



GEMEINDE GACHENBACH

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

13. Flächennutzungsplanänderung

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, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete und informelle Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
5	Planung.....	10
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
6.1	Bevölkerungsentwicklung	13
6.2	SVP-Beschäftigte- und Pendlerzahlen.....	15
6.3	Flächenpotentiale im Gemeindegebiet.....	17
6.4	Bedarfserfassung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben	18
6.5	Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie.....	20
6.6	Standort- und Planungsalternativen.....	21
7	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	21
7.1	Umwelt- und Naturschutz	21
7.2	Artenschutz	22
8	Weitere fachliche Belange	22
8.1	Denkmalschutz.....	22
8.2	Immissionsschutz	22
8.3	Hochwasserschutz	22
9	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets.....	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage)	11
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung)	12
Abb. 5:	Vergleich und Entwicklung der Landnutzung im Landkreis und in der Gemeinde.....	13
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	14
Abb. 7:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023	14
Abb. 8:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich	15
Abb. 9:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen	15
Abb. 1:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	23

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gachenbach hat am 20.05.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Parallel dazu soll der Bebauungsplan „GE Brunnenfeld III“ aufgestellt werden. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets vorbereitet.

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.

Neben der Ausweisung eines Gewerbegebiets soll mit Grünflächen die Eingrünung des Gewerbegebiets angemessen sichergestellt werden. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße soll mit der Anlage eines Geh- und Radwegs die Nutzung von Fahrrädern auch im ländlichen Raum gestärkt und zu deren Verkehrssicherheit beigetragen werden. Der Gemeinde ist zugleich an einer wirtschaftlichen und zielgerichteten Verwertung der Flächen interessiert.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter 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 umfangreichen 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, Augsburg und Ingolstadt. Sie liegt nördlich von München und ist verkehrstechnisch gut an die überregionale Verkehrsachse zwischen den Autobahnen München-Stuttgart und 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.

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

4 Übergeordnete und informelle Planungen

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):

1.1.1 (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 Änderung des Flächennutzungsplans 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.

