



Gemeinde Baar-Ebenhausen
Bebauungsplan Nr. 40
mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbe- und Sondergebiet Süd-West“

Begründung (Teil D)
Entwurf vom 02.04.2026

Hinweis:

Alle im Vergleich zum Vorentwurf vom 17.11.2025 geänderten Elemente sind in der Farbe **blau** gekennzeichnet.

Planverfasser Bebauungsplan:



Kirchmeierstraße 28
93051 Regensburg
Telefon 0941 4644874-0
regensburg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:



Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 | 92536 Pfreimd
Telefon 09606 915447
g.blank@blank-landschaft.de | www.blank-landschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A	Planzeichnung4
B	Textliche Festsetzungen4
C	Textliche Hinweise4
D	Begründung mit Umweltbericht4
1	Allgemeine und rechtliche Grundlagen 4
2	Lage der Kommune 5
3	Das Plangebiet..... 5
3.1	Lage und Grenzen..... 5
3.2	Nutzung des Plangebietes..... 6
3.3	Topografie 6
3.4	Anbindung 6
4	Beschreibung der Planänderung..... 7
4.1	Anlass..... 7
4.2	Ziele und Zwecke..... 7
4.2.1	Bedarf an Gewerbeflächen 7
4.2.2.	Anbindung 8
4.2.3	Ansiedlung von Gewerbebetrieben 8
4.2.4	Einzelhandel..... 8
4.2.5	Nachhaltige und planvolle Entwicklung 9
4.3	Beurteilung der städtebaulichen Zulässigkeit 9
4.3	Wesentliche Grundzüge 10
4.4	Begründung der Festsetzungen..... 10
4.5	Darstellung der Maßnahmen 16
5	Flächenbilanz 17
6	Planungsrechtliche Grundlagen – übergeordnete Planungen 17
6.1	Baugesetzbuch 17
6.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern 17
6.3	Regionalplan 20
6.4	Einordnung in die Flächennutzungsplanung 21
7	Erschließung..... 23
7.1	Verkehr 23
7.2	Wasserversorgung 23
7.3	Abwasserbeseitigung 23

7.4	Telekommunikation/ Breitband	23
7.5	Energie.....	23
7.6	Abfallwirtschaft	23
8	Immissionen/ Emissionen	23
9	Denkmalschutz und Bodendenkmäler	24
10	Schutzgebiete.....	24
11	Grünordnung und naturschutzfachliche Belange.....	24
12	Umweltbericht.....	24

A PLANZEICHNUNG

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M = 1: 1.000, Stand: 02.04.2026

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe gesonderter Teil

C TEXTLICHE HINWEISE

Siehe gesonderter Teil

D BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Süd-West“ beschlossen. Diese erfolgt im Regelverfahren. [Ab dem Zeitpunkt der Entwurfsphase wurde der Name in „Gewerbe- und Sondergebiet Süd-West“ geändert.](#)

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Laut § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen und im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Sie dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Ingolstadt (10)
- Flächennutzungsplan (FNP) und Ortsrecht der Gemeinde Baar-Ebenhausen

[Der Text zu den DIN-Vorschriften wurde in die textlichen Hinweise verschoben.](#)

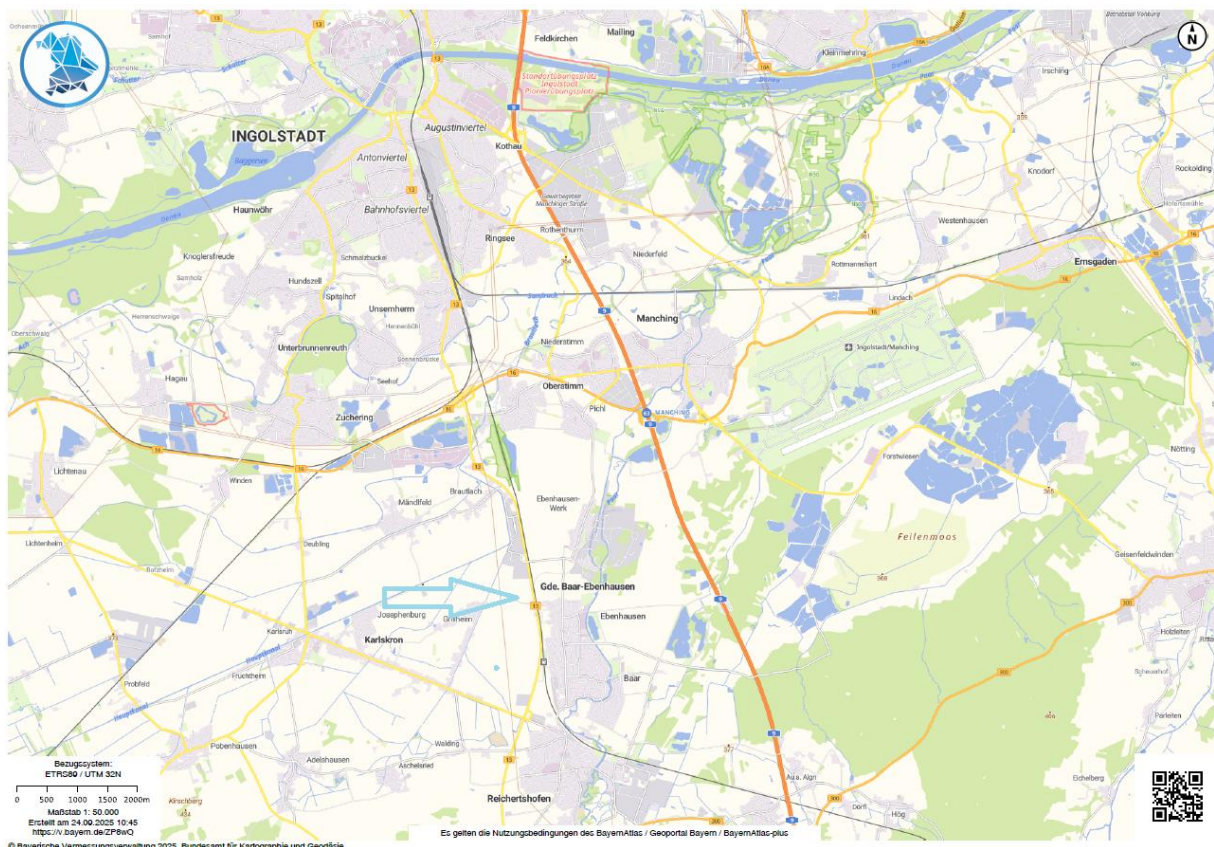
Der Bebauungsplan besteht aus den Teilen

- Planzeichnung (A)
- Textliche Festsetzungen (B)
- Textliche Hinweise (C)
- Begründung (D)

und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

2 Lage der Kommune

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen liegt ca. 12 km südlich von Ingolstadt im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde hat eine Fläche von 1.479,4352 ha (Quelle: Internetseite der Gemeinde) und 5.500 Einwohner (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2024).

