiet über eine Stichstraße, mit Kreisverkehr als Wendemöglichkeit. Außerdem sind Flächen zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzgeboten und Regenwasserrückhaltemulden festgesetzt.

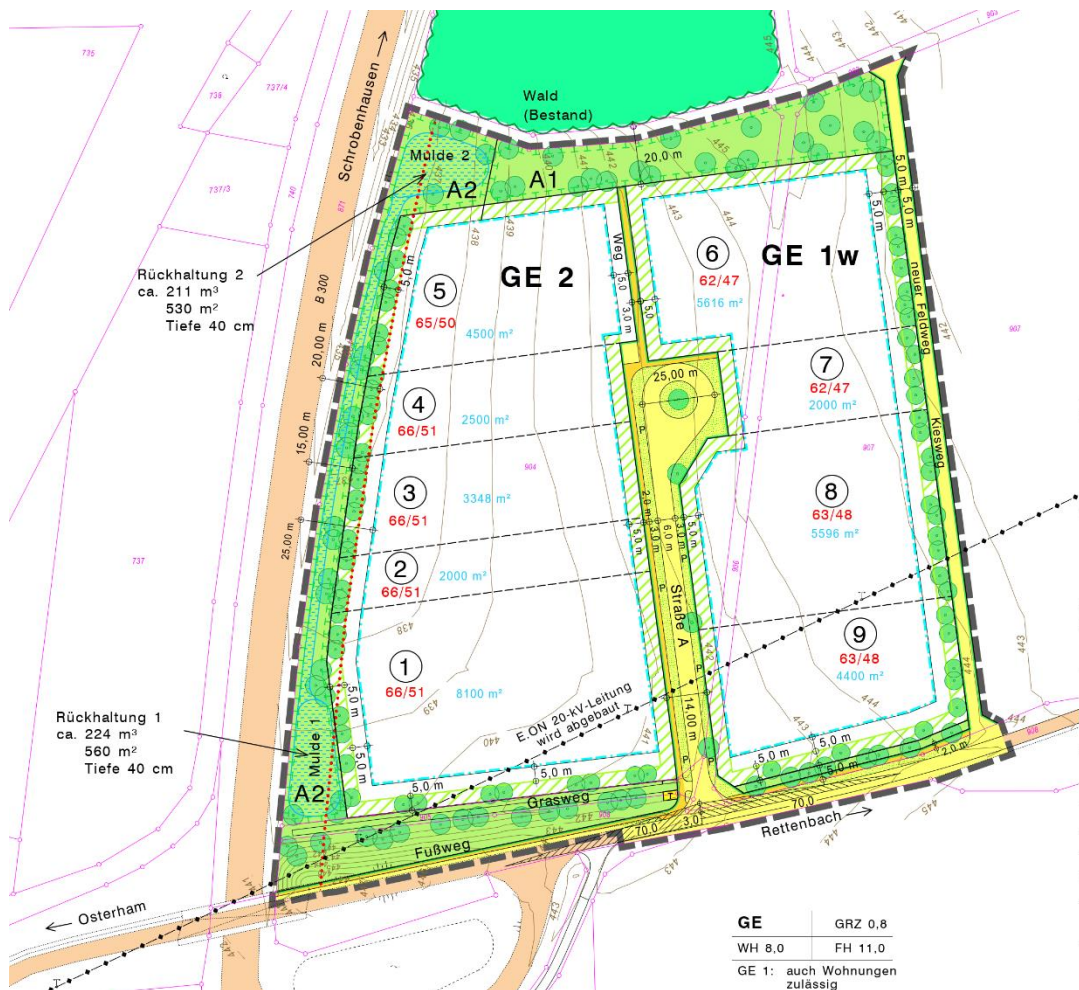


Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunnenfeld“³

Das Baugebiet wurde im Anschluss an die Aufstellung des Baugebiets erschlossen und ist inzwischen weitestgehend bebaut.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt unmittelbar an; nach aktuellem Stand der Planungen ist keine Überlappung und damit keine Teiländerung erforderlich.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, dem dringenden Bedarf an weiteren Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu begegnen. Sie kommt damit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nach, die wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums zu stärken und diesen weiterzuentwickeln.

³ i.d.F. vom 19.07.2005

Folgende Planungsziele stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Vordergrund:

- Ausweisung eines Gewerbegebiets mit flexibel aufteilbaren Parzellengrößen
- hohe bauliche Auslastung der Gewerbegrundstücke
- geringe Einschränkung des Brachen- und Nutzungsspektrums, ausgenommen des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnen
- effiziente, für LKW-Verkehr geeignete und flächensparsame Erschließung
- Verbesserung der Anbindung an die B 300 durch Ertüchtigung der Gemeindeverbindungsstraße
- Fortführung des Geh- und Radweges bis zur Gemeindegebietsgrenze
- sensibler Umgang mit Niederschlagswasser
- Sicherung einer umfangreichen Ortsrandeingrünung an der Gemeindegebietsgrenze und in den Talraum der Paar
- Vernetzung vorhandener Gehölz- und Biotopstrukturen

Im Planungsprozess sollen die Interessen der Ökonomie und der Ökologie in Einklang gebracht werden. Dazu gehört auch eine zeitnahe Umsetzung der Planung und der Grundstücksverkauf an interessierte Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Ferner werden Fachgutachten und -planungen, wie z.B. zum Artenschutz oder zum Immissionsschutz, zum Bebauungsplan erstellt, um den öffentlichen Belangen umfangreich nachzukommen zu können. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll auch die technische Erschließungsplanung einschließlich eines Konzepts zum Umgang mit Niederschlagswasser erarbeitet werden. Der Bebauungsplanentwurf wird daher frühzeitig mit den technischen Anforderungen in Einklang gebracht.

6 Planerisches Konzept

Das planerische Konzept sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Osten vor und nutzt dabei die bereits vorhandene verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße B300. Die innere Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über eine Ringstraße, die sämtliche Parzellen des Gewerbegebiets erschließt. Diese ist an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen, über die eine direkte Anbindung an die B300 besteht. Im Bereich des Plangebiets ist ein Ausbau der GVS vorgesehen, der auch die Ergänzung durch einen Fuß- und Radweg umfasst. Dadurch entsteht eine leistungsfähige und verkehrssichere Verbindung zum erweiterten Gewerbegebiet.



Abb. 5: Strukturkonzept (WipflerPLAN, Juni 2025)

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine natürliche Geländesenke, die als zentrale Sickermulde zur Regenwasserbewirtschaftung ausgebildet wird. Um diese Mulde herum sind die vier großzügigen Bauräume angeordnet, die flexibel nutzbare Flächen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen bieten.

Zur landschaftlichen Einbindung ist insbesondere in Richtung Norden und Osten eine hochwertige Randeingrünung zur freien Feldflur vorgesehen. Im Süden entsteht entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein Verkehrsbegleitgrün, während an der westlichen Gebietsgrenze private Grünflächen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung beitragen.

Die neu entstehende Bebauung soll sich somit in das Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets in Ortsrandlage einfügen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sind in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgelistet.

Allgemein sind Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet bis zur Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² zulässig. Im Bebauungsplan werden Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen, um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen im Gewerbegebiet zu vermeiden und die Attraktivität und Funktionsvielfalt der umliegenden Ortskerne bzw. Siedlungsschwerpunkte zu erhalten. Untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten zählen nicht zum Einzelhandel und sind zulässig. Da die Gemeinde Gachenbach über kein gemeindebezogenes Einzelhandelsgutachten verfügt, wurden zur Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen behelfsmäßig die Listen der Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013)⁴ herangezogen.

Zu den nach Bebauungsplan nicht zulässigen Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zählen demnach Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke; die Liste für Sortimente des Innenstadtbedarfs beinhaltet folgende Produktgruppen: Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung; Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse; Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Drogerie- und Parfümeriewaren; Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film); Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren; Haus- und Heimtextilien, Bettwaren; Lederwaren; Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf; Schuhe; Spielwaren; Sport- und Campingartikel; Uhren und Schmuck.

Die zulässigen Sortimente des sonstigen Bedarfs umfassen gemäß Anlage 2 des LEP die folgenden Fachmarkt-Sortimente:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Vom Einzelhandelsausschluss nicht betroffen sind Online-Handelsunternehmen, die vor Ort keine kundenorientierten Verkaufsflächen benötigen. Die Lager- bzw. Umschlag- und Logistikflächen des Online-Handles als gewerbliche Flächen unterliegen nicht dem bauplanungsrechtlichen Regime der Einzelhandelsflächen. Online-Einzelhandelsunternehmen sind der übergeordneten Kategorie der Gewerbebetriebe zugeordnet.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Damit sind die betriebliche Wohnnutzung sowie die Nutzung als Vergnügungsstätte nicht möglich. Der

⁴ Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

Ausschluss der Wohnnutzung erfolgt, um Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Betrieben und der sensiblen Wohnnutzung zu vermeiden. Eine Einschränkung der betrieblichen Tätigkeit durch die Wohnnutzung wird somit ausgeschlossen.

Ziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist die Stärkung des Betriebs als hochwertigen Standort für Handwerks-, Dienstleistungs-, und Handelsbetriebe. Vergnügungsstätten stehen diesem Ziel häufig entgegen, da sie durch ihre spezifische Nutzung zu Konflikten führen können. Insbesondere besteht die Gefahr von Verdrängungseffekten, Störungen des Gewerbebetriebsumfelds sowie sogenannten „Trading-down“-Effekten, die die angestrebte Qualität und Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets negativ beeinflussen können. Zudem sind im benachbarten „Gewerbegebiet Brunnenfeld“, Teilfläche West, bereits Vergnügungsstätten planungsrechtlich möglich, sodass diese vorhandenen Flächen als ausreichend betrachtet werden und kein weiterer planerischer Bedarf für die entsprechende Nutzungen vorliegt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die private Grünfläche ist Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Die Maßzahl bleibt damit hinter der Orientierungsgrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiet zurück. Damit soll hängigen Lage, dem Bedarf an Lager- und Stellplatzflächen, der Durchgrünung und dem Verbleib des Niederschlagswassers im Baugebiet Rechnung getragen werden.

Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Die übrigen 20% des Baugrundstücks sind als Grundstücksfreifläche gemäß den Vorgaben von Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zur differenzierten Steuerung der Höhenentwicklung und zur Anpassung an die topografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen ist das Plangebiet in drei Teilbereiche (GE 1 bis 3) gegliedert.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher (HbA) Anlagen geregelt und ist in den jeweiligen Teilbereichen individuell geregelt. So ist im Teilbereich GE 1 ist eine maximale Wandhöhe von 12,0 m und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 15,0 m zulässig. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Brunnenfeld und gewährleistet einen städtebaulich homogenen Übergang sowohl zum bestehenden Gewerbegebiet als auch zur freien Feldflur im Norden. Der Teilbereich GE 2 liegt im natürlichen Gelände niedriger als GE 1 und GE 3, sodass hier eine größere Höhenentwicklung als verträglich angesehen wird. Daher wird hier eine maximale WH von 15,0 m und eine max. HbA von 18,0 m zugelassen. Der Teilbereich GE 3 bildet den

nordöstlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs und stellt den neuen Ortsrand dar. Um auch unter Berücksichtigung der Topografie eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und eine übermäßige Fernwirkung zu vermeiden, ist die maximale Wandhöhe auf 9,0 m und die Höhe baulicher Anlagen auf 12,0 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich nicht wie die Wandhöhe nur auf das Gebäude, sondern schließt z.B. auch Silos, Dachaufbauten oder Masten mit ein.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Bei Pultdächern ist der niedrigere Schnittpunkt maßgebend.

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen. Sie umfasst damit auch die in den gestalterischen Festsetzung geregelten Dachaufbauten auf Flachdächern.

Die Höhenlage der Gebäude wird in Bezug gesetzt zur Planstraße und zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Alternativ wird noch zu prüfen sein, ob die Festsetzung einer absoluten Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen über NHN (Normalhöhennull) ausreichend ist, um den Bauherren mehr individuelle Freiheit bei der Herstellung eines geplanten Geländes zu geben (Abtragung, Terrassierung etc. abhängig von den betrieblichen Anforderungen).

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind großzügig gewählt um eine flexible, an den jeweiligen Betriebsablauf angepasste Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 Metern zur geplanten Ringstraße sowie zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs ein. Die Abstände zur freien Feldflur sind zur wirksamen Ortsrandeingrünung und zur ökologischen Aufwertung der Flächen großzügiger gewählt.

Da die Baugrenzen so großzügig gefasst sind, sind Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine weitere Gliederung des Bauräume zur Regelung der Höhenlage der Gebäude wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

Für die Gebäude ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen sind, anders als bei der offenen Bauweise nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung bzw. der Lage der Baugrenzen.

7.4 Bauliche Gestaltung

Mit Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, also unter Berücksichtigung der Festsetzungen im benachbarten Baugebiet und der Hanglage beachtet werden. Des Weiteren sollen die Voraussetzung für eine gegliederte und moderne Architektur, die sich mit aktuellen gestalterischen und ökologischen Themen auseinandersetzt, gefördert werden.

Dächer

Für die Dächer der Hauptgebäude sind zur ökologischen Aufwertung nur begrünte Flachdächer (0° bis 5° Grad), mit einer Substratauflage von mind. 10 cm zur extensiven Dachbegrünung, sowie begrünte geneigte Dächer zulässig. Ausnahmen von der Begrünung sind in Bereichen möglich, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, dem Brandschutz, der Aufnahme technisch oder betriebstechnisch notwendiger Dachaufbauten, der Nutzung als Dachterrasse oder zur Ausbildung fachgerechter Randstreifen o. ä. dienen. Auf den begrünten Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Für baulich untergeordnete Dachflächen sind zudem Pultdächer bis 12° Grad Dachneigung ohne Dachbegrünung zulässig.

Bei der Planung wurde intensiv die Vorgabe einer Dachbegrünung geprüft und sich aufgrund der Vorteile im Hinblick auf Raumklima (Lärminderung/Schallreflexion) und Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperatenausgleich), klimatische Effekte (Verdunstung, Feinstaubbindung, CO₂-Bindung), Verzögerung des Wasserabflusses etc. für deren Vorgabe entschieden. Dabei soll im Bebauungsplan das Mindestmaß einer Dachbegrünung festgesetzt werden, was einer intensiveren Nutzung als Gründach, als Retentionsdach oder einer Mehrfachbelegung mit Solarmodulen und Biodiversitätsstrukturen nicht entgegensteht. Auch beim Umgang mit Niederschlagswasser und bei der Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs wurde die Dachbegrünung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass v. a. die Auswirkungen der zunehmenden Trockenheit auf die Dachbegrünung bei der Objektplanung mit zu bedenken und geeignete Maßnahmen einzubauen sind. Für das einzelne Bauvorhaben ergeben sich ferner Vorteile im Hinblick auf die Reduzierung der Energiekosten und aus dem Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung. In Anbetracht der vielen Vorteile ist der finanzielle Aufwand für den im Bebauungsplan eingeforderten Standard wirtschaftlich zumutbar.

Dachaufbauten

Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten werden bis zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (HbA) zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind diese Aufbauten einzuhausen. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen vorrangig der Gliederung der Fassaden und der damit verbundenen optischen Aufwertung des Baugebiets. Zur

Vermeidung einer störenden Fernwirkung sind grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche unzulässig. Fassaden ab einer Länge von 20 m sind in einem Abstand von max. 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien, Öffnungen, Fassadenbegrünung etc.

Werbeanlagen

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sowie zur Begrenzung optischer Auswirkungen in Ortsrand- und Hanglage werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung übermäßiger Werbewirkung und der Wahrung des ruhigen Orts- und Straßenbildes.

Werbeanlagen an Hauptgebäuden dürfen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände angebracht werden. Maximal 5 % der jeweiligen Wandfläche eines Gebäudes dürfen für Werbeanlagen genutzt werden, an Nebengebäuden, Stützmauern und Einfriedungen sind sie unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind nur an Zufahrten zulässig und dürfen eine Höhe von 5,0 m über Gelände sowie eine Ansichtsfläche von jeweils maximal 2,0 m² nicht überschreiten.

Werbefahnen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Fahnen zulässig, die in einer Gruppe zusammenzufassen sind.

Bewegte, sich bewegende Schriftbänder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig sind. Sie sind als transparente, sockellose und für Kleintiere durchlässige Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig. Davon ausgenommen sind Sockelmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in Abschnitten geschlossen abgebildet werden, sofern aus betrieblichen Gründen ein vollständiger Sichtschutz erforderlich ist. Dabei sind grelle oder reflektierende Farben bzw. Materialien unzulässig.

Einfriedungen sind entweder mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen oder durch vorgepflanzte Sträucher landschaftsverträglich zu gestalten.

Geländeveränderungen Stützmauern

Zur Anpassung der baulichen Anlagen an die Geländeverhältnisse darf das Gelände bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie bis zur Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden. Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Dabei ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Böschungsfuß bzw. -oberkante und der Grundstücksgrenze einzuhalten. Stützmauern dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 2,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Sie

sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu Nachbargrenzen, untereinander sowie zu Gebäuden herzustellen und grundsätzlich zu begrünen.

Zufahrten

Zur Sicherung der Gestaltung des Straßenraums mit Unterbringung von Sickermulden, Parkständen, Straßenbäumen etc. sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils höchstens 10 m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 120 m können zusätzliche Zufahrten angeordnet werden, sofern die Funktionsfähigkeit der straßenbegleitenden Sickermulden dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Befestigung von Wegen, Stellplätzen etc.

Nicht unterbaute, befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege sind grundsätzlich sickerfähig auszubilden – beispielsweise durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflaster mit Sicker- oder Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decken. Dies gilt, sofern auf diesen Flächen kein Lkw- oder Staperverkehr stattfindet, kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und keine sonstigen Beeinträchtigungen für den Wasser- oder Bodenhaushalt zu erwarten sind.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung Nutzungsaufnahme der Gebäude, umzusetzen.

Alle festgesetzten, neu zu pflanzenden Gehölze sind vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Privates Grün

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als bepflanzte Fläche zu erhalten und zu gestalten. Mindestens 70 % der Fläche ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Grundstückszufahrten dürfen diese Grünfläche unterbrechen, sofern ihre Funktion als begrünter Bereich grundsätzlich erhalten bleibt. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von begrünten Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Zur Begrünung ist je 500 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten darf innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche abgewichen werden, sofern die insgesamt festgesetzte Anzahl an Bäumen vollständig erhalten bleibt.