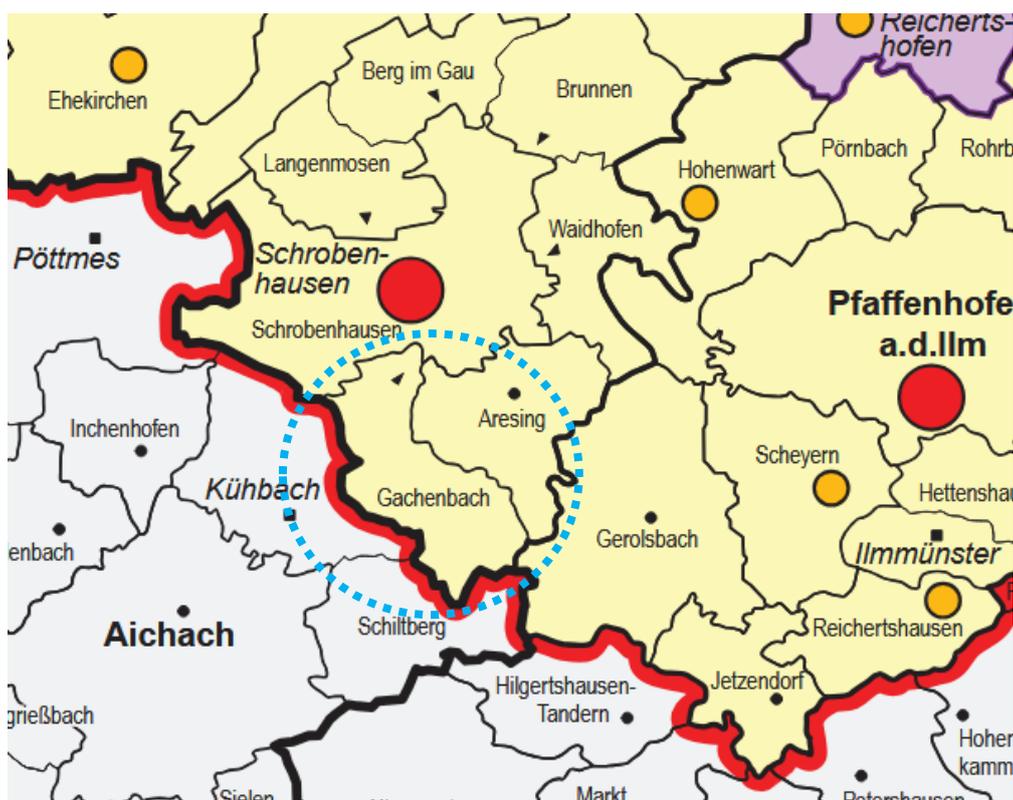


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

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.

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

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 Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

5 Planung

Im Flächennutzungsplan wird zunächst die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Kommune abstrahiert deshalb die Festlegungen auf Bebauungsplanebene, um Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.07.1996 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage)

Mit der 1. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde die Entwicklung der Gewerbegebiets „Brunnenfeld“ unmittelbar östlich der B 300 vorbereitet. Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde dann die GE-Fläche „Brunnenfeld II“ westlich der B 300 weiter konkretisiert.

Gemäß der o.g. Planungsziele soll die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt werden und erweitert damit die vorhandenen Gewerbegebiete beiderseits der B 300. Die Fläche wird gegliedert durch die Darstellung der geplanten Ringstraße als Verkehrsfläche. Ferner ist im Bereich der Senke eine Grünfläche vorgesehen, die auch wasserwirtschaftlichen Zwecken dient.

Am östlichen Rand des Plangebiets wird auf eine abschließende Randeingrünung entlang der Gemeindegebietsgrenze und zur Verbindung vorhandener Gehölzstrukturen Wert gelegt. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche dargestellt. Nach Nordosten hin wird ebenfalls eine Grünfläche zur Eingrünung vorgesehen, um auch aus der Blickrichtung der B 300 und des Talraums Fläche für eine wirksame Randeingrünung zu sichern. Am südlichen Rand des Plangebiets werden straßenbegleitend ebenfalls Grünflächen vorgesehen. Sie ergänzen bzw. verbinden den vorhandenen Gehölzbestand in Teilabschnitten südlich der Gemeindeverbindungsstraße. Die öffentlichen Grünflächen für die Randeingrünung sollen auf Bebauungsplanebene durch weitere private Grünflächen ergänzt werden. Das ist z.B. westlichen Rand im Übergang zum vorhandenen GE „Brunnenfeld“ der Fall, da hier der Schutz des Landschaftsbildes eine geringere Bedeutung zukommt als eine wirtschaftliche Verwertung der in Anspruch genommenen Flächen.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung)

6 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 werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

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 %.