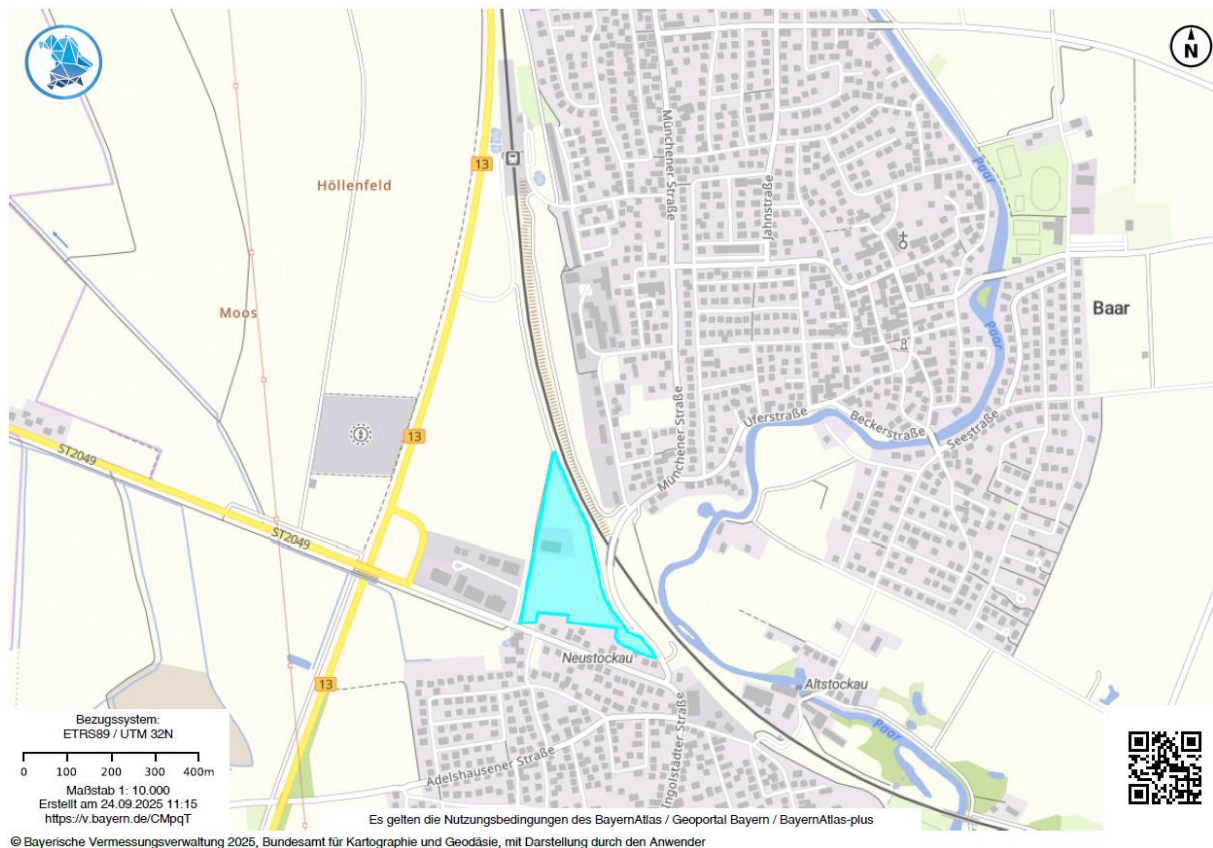


3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Grenzen

Der Planbereich liegt an der südwestlichen Grenze der Gemeinde, nördlich der Neuburger Straße (St2049) und westlich der Bahnlinie Baar-Ebenhausen - Rohrbach.

Im Osten grenzen ein öffentlicher Geh- und Radweg und anschließend die Bahnstrecke an, im Süden bestehende Wohnbebauung auf dem Marktgebiet Reichertshofen. Entlang der Westseite verläuft ein geschotterter Flurweg. Daran angrenzend sind Ackerflächen (Gemeinde Baar-Ebenhausen) und südlich davon Verbrauchermärkte (Markt Reichertshofen).



3.2 Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Mittig befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude, welches erhalten bleibt.

3.3 Topografie

Das Gelände ist relativ eben mit ca. 374,0 m im Norden, ca. 374,50 m an der Südwestspitze und ca. 374,75 m ü. NHN entlang der östlichen Grenze des Plangebietes.

3.4 Anbindung

Die Gemeinde ist gut mit den größeren Städten der Region verbunden, sowohl über Straßen als auch über die Bahn (Bahnhalt Baar-Ebenhausen).

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig zwischen den Bundesstraßen B 13, B 300 und der Autobahn A 9 (München-Nürnberg). Die Anschlussstelle Langenbruck ist etwa 6 km entfernt. Die Haupteinschließung des Gewerbegebietes erfolgt östlich über die „Münchener Straße“ durch den Bau einer Erschließungsstraße, parallel zum vorhandenen Geh- und Radweg. Eine zweite Anbindung erfolgt südlich von der „Neuburger Straße“ (St2049) über eine neu zu bauende Einbahnstraße, mit welcher der von der B 13 kommende Verkehr direkt in das Gebiet geleitet wird.

Das Plangebiet ist auch gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhalt Baar-Ebenhausen wird ab dem nördlichen Ausgang aus dem Plangebiet (zwischen Parzellen 9 und 11) nach ca. 750 m mit etwa 10 Minuten Gehzeit erreicht. Die Bushaltestelle Reichertshofen-Stockau (Linien 540, 545 und 546) in der Ingolstädter Straße wird ab dem Ausgang aus dem Plangebiet an der Neuburger Straße nach etwa 540 m (ca. 7 Minuten Gehzeit), ab dem Ausgang aus dem Plangebiet an der Münchener Straße nach etwa 330 m

(ca. 5 Minuten Gehzeit) erreicht. Die Rufbus-Haltestelle (VGI Flexi 55) an der Neuburger Straße ist nur ca. 65 m ab dem Ausgang aus dem Plangebiet an der Neuburger Straße entfernt. Dies ist auch im Übersichtslageplan in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

4 Beschreibung der Planänderung

4.1 Anlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

4.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der funktionalen Gliederung des Plangebiets.