Nadelgehölzhecken sowohl aus heimischen als auch aus nicht heimischen Arten sind nicht zulässig. Sie bringen nur einen geringen Mehrwert für die heimische Pflanzen- bzw. Tierwelt und grenzen die einzelnen Grundstücke aus ortsplanerischer Sicht zu stark voneinander ab.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrads mit positiven Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt, zur Durchgrünung und Kühlung der Stellplatzflächen ist pro fünf PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 6 m² sowie eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m bereitzustellen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen.

Alle festgesetzten Bäume und Sträucher sind mit folgenden Mindestqualitäten zu pflanzen:

- Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm
- Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm

Öffentliches Grün

Die öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen. Dabei ist eine Saatgutmischung mit einem Anteil von 50 % Blumen und 50 % Gräsern zu verwenden. Zur Regenwasserbewirtschaftung ist die Anlage von Mulden zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Ebenso sind Pflegewege innerhalb der öffentlichen Grünflächen erlaubt. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist jeweils vollständig von der Fläche zu entfernen.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubbäume zulässig. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche abgewichen werden, sofern die dort festgesetzte Anzahl an Bäumen vollständig eingehalten wird. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen mindestens der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzte mit einem Stammumfang von 16–18 cm entsprechen.

Ebenfalls festgesetzt ist die Pflanzung heimischer Sträucher. Jede Strauchgruppe ist ein- bis zweireihig anzulegen, darf eine maximale Länge von 7,5 m haben und muss aus mindestens fünf Sträuchern bestehen. Die Pflanzabstände betragen 1,5 m, die Reihen sind versetzt zueinander anzuordnen. Auch bei den Strauchgruppen kann innerhalb der jeweiligen festgesetzten Grünfläche von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten abgewichen werden, sofern die dort festgesetzte Anzahl an Strauchgruppen vollständig erhalten bleibt. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens der Qualität verpflanzte mit einer Höhe von 60–100 cm entsprechen.

Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen sind mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist die Anlage von Mulden zulässig. Die Pflege der Grünflächen erfolgt durch einmalige Mahd pro Jahr – entweder im späten Herbst oder im zeitigen Frühjahr. Das dabei anfallende Mähgut ist jeweils vollständig von der Fläche zu entfernen.

Zur weiteren Durchgrünung sind standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweiligen Verkehrsgrünfläche abgewichen werden, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen vollständig eingehalten wird. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen mindestens der Qualität ‚Hochstamm, 3× verpflanzt‘ mit einem Stammumfang von 16–18 cm entsprechen.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden. Das BayStMWi hat ferner eine Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 15.09.2021) vorgelegt. Ergänzend zu den Grundlagen und Strukturdaten, die in der Begründung vorab zusammengestellt sind, geht dieses Kapitel auf die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und den Pendlerverflechtungen der Gemeinde ein, Anfragen von Gewerbebetrieben mit Erweiterungsbedarf oder zur Neuansiedlung in der Region, befasst sich mit bestehenden Flächenpotentialen und Aktivierungsmöglichkeiten. Auch Standort- und Planungsalternativen werden kurz dargelegt. .

Bei der Landnutzung allgemein steht die ländliche Ausprägung mit einem geringen Anteil der Siedlungsflächen, der in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau kontinuierlich gestiegen ist, im Vordergrund. Dabei liegt der Anteil in der Gemeinde Gachenbach sowohl 2014 mit 2,5 als auch 2023 mit 3,1 weiterhin deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt von 4,0 bzw. 4,6 %.

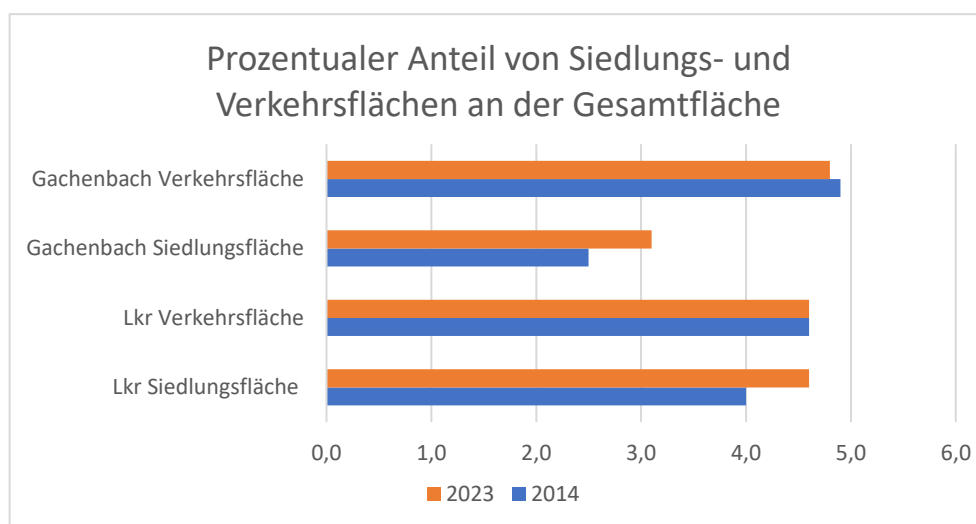


Abb. 6: Vergleich und Entwicklung der Landnutzung im Landkreis und in der Gemeinde⁵

Für die Gemeinde steht momentan kein Flächen- oder Leerstandsmanagement zur Verfügung.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, abgerufen am 10.09.2025

8.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Stand der Einwohnerzahl lag am 31.12.2023 bei 2.607 Personen.⁶ Zum Stichtag wurde damit die prognostizierten Zahlen des Bayerischen Landesamtes von 2.620 Personen leicht überschritten. Die tatsächliche Bevölkerungszunahme liegt demnach aktuell leicht unter den vorliegenden Prognosen.

Bisherige demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen.

Ab dem Jahr 1980 zeigt sich in Gachenbach bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein überwiegend positiver Trend. Die Zahl der Geburten überstieg in den meisten Jahren die der Sterbefälle in einstelligen bis teils zweistelligen positiven Werten, um seit dem Jahr 2010 stabil im positiven Bereich zu liegen. Auf Landkreisebene liegt die Differenz bis zum Jahr 2005 im positiven Bereich, seither zeichnet sich ein negativer Trend im natürlichen Bevölkerungswachstum ab. Diese insgesamt positiven oder zumindest neutralen Bilanzen in Gachenbach weichen von den Entwicklungen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sowie den gesamtdeutschen Entwicklungen ab und führen dort zu einem natürlichen Bevölkerungswachstum.

Im Bereich der Wanderungsbewegungen zeigt die Gemeinde Gachenbach jedoch deutliche Schwankungen, sodass in den vergangenen Jahrzehnten sowohl positive als auch negative Salden verzeichnet werden konnten. In der Gegenüberstellung der Wanderungsbewegungen und des natürlichen Bevölkerungssaldos wird ersichtlich, dass die Gemeinde trotz mehrerer Schwankungen bis zum Jahr 2022 insgesamt gewachsen ist. In 10 Jahren, von 2011 mit 2.357 Einwohnern (Stichtag 09.05.2011) bis 2021 mit 2.590 Einwohnern (Stichtag 31.12.2021) ist die Einwohnerzahl um 9,9% gewachsen.⁷

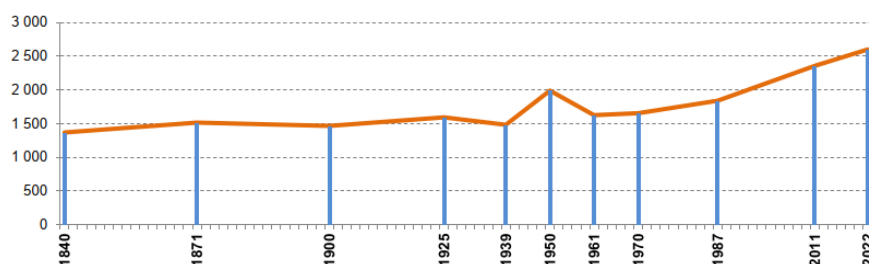


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁸

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Gachenbach liegt im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, der bis 2041 gegenüber 2021 von einem Bevölkerungswachstum von ca. 9,4 %⁹ ausgehen kann. Das Wachstum ist damit größer als 7,5 % und ist damit in der bayernweiten Betrachtung der Kategorie „stark zunehmend“ zugeordnet.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2024 Gemeinde Gachenbach

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal 2024

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2024 Gemeinde Gachenbach

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Lkr. Neuburg-Schrobenhausen

Laut der Prognose des statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Gachenbach im Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von etwa 2.760 erwartet.¹⁰ Im Vergleich zur Bevölkerung von 2.537 im Bezugsjahr 2019 bedeutet dies eine Zunahme von etwa 8,8 %, was der Kategorie „stark zunehmend“ zugeordnet wird.