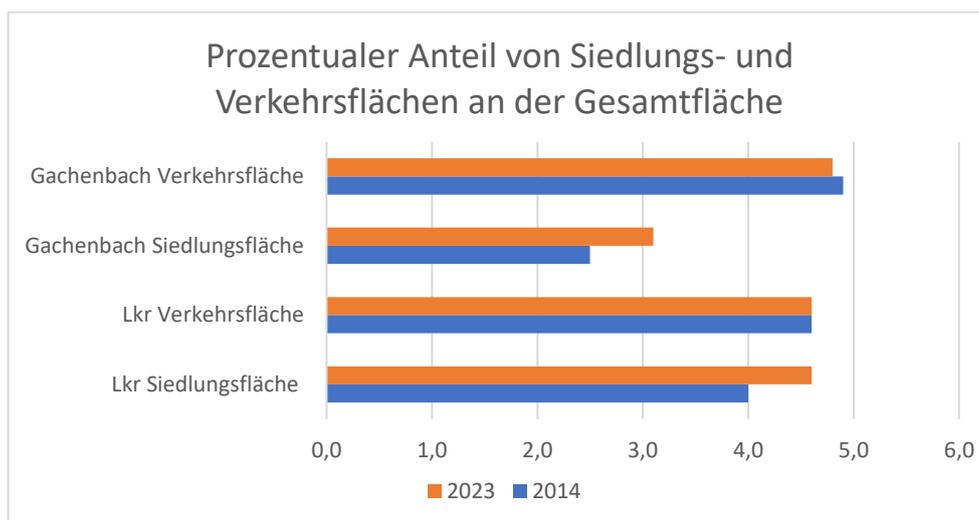


Abb. 5: Vergleich und Entwicklung der Landnutzung im Landkreis und in der Gemeinde³

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

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Stand der Einwohnerzahl lag am 31.12.2023 bei 2.607 Personen.⁴ 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

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, abgerufen am 10.09.2025

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2024 Gemeinde Gachenbach

2021 mit 2.590 Einwohnern (Stichtag 31.12.2021) ist die Einwohnerzahl um 9,9% gewachsen.⁵

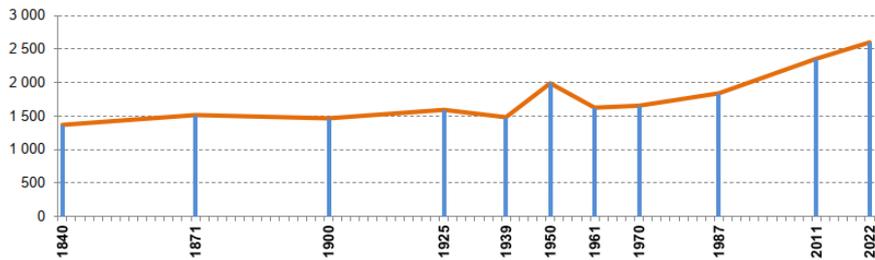


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁶

Bevölkerungsprognose

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

Laut der Prognose des statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Gachenbach im Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von etwa 2.760 erwartet.⁸ 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.

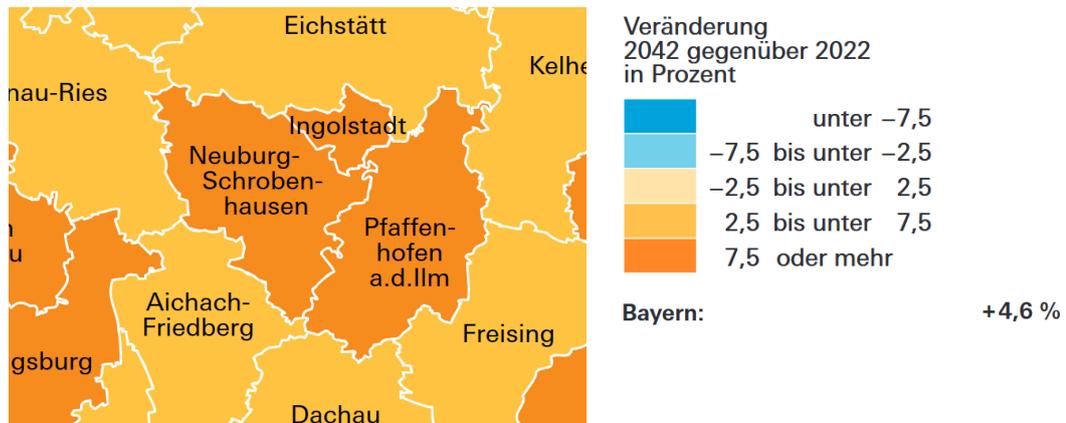


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023⁹

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.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal 2024

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2024 Gemeinde Gachenbach

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Lkr. Neuburg-Schrobenhausen

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021) Demographiespiegel für Bayern, Gemeinde Gachenbach, Berechnungen bis 2033

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

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.