4.2.1 Bedarf an Gewerbeflächen

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bedarf an Siedlungsflächen sowie das Fehlen geeigneter Innenentwicklungspotenziale umfassend dargelegt (Stand 03.03.2026). Seitdem haben sich keine maßgeblichen Änderungen der zugrunde liegenden Rahmenbedingungen ergeben. Die damaligen Ausführungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden daher der vorliegenden Planung zugrunde gelegt:

Bestehende Gewerbeflächen in den Ortsteilen Baar und Ebenhausen-Werk sind nahezu vollständig belegt oder nicht verfügbar. Außerdem kommen Bauflächen in Ebenhausen-Werk wegen massiver Altlasten und nicht marktgerechter Kaufpreise für eine Bebauungsplanung nicht in Frage.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche von ca. 7,0 ha westlich angrenzend an das jetzige Plangebiet steht noch nicht zur Verfügung. Mittelfristig ist eine Einigung mit den Eigentümern zu erwarten. Von Bedeutung ist auch, dass dieses Gebiet nur über das jetzige Plangebiet erschlossen werden kann. Eine Anbindung bzgl. Verkehr, Ver- und Entsorgung wird im Bebauungsplan vorgesehen. Eine Herausnahme dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan ist nicht zielführend, weil die Entwicklung dieser Fläche für die Gemeinde von großer strategischer, wirtschaftlicher und finanzieller Bedeutung ist.

Im Gegensatz dazu sind die Flächen des jetzigen Plangebietes verfügbar. Es liegen bereits konkrete Anfragen vor und der steigenden Nachfrage kann Rechnung getragen werden.

Folgende Interessenten haben konkrete Ansiedlungswünsche geäußert:

Branche	Derzeitiger Standort	Ca.-Fläche (m ²)	Bemerkungen
Einzelhandel (Lebensmittel-Discounter)	85084 Reichertshofen	6.800	Umzug
Einzelhandel (Drogeriemarkt)	85051 Ingolstadt	2.400	
Kultur/ Religion	85107 Baar-Ebenhausen	1.800	Umzug innerhalb Gemeinde

Baubranche (Minibaggerbetrieb)	85084 Reichertshofen	1.200	Findet in Reichertshofen kein geeignetes Grundstück
Transportbranche (Lager für Transformatoren)	86529 Schrobenhausen	5.200	Betriebserweiterung
Garten- und Landschaftsbau	85107 Baar-Ebenhausen	1.500	Betriebsverlagerung zum Wohnort in Baar-Ebenhausen
Kfz-Branche (Autowaschanlage)	85107 Baar-Ebenhausen	2.500	
Sportbranche (Sporthalle)	85107 Baar-Ebenhausen	2.400	Betriebseröffnung
Baubranche (Baufirma)	85107 Baar-Ebenhausen	2.500	Umzug innerhalb Baar-Ebenhausen
Elektrobranche	85107 Baar-Ebenhausen	800	
Garten- und Landschaftsbau	85107 Baar-Ebenhausen	800	
Kfz-Branche	85107 Baar-Ebenhausen	800	Umzug innerhalb Baar-Ebenhausen
Baubranche (Baufirma)	85107 Baar-Ebenhausen	1.200	Umzug innerhalb Baar-Ebenhausen

Gesamt: ca. 29.900 m²

Aus dieser Aufstellung ist auch ersichtlich, dass alle Ansiedlungswilligen im Ort bzw. in der Region ansässig sind. Derzeit laufen Verhandlungen mit weiteren interessierten Firmen.

4.2.2. Anbindung

Das Plangebiet schafft einen guten Lückenschluss, weil es zwischen den Gewerbeflächen westlich und den Verkehrsflächen östlich (Bahn und Straße) liegt. Damit wird dem LEP-Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ Rechnung getragen.

4.2.3 Ansiedlung von Gewerbebetrieben

Die Ausweisung neuer Bauflächen ist entscheidend für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Wohnortnahe Arbeitsplätze tragen dazu bei, die Abwanderung junger Fachkräfte zu verringern, und reduzieren gleichzeitig Pendlerverkehre, was Umwelt und Lebensqualität zugutekommt.

Neue Ansiedlungen stärken die wirtschaftliche Basis der Gemeinde und sichern langfristig die kommunalen Einnahmen, insbesondere über die Gewerbesteuer. Die sehr gute verkehrliche Anbindung an die B13 sowie die Autobahn A9 macht den Standort besonders attraktiv für Logistik, Produktion und Dienstleistung.

4.2.4 Einzelhandel

Die Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben verbessert die zeitgemäße Nahversorgung im Gemeindegebiet. Durch die gemeinsame Zufahrt und Stellplatzanlage entsteht eine funktionale Zweierkombination, die dem Gebot der Flächensparsamkeit (§ 1a BauGB –

Bodenschutz) Rechnung trägt. Gleichzeitig werden die Verkehrsströme gebündelt und auf einen bereits erschlossenen Punkt konzentriert.

4.2.5 Nachhaltige und planvolle Entwicklung

Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen können moderne ökologische Standards von Beginn an umgesetzt werden, z. B. durch energieeffiziente Gebäude, Photovoltaikanlagen, Versickerungssysteme und Gründächer. Gleichzeitig ermöglicht die planerische Steuerung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.3 Beurteilung der städtebaulichen Zulässigkeit

Im Plangebiet sind Einzelhandelsnutzungen unterschiedlicher Größenordnung vorgesehen. Der interessierte Drogeriemarkt mit einer gewünschten Verkaufsfläche von ca. 750 m² ist als kleinflächiger Einzelhandel innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Der interessierte Lebensmitteldiscounter würde mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.050 m² planen. Dabei handelt es sich um großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 BauNVO. Hierfür ist zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit die betreffende Teilfläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festzusetzen, da nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Grundlage zur Beurteilung der Großflächigkeit die Grenze der Verkaufsfläche bei 800 m² liegt.

Die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche wird überschritten. Der Ausnahmetatbestand von max. 1.200 m² Verkaufsfläche ist anwendbar, wenn das Tatbestandsmerkmal der Agglomeration nicht erfüllt ist.

Dieses ist nicht erfüllt, weil sich die bestehenden Märkte im Gewerbegebiet in Reichertshofen (Penny, Kik, Tedi und Getränkemarkt) und die neu anzusiedelnden Märkte in Baar-Ebenhausen nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang befinden.