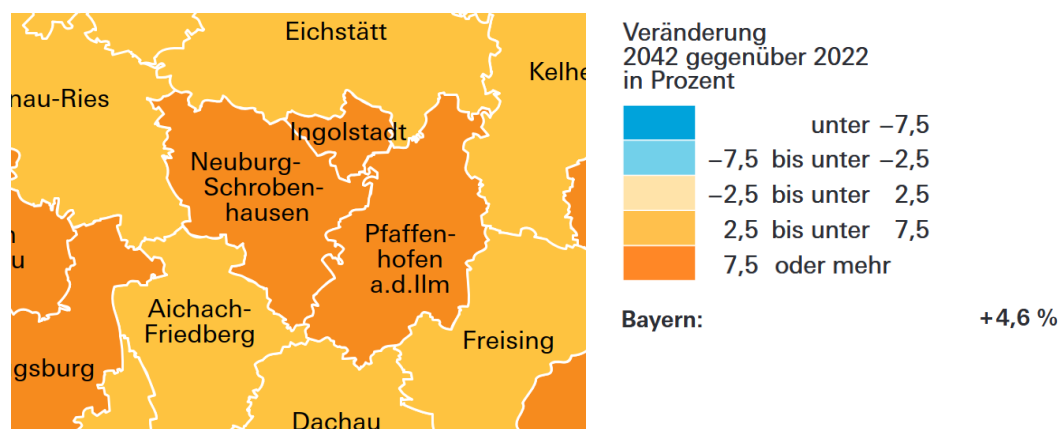


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023¹¹

Die Zahlen des statistischen Landesamtes basieren auf den Entwicklungen in der Vergangenheit, wobei die Bevölkerung bis zum Jahr 2011 unter leichten Schwankungen geringe Verluste verzeichnete. Seitdem steigt die Bevölkerung mit einer Ausnahme im Jahr 2022 stetig. Dies kann auch zur Nähe der Metropolestadt Ingolstadt zurückgeführt werden.

Entwicklung der Altersstruktur

Bundesweit betrachtet gibt es einen Trend zur sog. „Überalterung“ der Gesellschaft, die auf sinkende Geburtsraten und eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist. Das Durchschnittsalter in Bayern, dem Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis und in der Gemeinde steigt an, liegt jedoch in Gachenbach deutlich niedriger als in den Vergleichsräumen.

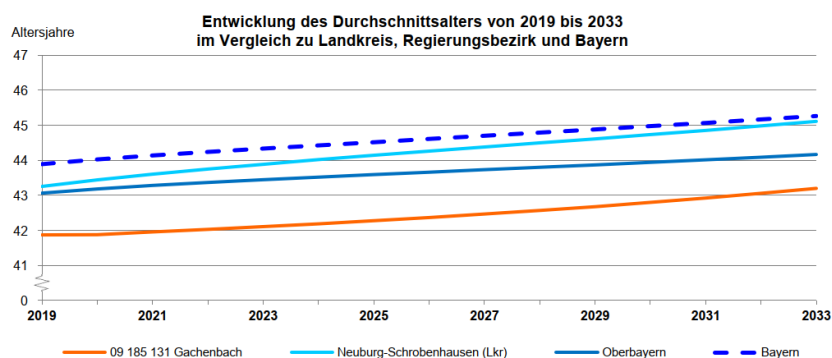


Abb. 9: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich¹²

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021) Demographiespiegel für Bayern, Gemeinde Gachenbach, Berechnungen bis 2033

¹¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

¹² Bayerisches Landesamt für Statistik (2021) Demographiespiegel für Bayern, Gemeinde Gachenbach, Berechnungen bis 2033

Gemäß dem allgemeinen Trend steigt auch in Gachenbach der Anteil der über 65-jährigen am stärksten an. Bemerkenswert ist jedoch der deutliche Anstieg der unter 18-jährigen, der vom allgemeinen Trend abweicht.

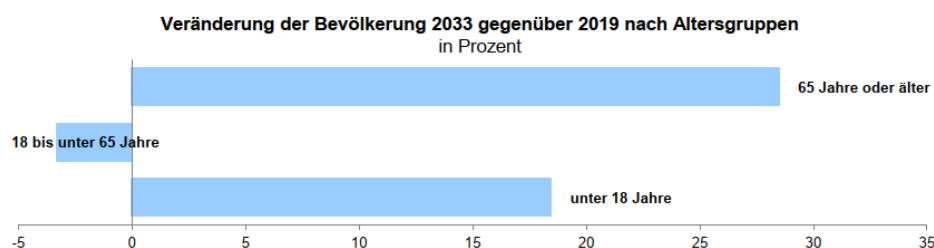


Abb. 10: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen¹³

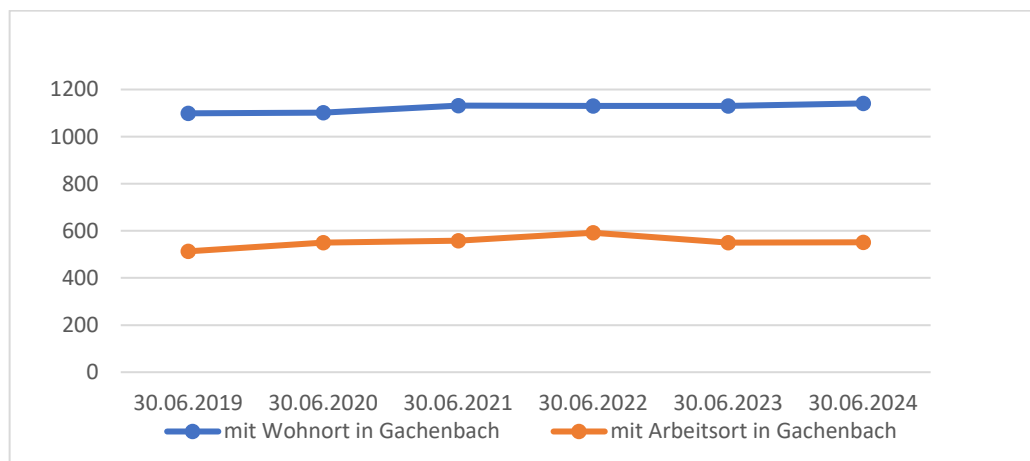
Um die junge Generation zur Stärkung der örtlichen Sozialgefüges am Wohnort halten zu können, ist ein differenziertes Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet besonders bedeutsam.

8.2 SVP-Beschäftigte- und Pendlerzahlen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Gemeindegebiet Gachenbach in den letzten 6 Jahren um ca. 40 Personen gestiegen. Das gilt sowohl für Personen, die ihren Wohnort in Gachenbach haben, als auch für solche, die Ihren Arbeitsort im Gemeindegebiet haben.

Tab. 1: Entwicklung SVP-Beschäftigter in Gachenbach¹⁴



Entsprechend der demographischen Entwicklung mit Bevölkerungszunahme (s.o.) steigt also auch die Zahl der SVP-Beschäftigten und der SVP-Arbeitsplätze im Gemeindegebiet. Für eine organische Siedlungsentwicklung ist dabei eine abgestimmte Entwicklung sowohl bei der Schaffung von Wohnraum als auch bei Arbeitsplätzen empfehlenswert.

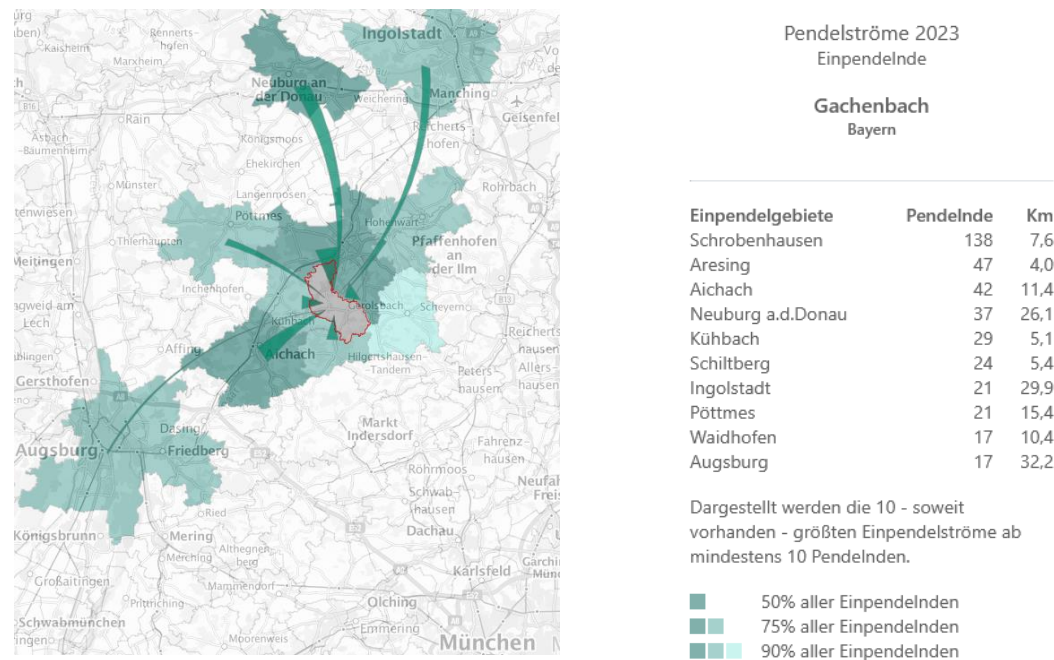
¹³ ebd.