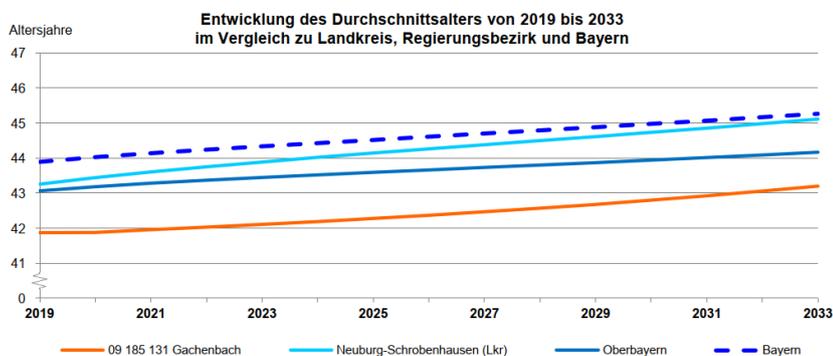


Abb. 8: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich¹⁰

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.

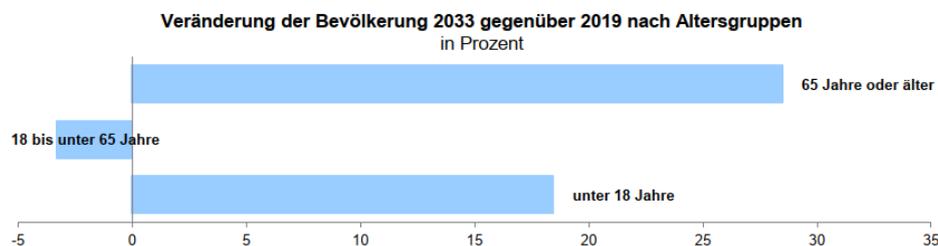


Abb. 9: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen¹¹

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.

6.2 SVP-Beschäftigte- und Pendlerzahlen

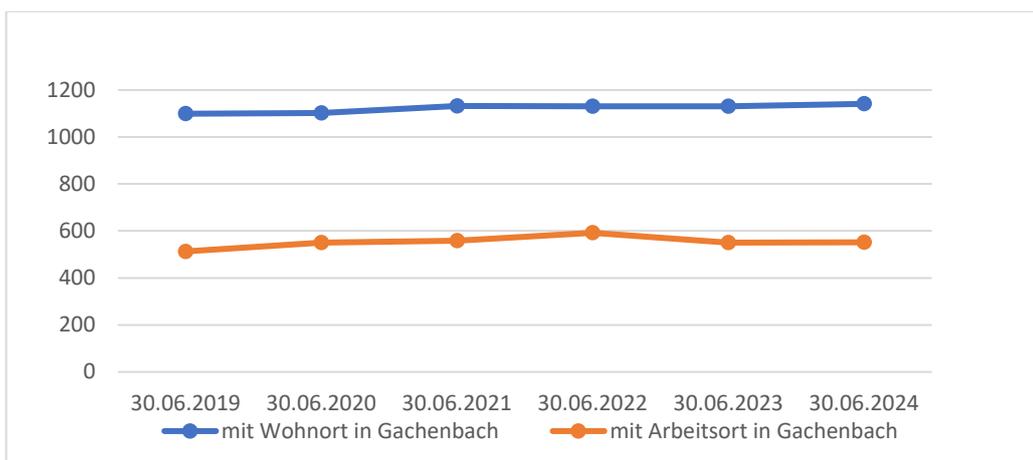
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

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.

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

¹¹ ebd.