Eine infrastrukturelle Verbindung zwischen den beiden Gebieten ist nicht gegeben:

- Beide Gebiete haben eine eigene Straßenanbindung. Das Gewerbegebiet in Reichertshofen ist über die Neuburger Straße erschlossen und das in Baar-Ebenhausen wird über die Münchener Straße erschlossen. Die zweite Anbindung als Einbahnstraße nur zur Einfahrt ab der Neuburger Straße dient ausschließlich dem Gewerbegebiet in Baar-Ebenhausen. Es gibt keine gemeinsamen Zu- und Ausfahrten. Insofern besteht keine baulich-räumliche Einheit.
- Die Ver- und Entsorgung ist komplett getrennt.
- Es gibt keine gemeinsamen Stellplätze.

Die Einzelhandelsbetriebe werden an der Ostseite des Gebietes in Baar-Ebenhausen direkt neben der Bahnbrücke angesiedelt. Somit befinden sich zwischen diesen Märkten und dem Gewerbegebiet von Reichertshofen noch eine Vielzahl von Grundstücken mit anderweitiger gewerblicher Nutzung. In der Planzeichnung (Teil A) ist die geplante Situierung der Märkte enthalten.

4.3 Wesentliche Grundzüge

Art der baulichen Nutzung	GE (nach § 8 BauNVO) SO Einzelhandel (nach § 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl: max. 0,8 Geschoßflächenzahl: max. 1,6 Wandhöhe: max. 11,0 m
Bauweise	abweichende Bauweise (a) (nach § 22 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen	Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A)
Dächer	Flachdach: max. 5° (Versetzt) Pultdach: max. 15° Satteldach: 19°

4.4 Begründung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird zum einen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen (siehe Punkt 4.2.1 Bedarf an Gewerbeflächen). Die Zulässigkeit eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs wird mit dessen funktionaler Verknüpfung zu dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb begründet. Ziel ist die gemeinsame Nutzung von Zufahrt und Stellplatzanlage im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Zum anderen wird in einem Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen, um die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zu ermöglichen (siehe Punkt 4.2.4 Einzelhandel).

Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter dient der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit gewerblicher Betriebe. Diese Wohnungen sind erforderlich, wenn eine ständige Anwesenheit aus betrieblichen Gründen notwendig ist, etwa zur Überwachung technischer Anlagen, bei Störungsdiensten oder zur Leitung von Schichtbetrieben. Die Ausnahme ist auf die betriebsnotwendige Wohnnutzung beschränkt und berührt die gewerbliche Prägung des Gebiets nicht, da es sich nicht um eine allgemeine Wohnnutzung handelt. Die Ausnahmeprüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren (Einzelfallentscheidung) und es besteht kein Rechtsanspruch. Die Größenbegrenzung dient der Vermeidung von „verdecktem Wohnen“ im Gewerbegebiet und somit der Sicherung des Gebietscharakters.

Die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist grundsätzlich mit den Belangen eines Gewerbegebiets vereinbar, sofern sie im Einzelfall keine erheblichen Nutzungskonflikte hervorrufen. Die Ausnahmeprüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren (Einzelfallentscheidung) und es besteht kein Rechtsanspruch.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein funktional gegliedertes Gewerbegebiet entstehen soll, das vorrangig Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie dienstleistungsorientierten Unternehmen vorbehalten bleibt. Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines städtebaulich geordneten, wirtschaftlich leistungsfähigen und stimmungsharmonischen Gewerbebestands.

Vergnügungsstätten – wie insbesondere Spielhallen, Wettbüros oder Erotikbetriebe – sind mit einem erhöhten Besucheraufkommen, hohem Stellplatzbedarf, sowie einem besonderen Maß an werblicher Außenwirkung verbunden.

Aus diesen Gründen werden Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Weiterhin sind Anlagen mit Beschallungseinrichtungen nicht zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist der Schutz angrenzender gewerblicher Nutzungen vor Lärmemissionen sowie der Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Die Regelung schließt typische Veranstaltungsbeschallung (z. B. Musik, Lautsprecherdurchsagen) ebenso aus wie dauerhaft betriebene Anlagen mit Geräuschabstrahlung. Die Regelung steht im Einklang mit § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB (nachhaltige städtebauliche Entwicklung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sowie § 8 BauNVO (Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen), da die grundlegende Nutzbarkeit für gewerbliche Zwecke unberührt bleibt.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO übernommen.

Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 liegt die Festsetzung unter dem genannten Orientierungswert für Gewerbegebiete. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, da die vorgesehene Bebauung typischerweise eingeschossig erfolgt (z. B. Hallen- und Produktionsbauten). Die reduzierte GFZ ermöglicht eine großflächige, funktionale Nutzung der Grundstücke, bietet Raum für betriebsnotwendige Nebenanlagen sowie Stellplätze und dient darüber hinaus der Begrünung und Versickerung. Eine dichtere Bebauung würde die angestrebte städtebauliche Struktur beeinträchtigen. Außerdem dient es der Wahrung des ortsbildprägenden Charakters mit überwiegend aufgelockerter Bebauung. Ziel ist ein städtebaulich ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Dichte und Freiflächen.

Ein Höchstmaß für Vollgeschosse festzusetzen ist nicht notwendig, da eine GFZ festgesetzt ist.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe auf 11 m ermöglicht eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Bebauung. Ein höherer Wert ist weder notwendig noch städtebaulich begründet. Zur exakten Definition des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe nach BayBO wird die Oberkante der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt als Geländeoberfläche festgelegt.

Um Firmen mit großen Betriebsgebäuden die Ansiedlung zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Zulässigkeit der grenzüberschreitenden Nutzung orientiert sich an der bestehenden Grundstücksstruktur und dient der funktionalen Nutzungssicherung. Ziel ist es, trotz kleinteiliger Parzellierung die Ansiedlung größerer betrieblicher Einheiten nicht zu erschweren.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Sie dient der geordneten Führung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs und gewährleistet den Anschluss der Baugrundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, um die notwendige Erschließung und die verkehrliche Funktionsfähigkeit des Plangebiets sicherzustellen. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr geordnet auf den Baugrundstücken

unterzubringen und eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden.

Im Plangebiet ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen. Daher ist zur Sicherstellung der Erschließung (§ 30 BauGB) eine dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich. Die Bodenverhältnisse lassen laut Baugrunderkundung grundsätzlich eine Versickerung erwarten. Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten Entwässerung, der Starkregenvorsorge, der Förderung der Grundwasserneubildung sowie der Verbesserung der lokalklimatischen Situation. Die festgesetzte Dachbegrünung (reduziert und verzögert den Oberflächenabfluss) unterstützt o.g. Festsetzung. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt. Eine darüberhinausgehende verbindliche Detailregelung zur technischen Ausführung der Versickerungsanlagen erfolgt bewusst nicht, da diese der wasserrechtlichen Einzelfallprüfung unterliegt.

Die Abstandsflächen sind durch die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO begründet.