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, abgerufen am 09.09.2025

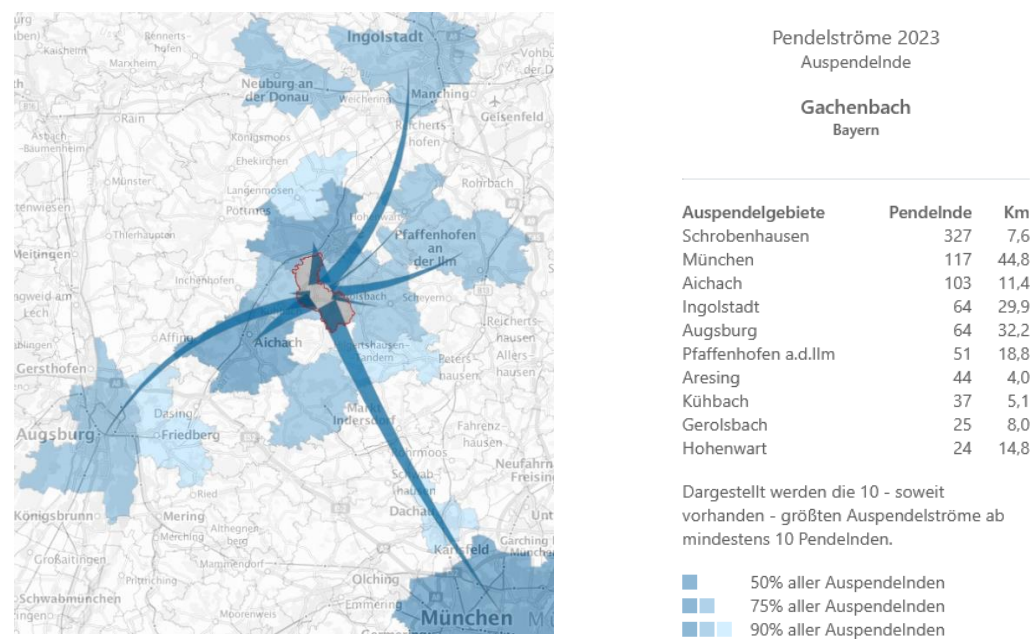
Pendlerströme

Für die Gesamtentwicklung der Gemeinde ist Handlungsbedarf erkennbar nach Auswertung der Pendler-Verflechtungen.

Tab. 2: Einpendelströme und -gebiete¹⁵



Tab. 3: Auspendelströme und -gebiete¹⁶



¹⁵ Statistische Ämter der Länder 2025, GeoBasis-DE/BKG 2025: Pendleratlas Deutschland, <https://pendleratlas.statistikportal.de/>, abgerufen am 09.09.2025
¹⁶ ebd.

In den 10 größten Auspendelströmen stehen damit 856 Auspendelnde nur 393 Einpendler gegenüber, so dass sich ein negatives Saldo von gerundet rund 500 Auspendlern ergibt (Die deutliche Aufrundung von 463 auf 500 nimmt zumindest tendenziös die nicht verzeichneten niedrigen Pendlerströme auf). Viele Pendler nehmen dafür mittlere Distanzen in die Oberzentren Ingolstadt und Augsburg mit übergeordneter Ausstattung an Arbeitsplätzen in Kauf. Auch die weniger gut erreichbare Metropolregion München wird trotz der weiten Entfernung als Arbeitsort anvisiert.

Zur Reduzierung der Auspendler-Zahlen, die zur hohen Verkehrsbelastung auf den übergeordneten Verkehrswegen beitragen, auch im belasteten Münchner Norden, kann die Gemeinde durch die Schaffung wohnortnaher Ausbildungs- und Arbeitsplätze beitragen.

8.3 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet

Vorhandene Bebauungspläne

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde wurde lagegünstig an der B 300, Auffahrt mit der Aufstellung der Bebauungsplänen „Brunnenfeld“ (2005) östlich der B 300 und „Brunnenfeld II“ (2016) westlich der B 300 voran gebracht.

Das Gewerbegebiet „Brunnenfeld“ ist inzwischen vollständig belegt. Der Betrieb auf der Fl.Nr. 904/1 hat zwar seine Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Flurstück noch nicht vollständig ausgeschöpft, kann jedoch die südliche Teilfläche nach betrieblichen Erfordernissen jederzeit als Lagerfläche nutzen oder bebauen.

Im Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“ sind 2 Flurstücke noch ungenutzt:

- Fl.Nr. 735/5 (privates Eigentum): vorliegende Bauanträge noch nicht umgesetzt, ggf. Rückkauf-Option durch Gemeinde vorhanden
- Fl.Nr. 735/1 (privates Eigentum): der gewerbliche Eigentümer hat aktuell keine Bebauungsabsichten; eine Veräußerung an die Gemeinde ist ebenfalls keine Option.

Eine weitere gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Weilach zeichnet sich durch eine kleinteiligere Struktur aus. Das vollständig belegte Gewerbegebiet „Weilach“ wurde mit dem Bebauungsplan „GE Weilach II (2021) nach Osten erweitert. Nach Erschließung 2022 werden die 3 Parzellen sukzessive gewerblich genutzt:

- Fl.Nr. 856/16 (privates Eigentum; westliches Grundstück): Erweiterungsfläche des bestehenden benachbarten Betriebs; inzwischen bereits genutzt
- Fl.Nr. 856/1 (privates Eigentum; mittleres Grundstück): der Bauantrag eines Betriebs befindet sich in Vorbereitung
- Fl.Nr. 856/20 (privates Eigentum; östliches Grundstück): hier liegt ein kürzlich genehmigter Bauantrag vor

Ebenfalls 2021 wurde in Weilach der Bebauungsplan „GE Tradmühle“ zur Rechtskraft gebracht, mit dem der aufgelassene Standort eines Sägewerkes einer Nachnutzung zugeführt wurde.

Damit sind in den Bebauungsplan-Gebieten kurz- und mittelfristig keine Entwicklungsflächen verfügbar.

Innenentwicklungspotentiale

Am Hauptort Gachenbach oder in anderen Ortsteilen gibt es keine größeren zusammenhängenden gewerblichen Entwicklungen im Innenbereich. Es gibt es zwar auf landwirtschaftlichen Hofstellen oder an langjährig gewachsenen Standorten von Handwerksbetrieben untergeordnete Entwicklungsmöglichkeiten, die für die Gesamtentwicklung der Gemeinde aktuell keine bedeutsame Rolle spielen. Sie können lediglich bei der Generationenfolge in der Landwirtschaft oder für die bereits vorhandenen Betriebe ein Entwicklungspotential darstellen, das sich aufgrund der individuellen Interessenslage der privaten Eigentümer seitens der Gemeinde nur schwerlich aktivieren oder steuern lässt.

8.4 Bedarfserfassung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben

Auswertung Unternehmensbefragung

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen mit den Städten Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen haben eine kreisweite Unternehmensbefragung beauftragt mit dem Ziel, die Wirtschaftsförderung noch besser an den Bedarfen der Betriebe auszurichten und einen systematischen Dialog aufzubauen. Die Unternehmensbefragung ist in einen regionalen Kontext (Region 10) eingebunden.

Die Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung zeigt in ihrem Bericht¹⁷ auf, dass das produzierende Gewerbe gegenüber dem Sektor Handel/Gastgewerbe/Verkehr und dem Dienstleistungssektor deutlich überrepräsentiert ist im Vergleich zu bundesweiten Zahlen. Es sind viele kleine Unternehmen im Landkreis ansässig, gerade auch in der überdurchschnittlich ausgeprägten Branche der Bauwirtschaft bzw. Baustoffindustrie. Weitere bedeutsame Branchen sind die Automobilwirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Elektrotechnik und Elektronik sowie Informations- und Kommunikationstechnik mit einzelnen Großbetrieben. Insgesamt ist eine große Branchenvielfalt im Landkreis vorhanden.

Die Studie befasst sich ferner mit Entwicklungsplänen und Herausforderungen (Kap. 6) und stellt allgemein fest, dass die hohe Entwicklungsdynamik beim Arbeitskräftebedarf sich auch beim Bedarf an Gewerbeflächen zeigt. Einen Flächenbedarf vermelden 36% (272 Betriebe), wovon wiederum ca. 62% (169 Betriebe) ein Gewerbegrundstück und 58% (159 Betriebe) Lagerflächen benötigen, gefolgt von Büro-, Produktions- und Verkaufsflächen. Von den 169 Betrieben haben 116 Betriebe ihren Bedarf an einem Gewerbegrundstück auf insgesamt 111 ha quantifiziert, der sich zeitlich staffeln lässt.

Für die Entwicklung der Gemeinde Gachenbach ist die Auswertung des Flächenbedarf nach Gemeinde besonders interessant. Bei der Umfrage haben 15 Betriebe einen Bedarf räumlich verortet in dieser Gemeinde vermeldet, davon 24.500 m² an

¹⁷ GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung: Unternehmensbefragung Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Frühjahr 2021), Auswertungsbericht mit Sonderauswertung für die Stadt Neuburg, Stand: 27.07.2021

einem Gewerbegrundstück, 1.165 m² Büro-, 10.500 m² Lager-, 1.040 m² Produktions- und 30 m² Verkaufsfläche. In Summe ergibt dies ungefähr 3,5 - 4,0 ha an Flächenbedarf.

Das geplante Gewerbegebiet könnte den Bedarf, der sich konkret auf diese Unternehmensbefragung stützt, decken. Im GE stünde ungefähr die Hälfte der GE-Fläche für andere Betriebe, die z.B. nicht über die landkreisweite Befragung erfasst sind oder daran teilgenommen haben, zur Verfügung.