Tab. 1: Entwicklung SVP-Beschäftigter in Gachenbach¹²

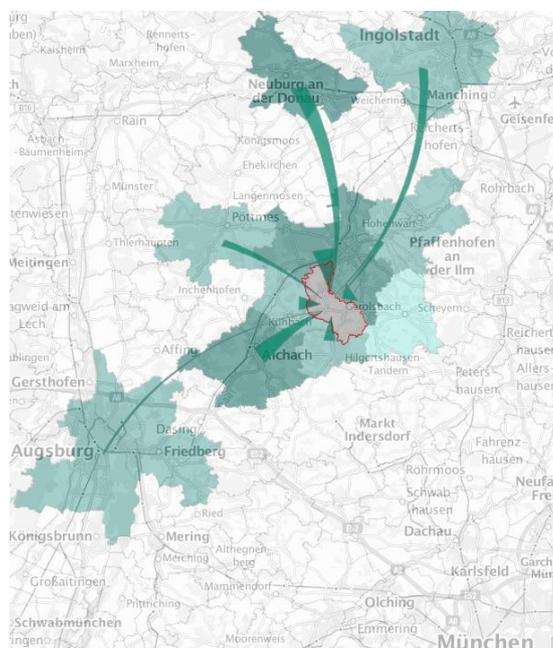


Entsprechend der demographischen Entwicklung mit Bevölkerungszunahme (s.o.) steigt also auch die Zahl der SVP-Beschäftigten und der SVP-Arbeitsplätze im Gemeindegebiet. Für eine organische Siedlungsentwicklung ist dabei eine abgestimmte Entwicklung sowohl bei der Schaffung von Wohnraum als auch bei Arbeitsplätzen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

Pendlerströme

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

Tab. 2: Einpendelströme und -gebiete¹³



Pendlerströme 2023
Einpindelnde

Gachenbach Bayern

Einpindelgebiete	Pendelnde	Km
Schrobenhausen	138	7,6
Aresing	47	4,0
Aichach	42	11,4
Neuburg a.d.Donau	37	26,1
Kühbach	29	5,1
Schiltberg	24	5,4
Ingolstadt	21	29,9
Pöttmes	21	15,4
Waidhofen	17	10,4
Augsburg	17	32,2

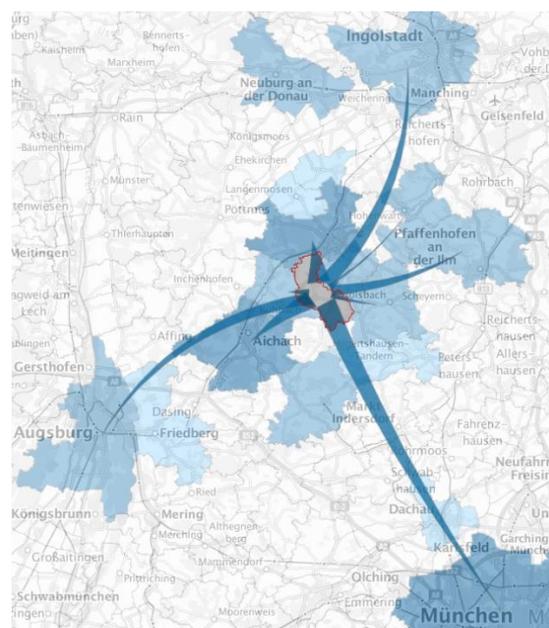
Dargestellt werden die 10 - soweit vorhanden - größten Einpendelströme ab mindestens 10 Pendelnden.

- 50% aller Einpendelnden
- 75% aller Einpendelnden
- 90% aller Einpendelnden

¹² Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, abgerufen am 09.09.2025

¹³ Statistische Ämter der Länder 2025, GeoBasis-DE/BKG 2025: Pendleratlas Deutschland, <https://pendleratlas.statistikportal.de/>, abgerufen am 09.09.2025

Tab. 3: Auspendelströme und -gebiete¹⁴



Pendelströme 2023
 Auspendelnde

Gachenbach
 Bayern

Auspindelgebiete	Pendelnde	Km
Schrobenhausen	327	7,6
München	117	44,8
Aichach	103	11,4
Ingolstadt	64	29,9
Augsburg	64	32,2
Pfaffenhofen a.d.Ilm	51	18,8
Aresing	44	4,0
Kühbach	37	5,1
Gerolsbach	25	8,0
Hohenwart	24	14,8

Dargestellt werden die 10 - soweit vorhanden - größten Auspendelströme ab mindestens 10 Pendelnden.