Mit der Zulassung mehrerer Dachformen soll eine zeitgemäße und vielfältige Architektur ermöglicht werden. Die Dachform hat keinen wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung oder das Ortsbild. Die maximale Dachneigung von 19° insgesamt wurde gewählt, um übermäßig steile Dachformen zu vermeiden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung hinreichende gestalterische Freiheit, auch im Hinblick auf die Nutzung von Dachflächen für Solarenergie oder Dachbegrünung.

Die Begrenzung der Höhe von Dachaufbauten für technische Anlagen stellt sicher, dass diese gegenüber dem Baukörper gestalterisch untergeordnet bleiben. Sie sollen als funktionale Nebenelemente wahrgenommen werden und nicht als eigenständige Baukörper in Erscheinung treten.

Die Festsetzung der Farbgebung der Dacheindeckung dient der Einfügung des neuen Baugebiets in das bestehende Orts- bzw. Landschaftsbild, welches überwiegend durch gedeckte Farben (Rot-, Braun- und Grautöne) geprägt ist. Dass spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien nicht zulässig sind, ist dem Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO geschuldet.

Bei den Metalldächern wird festgelegt, dass nur dauerhaft werkseitig beschichtete oder mit einer gleichwertigen, dauerhaft emissionsmindernden Oberflächenbehandlung versehene Metalldächer zulässig sind. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen: Die Belange des Umweltschutzes, des Bodenschutzes und des Gewässerschutzes. Unbeschichtete Metallbedachungen führen durch Auswaschungsprozesse zu Metallioneneinträgen in das Niederschlagswasser. Bei der im Plangebiet verpflichtenden Versickerung kann dies zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen und die wasserrechtliche Zulässigkeit der Versickerung gefährden. Die Festsetzung wahrt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da beschichtete Metallbedachungen marktüblich sind und keine unzumutbare Einschränkung darstellen.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden technische Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen) festgesetzt. Dies leistet einen Beitrag zur dezentralen

Energieversorgung und zur Erhöhung der Energieautarkie und somit Umsetzung energie- und klimapolitischer Ziele auf lokaler Ebene.

Extensive Dachbegrünungen sind flachgründige Begrünungen von Dachflächen mit geringer Substratdicke (i. d. R. 6–15 cm), geringem Pflegeaufwand und angepasstem Pflanzenbewuchs (z. B. Sedum, Moose, Kräuter). Sie tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung versiegelter Flächen bei. Deshalb wird dies zusätzlich (und nachrangig zu Anlagen der Energiegewinnung) für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (bis zu 15°) festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Fassaden dienen der städtebaulichen Einbindung von großen Gewerbebauten am Ortsrand. Dadurch wird eine harmonische Wirkung im Landschaftsraum erzielt und die optische Dominanz der Gebäude reduziert.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen einem einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbild und sollen eine optische Überfrachtung vermeiden. Durch die Begrenzung wird auch die Verkehrssicherheit (z. B. durch Vermeidung ablenkender Lichtreize im Straßenraum, Bahn-Betrieb) berücksichtigt.

Bei der Geländegestaltung werden größere Geländeänderungen ausgeschlossen. Dies entspricht den Vermeidungsmaßnahmen des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Ziel ist die weitgehende Anpassung der baulichen Nutzung an den natürlichen Geländeverlauf, um erhebliche Erdbewegungen und eine Veränderung der ursprünglichen Oberflächenformen zu vermeiden. Darüber hinaus sollen durch den Verzicht auf größere Aufschüttungen oder Abgrabungen nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke vermieden werden. Geringfügige Geländeanpassungen bleiben zulässig, sofern sie zur Erfüllung technischer Anforderungen – wie etwa der Entwässerung oder der Gründung – erforderlich sind und das Gelände dabei in seiner Grundstruktur nicht wesentlich verändert wird.

Schottergärten werden ausgeschlossen, da sie dem Gebot der gärtnerischen Gestaltung nach Art. 7 BayBO widersprechen. Sie wirken sich nachteilig auf das Kleinklima aus und reduzieren die Artenvielfalt. Darüber hinaus nehmen sie im Vergleich zu bepflanzten Flächen kaum Wasser auf und können zu einer verstärkten Oberflächenwasserabfuhr führen. Die Festsetzung dient auch der Umsetzung der Ziele des § 1a Abs. 3 BauGB (Bodenschutz, Minimierung der Versiegelung) sowie der städtebaulichen Gestaltungsziele des Bebauungsplans: Nachhaltige Entwicklung des Gebiets, Verbesserung des Mikroklimas und Unterstützung der Regenwasserbewirtschaftung.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung ermöglicht die natürliche Versickerung und unterstützt somit kommunale Strategien zur Klimaanpassung.

Die Festsetzungen der Einfriedungen dienen der einheitlichen Gestaltung und dem Schutz kleiner Tiere.

Die Festsetzungen zu den Anlagen der Ver- und Entsorgung dienen der Wahrung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Arbeits- und Aufenthaltsumfeld (hygienische Belange, Reduzierung von Geruchs- und Lärmemissionen).

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Grünordnung setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest.

Im Folgenden wird das grünordnerische Konzept und das Kompensationskonzept zusammenfassend erläutert und begründet. Zu den detaillierten Regelungen bei den einzelnen Maßnahmen siehe die Festsetzungen zur Grünordnung.

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Pro 10 Stellplätze ist ebenfalls ein Baum zu pflanzen. Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Hecken- und Einzelbaumpflanzungen werden in den Randbereichen des geplanten Gewerbegebiets im Westen, Osten (jeweils 3 m breite Streifen) und im Süden (5-8 m breite Streifen) festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen an der Westseite stellen zugleich Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen des speziellen Artenschutzes dar.

Mit den Maßnahmen wird in dem Gewerbegebiet mit der zu erwartenden relativ dichten Bebauung und relativ hohen Versiegelung (GRZ 0,8) eine relativ gute Durch- und Eingrünung des Gebiets gewährleistet.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Gewerbegebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- ggf. in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungsfläche für im Gewerbegebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen, etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Es ist auf allen Grünflächen ein Bodenaufbau mit Oberboden vorzusehen. Folien o.ä. sind nicht zulässig. Es ist zwingend auf eine

insektenfreundliche Beleuchtung, sowohl an den öffentlichen Verkehrsflächen als auch im Bereich der privaten Parzellen zu achten.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 78.743 WP erforderlich.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden von einem anerkannten Ökokonto der Flur-Nr. 1929 - 1933 der Gemarkung Ebenhausen abgebucht. Die gesamte noch anrechenbare Kompensationsleistung des Ökokontos beträgt 139.937 WP. Die Anteile der WP werden durch den Investor des vorliegenden Bebauungsplan-Gebiets erworben (78.744 WP). Entsprechende Nachweise werden gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde erbracht. Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Teil B.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz siehe Ausführungen im Umweltbericht. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V1, V2) und Ausgleichsmaßnahmen (A1) werden festgesetzt und konsequent umgesetzt.