Bedarfsanmeldungen einzelner Betriebe

Sowohl im Gemeindegebiet ansässige Betriebe als auch Betriebe, die in der Region nach Erweiterungsflächen oder neuen Standorten suchen, haben bei der Gemeinde und beim Projektentwicklung bereits erschlossene Gewerbegrundstücke angefragt:

Tab. 4: Übersicht Flächenbedarfe Betriebe

	Branche / Beschreibung	Flächenbedarf
1	Baugewerbe, Betontransport	3.000 m ²
2	Baumaschinenhandel, -vermietung	3.500 m ²
3	Baugewerbe, Markisenhersteller	1.500 m ²
4	Handwerksbetrieb, Metallbau	1.500 m ²
5	Kfz-Werkstatt, Autohandel	1.500 m ²
6	Sanitärvermietung, Entsorgungsdienst	25.000 m ²
7	Reinigungsgewerbe, Handelsunternehmen	5.500 m ²
	Summe	41.500 m²

Die Flächenbedarfe sind als ungefähre Annahmen zu verstehen. Mit dem geplanten Gewerbegebiet kann der Bedarf vollständig gedeckt werden. Für rund 2/3 der geplanten Fläche ist damit ein konkreter Bedarf benannt.

Von einem steigenden Interesse im weiteren Verlauf der Projektentwicklung wird ausgegangen. Eine konkrete Zuordnung von Bauparzellen zu einzelnen Betrieben wurde noch nicht vorgenommen und kann ggf. im weiteren Projektablauf je nach Stand der Vertragsentwicklung erarbeitet werden. Auch die Parzellierung kann angepasst werden, z.B. bei Anfragen kleinerer Parzellen.

- Ergänzung und Fortschreibung im weiteren Verfahren folgt –

8.5 Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie

Zur Verbesserung der Auslastung vorhandener Flächen stehen Bürgermeister und Mitglieder des Gemeinderats in wiederkehrendem Austausch mit den Gewerbebetrieben und den privaten Grundstücksbesitzern. Aufgrund der geringen Größe der Gemeinde und der ländlichen Gesprächskultur finden die Gespräche persönlich und unmittelbar bei Abstimmungsbedarf statt. Die betriebliche Situation einschließlich deren angedachte Entwicklung ist der Gemeinde umfassend und aktuell bekannt. Insofern liegen aktuelle und belastbare Aussagen zu den Veräußerungs- und Entwicklungsabsichten einzelner Flächen vor.

Weiterhin bietet die Gemeinde örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben oder Flächeneigentümern Beratung und Koordinierung an und handelt dabei im gemeindlichen Interesse der Stärkung der örtlichen Wirtschaft. Sie steht dazu im Kontakt mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises.

Bedarf sieht die Gemeinde weiterhin im Bau- und Baunebengewerbe, auch zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Ertüchtigung des gebauten Bestands, und in der Metallverarbeitung. Ziel der Gemeinde ist die Stärkung des mittelständischen Handwerks, und ergänzend ein Zugewinn an Dienstleistungsangeboten, sowohl zur örtlichen Versorgung der Bevölkerung als auch zur Schaffung hochwertiger, wohnungsnaher Arbeitsplätze. Insgesamt soll auf eine gute Pflege der Kontakte weiterhin großen Wert gelegt werden.

Für das GE „Brunnenfeld III“ wird die zeitnahe Umsetzung der Erschließung vertraglich abgesichert und bei der Auswahl der Betriebe auf kurzfristigen Entwicklungsdruck betrieblicherseits zu achten. Damit können langfristig ungenutzte Baugrundstücke oder Baulücken vermieden werden.

8.6 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandsorts „Brunnenfeld“ mit seiner Lagegunst durch die direkte Anbindung an die B 300 als überörtliche Verkehrsachse hat die Gemeinde dazu bewogen, die Entwicklung hier vorrangig zu betreiben (s.o.). Da zuletzt das GE Weilach erschlossen wurde, ist der Bedarf im östlichen Teil des Gemeindegebiets (Weilachtal) aktuell gedeckt. Die Entwicklung eines völlig neuen Standortes ist nicht vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeindeverbindungsstraße ertüchtigt und der parallel verlaufende Radweg bis zur Gemeindegebietsgrenze verlängert werden. Dieses öffentliche Interesse stand im Vordergrund bei der Flächenauswahl rund um die Auffahrt zur B 300.

Als ergänzende Flächen kommen weitere noch nicht entwickelte Bereiche im Nahbereich der Auffahrt zur B 300 in Frage, beispielsweise die Fläche südlich des GE Brunnenfeld (östlich der B 300) und des vorliegenden Plangebiets. Insofern kann die Entwicklung an diesem Standort als noch nicht abgeschlossen betrachtet werden, ist jedoch abhängig vom Bedarf und der Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer.

Planungsalternativen

Die vor Bearbeitung des Bebauungsplans durchgeführte strukturelle Planung befasste sich insbesondere mit einer flächensparsamen Erschließung, der Bildung geeigneter und ggf. bedarfsorientiert weiter aufteilbarer Parzellierung und dem Umgang mit Niederschlagswasser. Es stellte sich heraus, dass die gewählte Ringerschließung viele Vorteile mit sich bringt. Die genaue Lage und die Ausbildung der Ringstraße wurden mehrfach verändert. Auch der Umgang mit einer dem Landschaftsbild und angrenzender Gehölzstrukturen angemessenen Randeingrünung wurde geprüft.

Da die technische Planung noch nicht vorliegt, ist von weiteren Anpassungen im Projektverlauf auszugehen. Die Aussagen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie einer Baumgruppe zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Aussagen zum Entwässerungskonzept werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht. Eine Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen ist nach aktuellem Erkenntnisstand daher noch nicht abschließend möglich.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von

Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dezember 2021) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Juli 2025 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Ackerflächen, Straßenbegleitgrün, geschotterten Verkehrsflächen sowie einer mittelalten heimischen Baumgruppe zur Folge.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Bestand innerhalb des Geltungsbereichs sowie die in der Bilanzierung angesetzten Flächen. Die öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft werden in der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt, da die Flächen weiterhin unversiegelt und begrünt vorliegen und aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung aus der Nutzungsänderung resultiert.

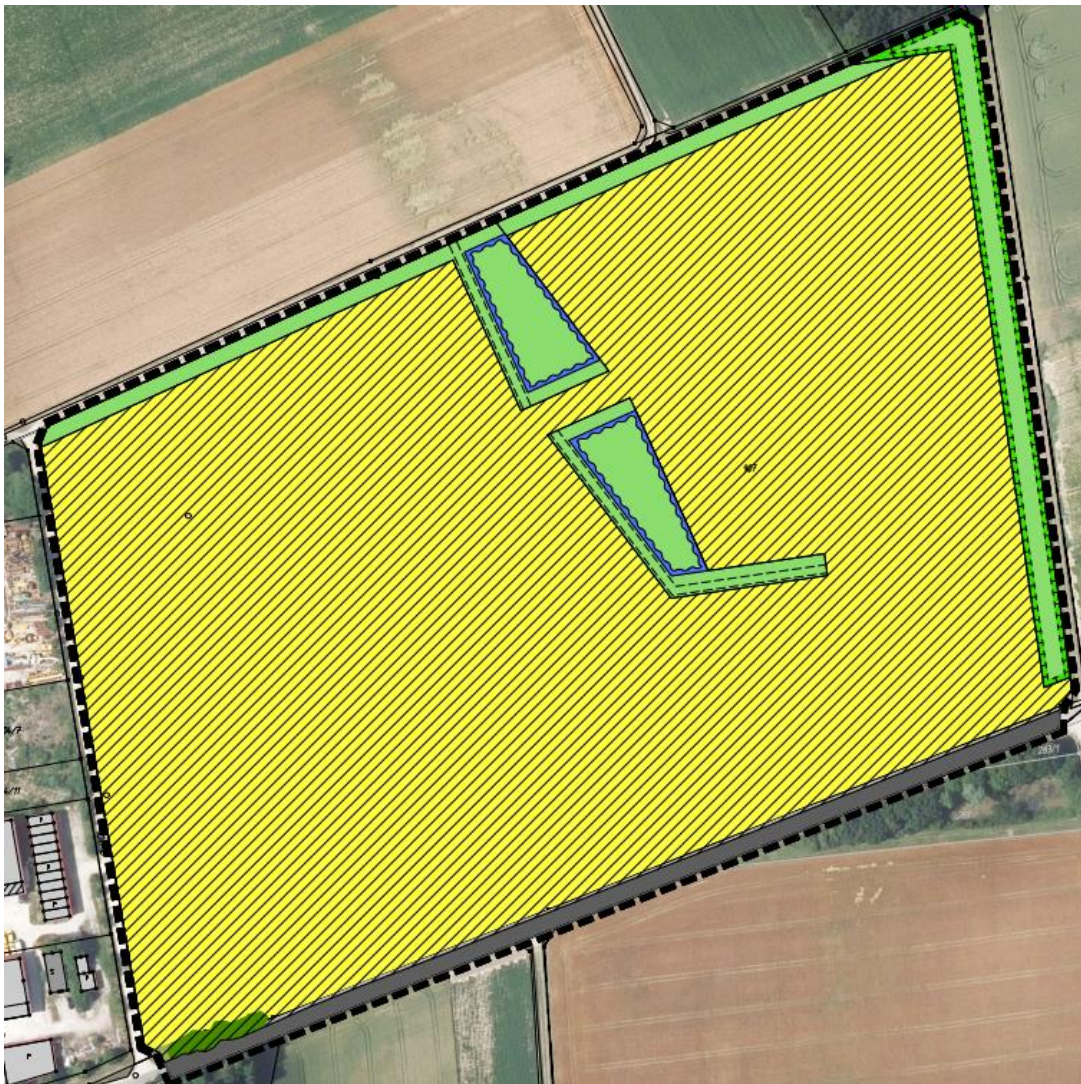
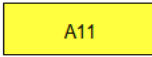
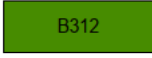
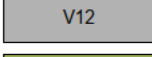
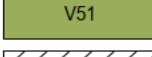
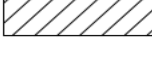