- 50% aller Auspendelnden
- 75% aller Auspendelnden
- 90% aller Auspendelnden

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.

6.3 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:

¹⁴ ebd.

- 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.

6.4 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 Bericht¹⁵ 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 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

¹⁵ GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung: Unternehmensbefragung Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Frühjahr 2021), Auswertungsbericht mit Sonderauswertung für die Stadt Neuburg, Stand: 27.07.2021

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 Projektlauf 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 –

6.5 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 langjährig ungenutzte Baugrundstücke oder Baulücken vermieden werden.

6.6 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts „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

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wurden keine Planungsalternativen entwickelt. Weitere Informationen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

7.1 Umwelt- und Naturschutz

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

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2 Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet bietet geeignete Lebensraumstrukturen insbesondere für Offenlandbrüter. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann ebenfalls nicht pauschal ausgeschlossen werden. Daher wurde durch die WiplerPLAN Planungsgesellschaft mbH ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Stand: 16.09.2025) erstellt.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

8 Weitere fachliche Belange

8.1 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.

8.2 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 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, hochansteigendem 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.

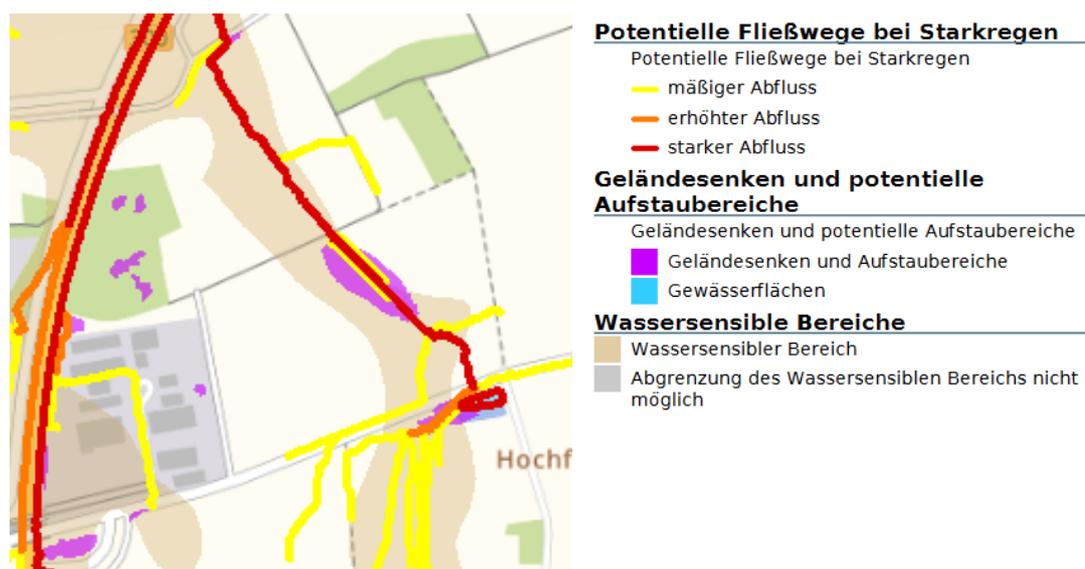


Abb. 1: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹⁶

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, September 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung 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.

9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren wird die Planung verbindlicher. Insofern ist von einer zeitnahen Umsetzung der Planung auszugehen, v.a. da parallel zum Bebauungsplan bereits weitere technischen Planungen aufgestellt und städtebauliche Verträge abgeschlossen werden.

Die Gemeinde stellt damit sicher, dass die Flächeninanspruchnahme zielgerichtet einer Verwertung zugeführt wird. Überschlägig betrachtet ist davon auszugehen, dass die öffentliche Erschließung des Gewerbegebiets 2027 abgeschlossen wird. Mit dem Verkauf der Grundstücke ist im Anschluss daran von einer Nutzungsaufnahme der privaten Eigentümer und ersten Bauanträgen zu rechnen.

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