Hinweis zu § 15 (3) BNatSchG:

Nach § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Hierzu ist festzustellen, dass Maßnahmen zur Entsiegelung und sonstige Maßnahmen, die keine landwirtschaftlichen Flächen unmittelbar beanspruchen würden, nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Baar-Ebenhausen bzw. der Investor verfügt über keine diesbezüglich geeigneten Flächen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich mit solchen Maßnahmen erfüllen zu können. Die herangezogene Maßnahmenfläche ist als Ökokontofläche anerkannt. Die für das vorliegende Vorhaben erforderlichen Wertpunkte (78.743 WP) werden abgebucht.

4.5 Darstellung der Maßnahmen



Ausschnitt aus Planzeichnung (Teil A)

5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Baar mit den Grundstücken: Flurnummern 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264/1, 266 (Teilfläche) und 267 (Teilfläche), 267/2 und 267/3.

Die Flächenbilanz ist wie folgt:

	Flächen ca. (m ²)	Flächen ca. (%)
Bauflächen (ohne Grünflächen)	33.820	70,8
Öffentliche Verkehrsflächen	5.010	10,5
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Gehweg	661	1,4
Private Grünflächen	6.788	14,2
Private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Straßenentwässerung	1.450	3,0
Pumpstation	39	0,1
Summen	47.768	100,0

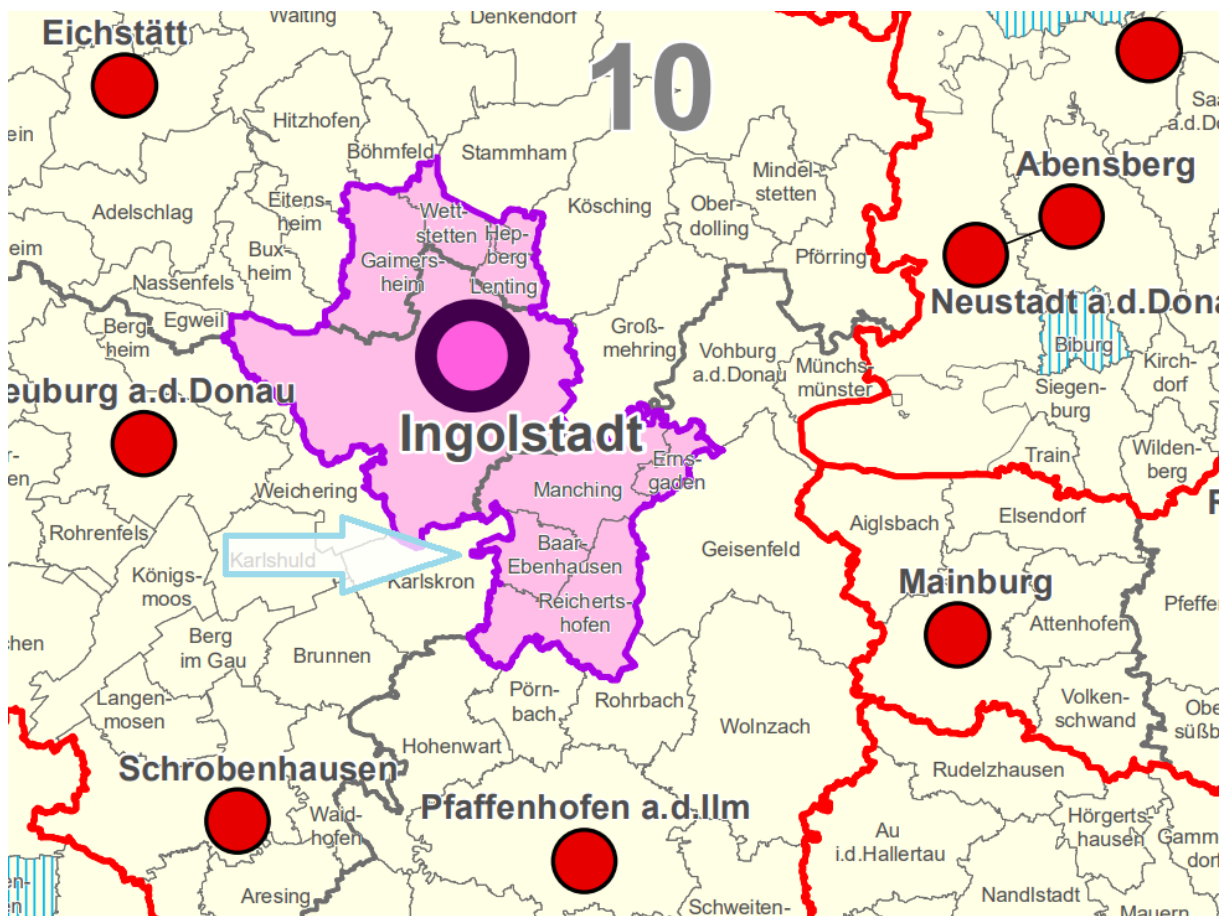
6 Planungsrechtliche Grundlagen – übergeordnete Planungen

6.1 Baugesetzbuch

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Dabei sind die Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen ist gemäß Anhang 2 (Strukturkarte) des Landesentwicklungsprogramms Bayern dem Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt zugeordnet. Dieser Raum ist durch eine hohe Siedlungs- und Wirtschaftsdynamik sowie eine starke funktionale Verflechtung mit Ingolstadt, welches ca. 12 km entfernt ist, geprägt. Aufgrund der günstigen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung kommt der Gemeinde eine wichtige Funktion als ergänzender Wohn- und Gewerbestandort im Einzugsbereich des Regionalzentrums zu.