Abb. 11: Darstellung des Bestands sowie der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (Wipfler-PLAN, 16.09.2025)

	Öffentliche Grünfläche
	intensiv bewirtschafteter Acker
	Baumgruppe mit einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
	Verkehrsflächen, versiegelt
	Verkehrsflächen, befestigt
	Straßenbegleitgrün
	Eingriffsfläche, GRZ 0,6

Durch geeignete Festsetzungen kann die Eingriffsintensität vermindert werden, welche als Planungsfaktor angerechnet werden können. Konkret handelt es sich hierbei zum einen um die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege). Zum anderen sind für Hauptgebäude im Plangebiet nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Zum Schutz von Insekten wird zudem eine insektenschonende Lichttechnik festgesetzt. So können die Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser reduziert und eine Verminderung des Kompensationsbedarfs um 15 % angesetzt werden.

Tab. 5: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsberechnung				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)	Geltungsbereich BPI m²	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ (0,3 - 1)	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Äcker	78528	3	0,6	141.350
B312 Baumgruppe mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	232	8	0,6	1.114
V12 Verkehrsflächen, befestigt	232	3	0,6	418
V51 Straßenbegleitgrün	20	3	0,6	36
Summe [WP]				141.350
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Angabe in %	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5	
Festsetzung begrünter Flachdächer	Ökosystemleistungen, Wasserrückhalt	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5	
Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung	Artenschutz	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5	
Summe max 20%			15	
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]				120.148

Durch das geplante Vorhaben entsteht unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von **120.148 Wertpunkten**.

9.3 Nachweis der Ausgleichsfläche (n)

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird zum Teil direkt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht in Form einer Ortsrandeingrünung an der östlichen Grenze des Planungsumgriffs. Die Entwicklungsziele sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Ausgleichsumfang.

Tab. 6: Ausgleichsumfang der Ausgleichsfläche A1

Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m²	Aufwertung	Ausgleichs- umfang in WP
A11	Acker	2	B112	mesophile Hecke	10	1.400	8	11.200
A11	Acker	2	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.213	6	7.278
Summe Ausgleichsumfang [WP]						18.478		

Die verbleibenden 101.670 Wertpunkte werden von folgendem Ökokonto abgebucht:

Teilfläche der Fl.Nr. 206, Gemarkung Rohr, Gemeinde Rohrbach

Die Flächen wurden 2024 entwickelt und 2025 in das Ökokonto der HM ÖKP GmbH & Co. KG eingebucht (ÖFK-Lfd-Nr. 1019043). Der Ausgangszustand der Fläche war intensiv bewirtschafteter Acker. Die Fläche wurde zu mesophilen Gebüsch, artenreichem Extensivgrünland sowie Halbtrockenrasen entwickelt. Dazu erfolgten entsprechende Strauchpflanzungen und Ansaaten.

Da sich die Fläche bereits seit diesem Jahr im Ökokontopool der HM ÖKP GmbH & Co. KG befindet, dann folgende ökologische Verzinsung angesetzt werden:

- Verzinsung

3 % vom aktuellen Wert der Ökokontomaßnahme (192.462 WP)

Pro Jahr = 5.774 WP

In 1 Jahr: 5.774 Wertpunkte

- Gesamtwert der Ökokontomaßnahme bei Abbuchung:

192.462 WP (Prognosezustand der Ökokontomaßnahme)

+ 5.774 WP (Verzinsung)

= 198.236 WP

Um die abzubuchende Flächengröße zu ermitteln sind die benötigten 101.670 WP mit der aktuellen Gesamtaufwertung (198.236 WP) ins Verhältnis zu setzen und mit der Grundstücksgröße (19.841 m²) zu multiplizieren:

$101.670 : 198.236 \times 19.841 \text{ m}^2 = 10.176 \text{ m}^2$ sind abzubuchen.

Nach Abzug der ermittelten Fläche von 10.176 m² verbleiben 9.665 m² im Ökokonto.
Die Abbuchung von der Ökokontofläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Eingriff ist damit vollständig kompensiert.

Eine grafische Darstellung zur Abbuchung der Ökokontopunkte wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

9.4 Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft eine schmale asphaltierte Gemeindeverbindungsstraße, im Südosten befindet sich hier ein kleines Gehölz. Unmittelbar an den übrigen Grenzen verlaufen landwirtschaftliche Wege. Nordöstlich schließt ein kleines Waldstück an, dessen Baumkronen weit über den landwirtschaftlichen Weg ragen. Eine Stromleitung quert das Planungsgebiet. Westlich des Planungsgebiets befindet sich ein Gewerbegebiet, ansonsten sind die umliegenden Flächen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 12: Blick nach Südosten auf das Planungsgebiet (Datum: 27.05.2025)



Abb. 13: Zu fällendes Gehölz am Südrand des Planungsgebietes (Datum: 15.05.2025)

In der Artenschutzkartierung Bayern sind im Untersuchungsgebiet keine Fundpunkte verzeichnet. Die nächstgelegenen Fundpunkte befinden sich 25 m südlich (Kreuzkröte (*Epidalea calamita*), 2006) bzw. 80 m nordöstlich des Planungsumgriffs (Grünes Heupferd (*Tettigonia viridissima*), Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*), Gemeiner Grashüpfer (*Pseudochorthippus parallelus*), Brauner Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*), Roesels Beißschrecke (*Roeseliana roeselii*), 1995).

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) nicht pauschal ausgeschlossen werden. Daher wurde eine saP erstellt:

„Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „GE Brunnenfeld III“ in der Gemeinde Gachenbach kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der in Kapitel 6 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betrachteten Arten bzw. Artengruppen erfüllt werden.

Für Offenlandbrüter wie Feldlerche und Schafstelze ergibt sich aufgrund fehlender Brutnachweise, vorhandener Strukturbarrieren (Gehölze) sowie einer quer durch das Plangebiet verlaufenden Stromleitung, die Prädatoren als Ansitz dient, kein signifikanter Lebensraumnutzen innerhalb des Planungsgebietes. Beeinträchtigungen benachbarter Brutreviere sind aufgrund der Distanz und bestehenden Abschirmung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Um potenzielle Brutaktivitäten in zukünftigen Jahren dennoch vorsorglich zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (bis Anfang März bzw. ab Mitte August) durchzuführen oder entsprechend brutunattraktiv zu gestalten.

Auch für die Zauneidechse ergaben sich keine Nachweise.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.“¹⁸

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind dabei zu beachten:

V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällung

Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums (vom 1. März bis 30. September) ist die Fällung aus Gründen des Vogelschutzes unzulässig.

V2: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung im Offenland

Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, hat vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) zu beginnen.

Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschoben werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu ist die Fläche in einem Raster von ca. 25 x 25 m mit Flatterband zu markieren. Das Flatterband sollte hier möglichst bodennah (50 bis 100 cm) angebracht werden. Im Vorfeld dieser Maßnahme ist die untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren.

Die Baufeldfreimachung der Baugrundstücke selbst unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.

V3: Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind sockellos auszubilden und müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

V4: Verwendung von insektenfreundlichem Licht

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten darf für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenschonende Lichttechnik eingesetzt werden. Zulässig sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit gerichteter Lichtabstrahlung (Richtcharakteristik). Es sind vollständig gekapselte Leuchtengehäuse zu verwenden, um Streulicht zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Farbtemperatur der eingesetzten Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin betragen.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

¹⁸ WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH: Bebauungsplan "GE Brunnenfeld III", Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 16.09.2025. S. 19

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler und freie Sichtachsen zu Baudenkmälern sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10.2 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 26.09.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen.

In der Hinweiskarte für Überschwemmungsgefahren ist von Norden nach Süden durch das Plangebiet, im Bereich der Geländesenke, eine Fläche als wassersensibler Bereich dargestellt. Auch örtliche Beobachtungen bestätigen, dass es im Zusammenhang mit Starkregenereignissen regelmäßig zu starker Durchnässung dieser Flächen kommt.

Die Geländesenke selbst ist in der Hinweiskarte zusätzlich als potenzieller Aufstaubereich gekennzeichnet. Entsprechend der topografischen Situation sind in der Karte Fließwege bei Starkregen mit starkem Oberflächenabfluss eingezeichnet: Sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung fließt Wasser in Richtung der zentralen Geländesenke innerhalb des Plangebiets.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine als Ausgleichsfläche ausgewiesene Zone, die ebenfalls eine Geländesenke aufweist. Diese nimmt zusätzlich Abflüsse aus der weiter südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche auf. Wasser, das bei Starkregenereignissen auf der Verkehrsfläche anfällt, fließt entsprechend der vorhandenen Geländeformen mit mäßiger Intensität entweder in die Geländesenke des Plangebiets oder in die südöstlich gelegene Senke im Bereich der Ausgleichsfläche ab.