Ausschnitt aus Strukturkarte

Laut dem Punkt 2.2.7 (Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume) *sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *Sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *Sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,*
- *Auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,*
- *Sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,*
- *Sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- *Ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

Laut dem Punkt 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) *sollen*

- *Die Ausweisung von Bauflächen 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.*
- *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

-
- *Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*
 - *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

Laut dem Punkt 3.1.2 (Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung) *sollen*

- *Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.*
- *Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.*

Laut dem Punkt 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) *sind*

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

Laut dem Punkt 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) *sollen*

- *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.*

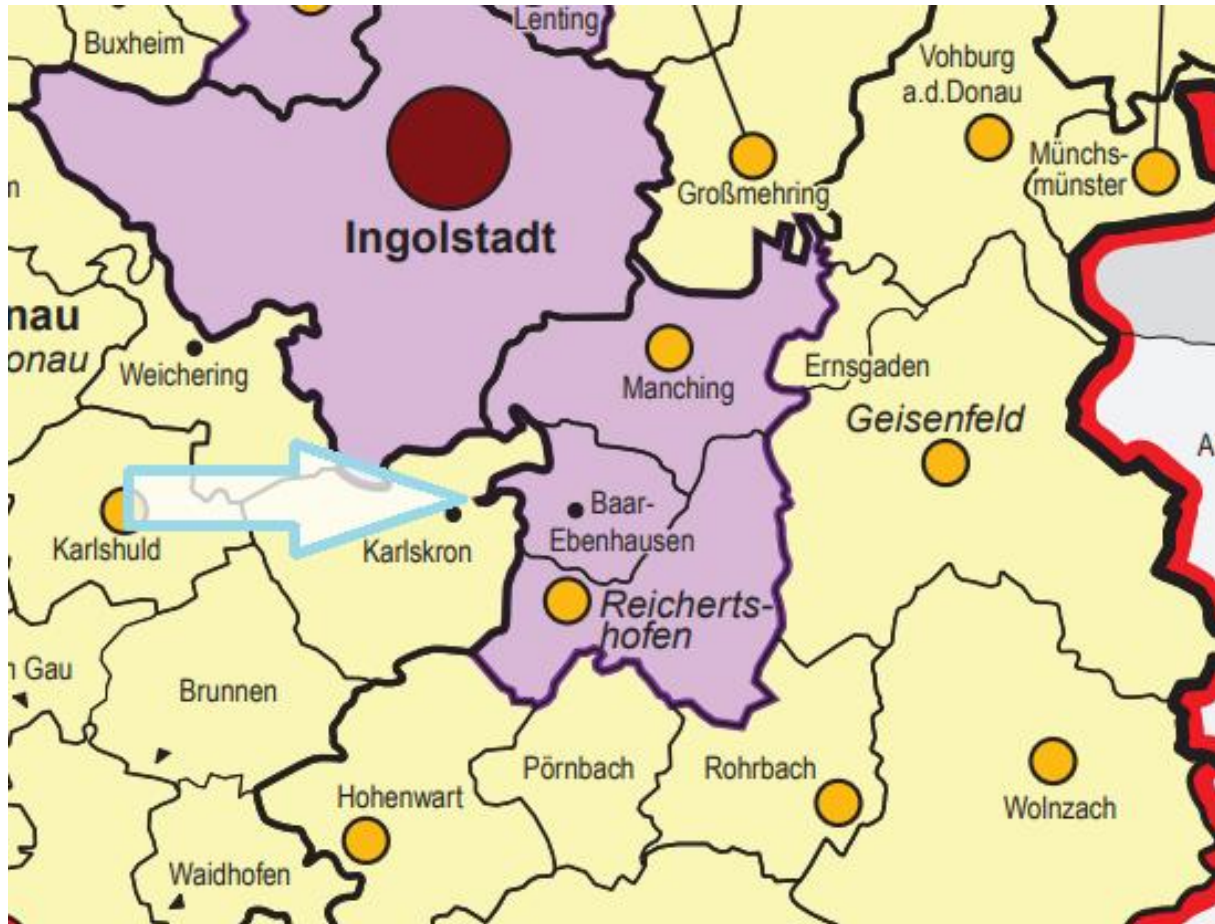
Laut dem Punkt 5.1 (Wirtschaftsstruktur) *sollen*

- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.*

Diesen Grundsätzen und Zielen wird Rechnung getragen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

6.3 Regionalplan

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen ist der Region Ingolstadt (10) zugeordnet und befindet sich im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Reichertshofen.



Ausschnitt aus Raumstrukturkarte

Laut dem Punkt 5.1.1 (Wirtschaft – Wirtschaftsstruktur - Leitbild) soll

- Die Wirtschaftskraft der Region wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren und das mögliche Mittelzentrum Beilngries als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden. Die Zusammenarbeit im Städtenetz München-Augsburg-Ingolstadt soll verbessert, intensiviert werden. Die Zusammenarbeit mit der Region München soll möglichst auf einen größeren Raum ausgedehnt werden.

Laut dem Punkt 5.1.2 (Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte) soll

- Die wirtschaftsnahe Infrastruktur erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten. Infrastrukturelle Mängel der

Gewerbstandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

- *Die räumliche Zuordnung der Gewerbstandorte und -flächen dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei können Existenz-Gründerzentren sowie interkommunale Gewerbegebiete die Entwicklung beschleunigen.*
- *Großbetriebe möglichst im Oberzentrum, in den Mittelzentren, in zentralen Orten des Stadt- und Umlandbereiches sowie in zentralen Orten an Entwicklungsachsen angesiedelt werden.*
- *Auf dem Arbeitsmarkt der Region ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.*

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

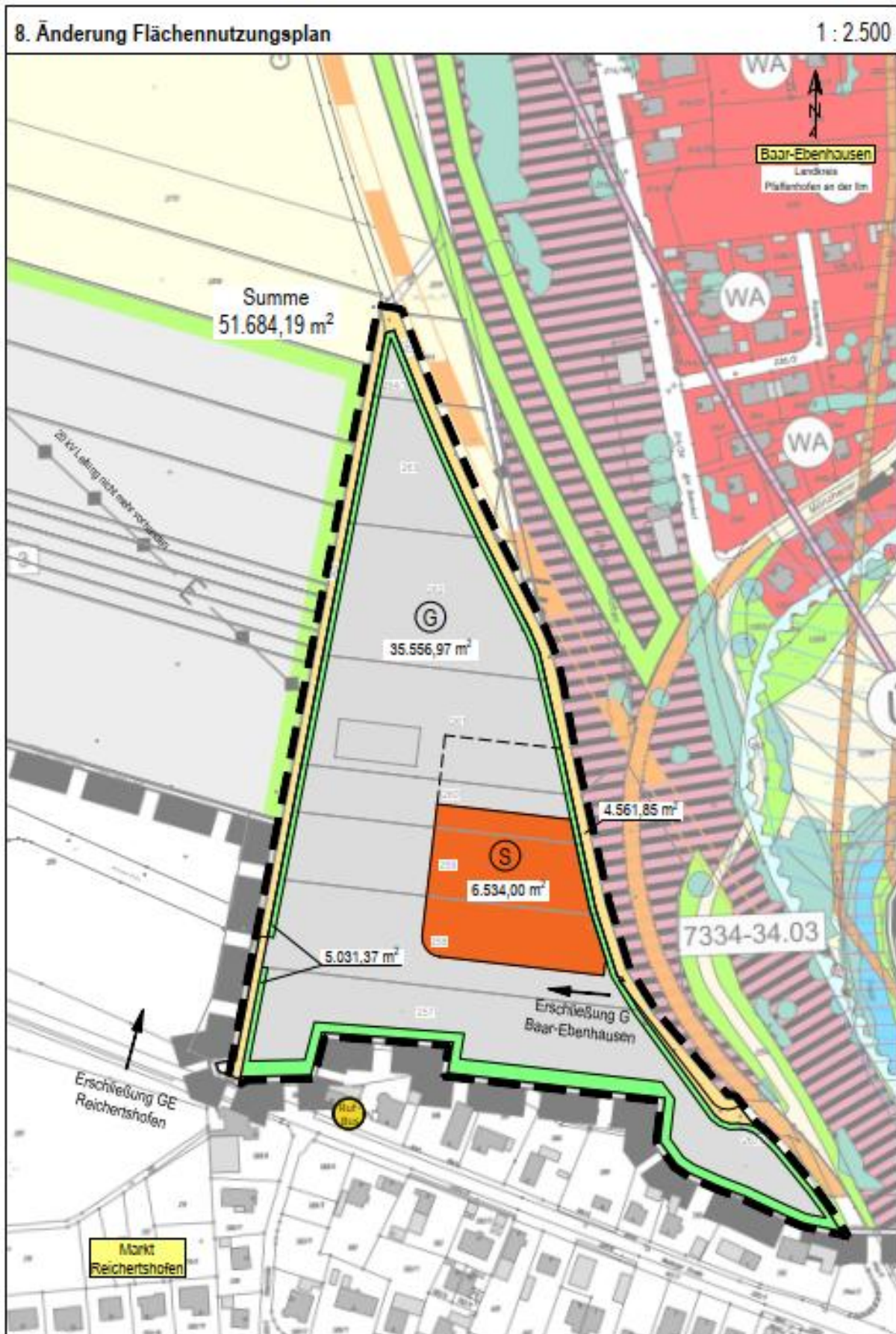
6.4 Einordnung in die Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit Stand 07.03.2006, wirksam seit dem 08.03.2006. Dieser wurde bisher mit 7 Deckblättern geändert, wobei die 3. Änderung nicht realisiert wurde.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht. [Damit wird eine Fläche für Landwirtschaft und Wald in ein Gewerbegebiet \(§ 1 i. V. m. § 8 BauNVO\) und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel \(§ 1 i. V. m. § 11 BauNVO\) umgewidmet.](#)

[Derzeit wird die erneute öffentliche Auslegung vorbereitet.](#)

Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans ([Entwurf Nr. 2, Stand: 24.03.2026](#)):



7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die „Münchener Straße“. Eine zweite Anbindung erfolgt südlich über die „Neuburger Straße“.

7.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen wird durch den Zweckverband der Arnbachgruppe bzw. dem Markt Reichertshofen mit Trinkwasser versorgt. Es sind ausreichende Reserven vorhanden, um die Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über die neuen Leitungen und den Anschluss an den vorhandenen Kanal an der Bahntrasse des Abwasserbeseitigungsverbandes Ingolstadt-Süd eingeleitet.

Im Plangebiet ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zur Sicherstellung der Erschließung ist daher eine dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich. Die Bodenverhältnisse lassen laut Baugrunderkundung grundsätzlich eine Versickerung erwarten. Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten Entwässerung, der Starkregenvorsorge, der Förderung der Grundwasserneubildung sowie der Verbesserung der Lokalklimatischen Situation.

Die festgesetzte Dachbegrünung (reduziert und verzögert den Oberflächenabfluss) unterstützt o.g. Festsetzung. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt. Für das Niederschlagswasser von den Straßen- und Gehwegflächen ist die Versickerung über straßenbegleitende Mulden, die auf den privaten Grundstücken liegen, geplant.

7.4 Telekommunikation/ Breitband

In der Gemeinde sind die Telekom, 1 & 1, o2 und Vodafone vor Ort. Zusätzlich wird mit der Firma LEONET derzeit ein eigenwirtschaftlicher Ausbau geprüft.

7.5 Energie

Das Gebiet wird von der Bayernwerk Netz GmbH erschlossen. Für die Lieferung der elektrischen Energie hat die Gemeinde einen entsprechenden Versorgungsvertrag.

Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH (SWI Ingolstadt Netze) werden das Gewerbegebiet voraussichtlich mit Gas versorgen.

7.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft wird in der Zuständigkeit des Landkreises Pfaffenhofen organisiert.

8 Immissionen/ Emissionen

Für das Plangebiet sind Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festzusetzen, dass an der angrenzenden maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden können.

Des Weiteren sind die Geräuschimmissionen der Münchener Straße, der B 13, der Neuburger Straße sowie der Bahnlinie Rohrbach/ Ilm bis Ingolstadt Hbf (Strecke 5501) innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu beurteilen. Es sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz (für Büro- und Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-01:2018-01 zu nennen.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die folgende Ergebnisse brachte: Zu den Verkehrsgeräuschen ergeben sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 74 dB(A) tags und nachts. Im südlichen Bereich des Plangebietes reduziert sich die Geräuschbelastung auf Werte in Höhe von 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im nördlichen Bereich um bis zu 9 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts überschritten. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags/ 59 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden im nördlichen Bereich um bis zu 5 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Grundrechtsschwelle der obergerichtlichen Rechtsprechung (70/ 60 dBA) tags/ nachts) wird insbesondere nachts im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Auch unter Berücksichtigung des planinduzierten Verkehrs ist grundsätzlich von einer Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen.

Emissionskontingentierung: Für die Gewerbeflächen wurden Emissionskontingente mit Zusatzkontingenten gemäß der DIN 45691 vergeben. Bei Ansatz dieser Emissionskontingente können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen eingehalten werden.

9 Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

10 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

11 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Die Grünordnung und naturschutzfachliche Belange sind Bestandteil des Vorentwurfs.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stegmayr
Bauleitplanung

Verfasser Bebauungsplan:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Kirchmeierstraße 28
93051 Regensburg
Telefon 0941 4644874-0

Regensburg, 02.04.2026

.....
(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/ Umweltbericht:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Telefon 09606 915447

Pfreimd,

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit
Gemeinde Baar-Ebenhausen
Vertreten durch
Ersten Bürgermeister Ludwig Wayand
Olympiastraße 1
85107 Baar-Ebenhausen
Telefon 08453 3205-0

Baar-Ebenhausen,

.....
(Stempel / Unterschrift)