Diese Erkenntnisse wurden bei der Planung berücksichtigt, um eine angemessene Entwässerung sicherzustellen und potenzielle Gefahren durch Oberflächenwasser zu minimieren.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o.

dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet. Geländesenken befinden sich in lokalen Tiefpunkten und können bei Starkregen Oberflächenabfluss sammeln. Potenzielle Aufstaubereiche entstehen beispielsweise an Durchlässen oder kleinen Brücken durch Verstopfung oder unzureichende Kapazität, oder in Senken ohne Abflussmöglichkeit. Die dargestellten Flächen zeigen dabei eine angenommene Maximalfüllung auf rein topografischer Basis. Die tatsächliche Überflutung hängt vom konkreten Regenereignis ab und sollte vor Ort überprüft werden.



Abb. 1: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹⁹

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

10.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen,

¹⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, September 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 7: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Ortsrandlage mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen - Durchgrünung mit kühlenden Elementen (Eingrünungsflächen), Begrünung des Straßenraums, Ortsrandeingrünung - Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst) - Dachbegrünungen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung von Pkw-Stellplätzen - Angepasste Höhenlage der Gebäude - Mulden zur Sicherung vor abfließendem Oberflächenwasser aus Außenbereichen
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Fahrzeugreinigung, Bewässerung etc.) - Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst) - Festsetzung flacher Dachformen

Tab. 8: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Dachform und -neigung gut zur Errichtung von Solarmodulen geeignet - Festsetzungen zu Solaranlagen
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Pflanzung heimischer sowie klimagerechter und standortangepasster Laubgehölze zur CO₂-Bindung - Festsetzungen zu Dachbegrünung

Nutzung erneuerbarer Energien

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Bei geeigneten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist oder der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

10.5 Boden- und Grundwasserschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sind. Hierzu sind

schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Bereich des o.g. Bebauungsplans 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 oder das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Zu der Maßnahme liegt ein Baugrundgutachten der Chrystal Geotechnik GmbH vom 25.02.2013 vor (s. Anlage), dem die folgenden Aussagen auszugsweise entnommen sind:

Die durchgeführte Untersuchung dient vorrangig der Ermittlung der Bodenkennwerte für den Straßen- und Kanalbau sowie die Versickerungsfähigkeit der Böden.

Die Erkundung umfasst insgesamt 5 Kleinbohrungen bis in Tiefen von 3,0 – 5,0 m unter Geländeoberkante sowie 3 Rammsondierungen. Zur genaueren Klassifizierung und Zuordnung der Bodenparameter wurden ausgewählte Proben bodenmechanischen Laboruntersuchungen unterzogen.

Die im Plangebiet durchgeführten bodenmechanischen Untersuchungen zeigen mittlere bis teilweise ungünstige Untergrundverhältnisse, insbesondere durch stark aufgeweichte, bindige Decklagen. Für die Erschließung (v. a. im Bereich des Planums und bei der Kanalleitungsverlegung) ist daher mit einem erhöhten Bodenaufwand, etwa durch Teilbodenaustausch, zu rechnen.

Die Grundwassersituation ist insgesamt als günstig zu bewerten. Hinsichtlich der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Verhältnisse jedoch tendenziell ungünstig zu beurteilen: Zwar ist der Abstand zum Grundwasser ausreichend, jedoch weisen die anstehenden Böden überwiegend niedrige kf-Werte auf, was auf schlechte bis sehr schlechte Versickerungsraten hindeutet. Im Rahmen der Bohrarbeiten wurde innerhalb der tertiären, sandigen Abschnitte nur in der Kleinbohrung SDB 4 in einer Tiefe von 4,51 m unter GOK ($\pm$ 436,19 mNN) Grund- bzw. Schichtwasser erkundet.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurden u. a. Korngrößenverteilungen und Kleinbohrungen durchgeführt. In den zentralen und südlichen Bereichen des Plangebiets (SDB 4 und SDB 5) wurde eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit festgestellt, sodass dort keine Versickerung empfohlen werden kann. In den nördlichen und nordöstlichen Bereichen (u. a. SDB 1 und SDB 2) wurden leicht bessere Werte festgestellt. Hier können unter bestimmten Voraussetzungen Versickerungsbecken oder Rigolen in Betracht gezogen werden, sofern eine Einbindung in durchlässigere Bodenschichten erfolgt (z. B. tertiäre Sande ab ca. 2,2 m unter GOK bei SDB 1).

Die ermittelten Bemessungs-kf-Werte liegen größtenteils unterhalb des Bereichs, den das DWA-Arbeitsblatt A 138 für eine geeignete Versickerung in Lockergestein vorsieht. Daher ist es erforderlich, dass alle geplanten Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf und einer Ableitung zu einer geeigneten Vorflut ausgestattet werden.

Die Planung, der Bau und der Betrieb der Versickerungsanlagen sind entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 umzusetzen.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

11.1 Straßen- und Wegenetz

Zur ordnungsgemäßen inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist die Anlage einer Erschließungsstraße als Ringstraße vorgesehen.

Die genaue Breite der Fahrbahn sowie die weitere Aufteilung und Gestaltung des Straßenraums, wie z.B. die Errichtung eines Gehwegs, eines Multifunktionsstreifens oder die Anlage von straßenbegleitenden Sickermulden, sind noch mit der Erschließungsplanung abzugleichen. Eine Optimierung der Flächeninanspruchnahme wird angestrebt.

Zusätzlich wird die Gemeindeverbindungsstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen und ausgebaut.

Derzeit ist ein großzügig bemessener Flächenkorridor im Bebauungsplan enthalten, der ebenfalls noch mit den technischen Anforderungen an die Fahrbahn, Geh- und Radweg sowie eines Entwässerungsgrabens abzugleichen ist. Auch die erforderlichen Böschungen südlich der GVS zur Herstellung des Straßenkörpers sollen im Geltungsbereich zu liegen kommen.

Die randlich am Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Wege sind von der Planung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

11.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Gachenbach wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt. Es besteht sowohl hinsichtlich der Entnahme als auch der wasserrechtlichen Genehmigungen in der Gemeinde Handlungsbedarf. Mit der Aufstellung einer Bedarfsprognose und der Überrechnung des vorhandenen Wasserschutzbereiches ist die Gemeinde aktiv, die Lage zu verbessern.

Der Anschluss des Baugebiets erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsnetzes.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird auch die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser geplant. Die Löschwasser-Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang mit bedacht. Inwiefern die Löschwasser-Versorgung aus dem Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden oder weitere Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer Löschwasser-Zisterne etc. erforderlich werden, ist noch zu prüfen. Die Lage und Platzierung der Hydranten etc. sind ebenfalls aufzuplanen und ggf. abzustimmen.

11.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Innerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der Geländesenke ist die Anlage eines Sickerbeckens zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angedacht.

Ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser wird zeitnah erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Es werden noch die Ergebnisse von Sickertests im Bereich möglicher Sickerbecken abgewartet.

11.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Weitere Informationen liegen aktuell noch nicht vor.

11.5 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Freileitung, die das Plangebiet überquert, soll im Zuge der Erschließung des Baugebiets erdverkabelt werden.

12 Flächenbilanz

Tab. 9: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		89.600 m ²
1.	Gewerbegebiet (GE)	66.700 m ²
	- davon überbaubare Grundstücksfläche	57.500 m ²
	- davon private Grünfläche	2.600 m ²
2.	Verkehrsflächen	10.000 m ²
3.	Grünflächen	15.500 m ²
	- davon öffentliche Grünfläche	8.500 m ²
	- davon Verkehrsbegleitgrün	1.800 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Erschließung des Baugebiets geplant, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zeitnahen baulichen Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und Vergabe der Baugrundstücke zu rechnen ist. Die konkrete Parzellierung der Grundstücke erfolgt nachfrageorientiert, um passende Grundstückszuschnitte für unterschiedliche Betriebsgrößen zu ermöglichen. Die Erschließung wird mit geeigneten Verträgen sowohl qualitativ als auch zeitlich zwischen Gemeinde und Projektentwickler abgesichert. Angesichts der hohen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Region und auch in der Gemeinde selbst ist mit einer kurz- bis mittelfristigen baulichen Inanspruchnahme zu rechnen.

Mit der planmäßigen Ansiedelung neuer Betriebe ist ein positiver Effekt auf die Arbeitsplatzsituation vor Ort verbunden. Es wird erwartet, dass durch die Entwicklung des neuen Gewerbegebiets zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, wodurch sowohl die wirtschaftliche Stabilität der Gemeinde gefördert als auch die Standortattraktivität für Beschäftigte verbessert wird. Gleichzeitig kann ein Teil des Arbeitsplatzbedarfs der umliegenden Bevölkerung vor Ort gedeckt werden, was zur Reduzierung von Pendlerverkehren beitragen kann. Die vorhandene gemeindliche Infrastruktur, insbesondere im Bereich der verkehrlichen Anbindung sowie der Ver- und Entsorgung, ist grundsätzlich geeignet, die mit der Entwicklung verbundenen Bedarfe aufzunehmen.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich insgesamt betrachtet aus der vorliegenden Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.