



Gemeinde Baar-Ebenhausen

Bebauungsplan Nr. 40

mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbe-, **Misch-** und Sondergebiet Süd-West“

Begründung (Teil D)

Erneuter Entwurf vom 23.06.2026

Hinweis:

Alle im Vergleich zum Entwurf vom 02.04.2026 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 Planzeichnung	4
B Textliche Festsetzungen.....	4
C Textliche Hinweise	4
D Begründung mit Umweltbericht	4
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
4.4. Wesentliche Grundzüge	10
4.5 Begründung der Festsetzungen.....	10
4.6 Darstellung der Maßnahmen.....	17
5 Flächenbilanz	18
6 Planungsrechtliche Grundlagen – übergeordnete Planungen	18
6.1 Baugesetzbuch	18
6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern	18
6.3 Regionalplan	21
6.4 Einordnung in die Flächennutzungsplanung	22

7	Erschließung.....	24
7.1	Verkehr	24
7.2	Wasserversorgung	24
7.3	Abwasserbeseitigung	24
7.4	Telekommunikation/ Breitband	24
7.5	Energie.....	24
7.6	Abfallwirtschaft	24
8	Immissionen/ Emissionen	24
9	Denkmalschutz und Bodendenkmäler	25
10	Schutzgebiete.....	26
11	Grünordnung und naturschutzfachliche Belange.....	26
12	Umweltbericht.....	26
13	Anlagen.....	26

A PLANZEICHNUNG

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M = 1: 1.000, [Stand: 23.06.2026](#)

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. [Mittlerweile wurde der Name in „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet Süd-West“ durch Beschlüsse 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

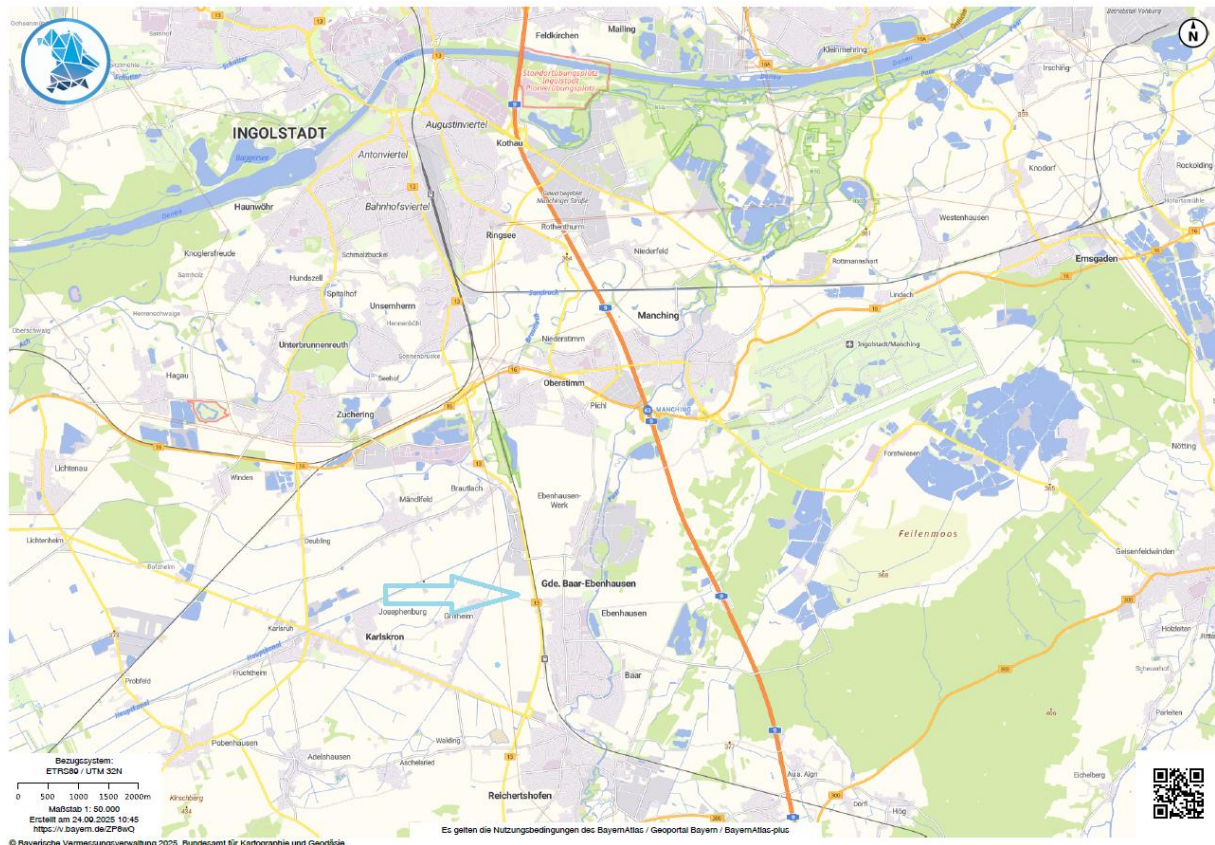
Der Bebauungsplan besteht aus den Teilen

- Planzeichnung (A)
- Textliche Festsetzungen (B)

- Textliche Hinweise (C)
- Begründung (D)

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).

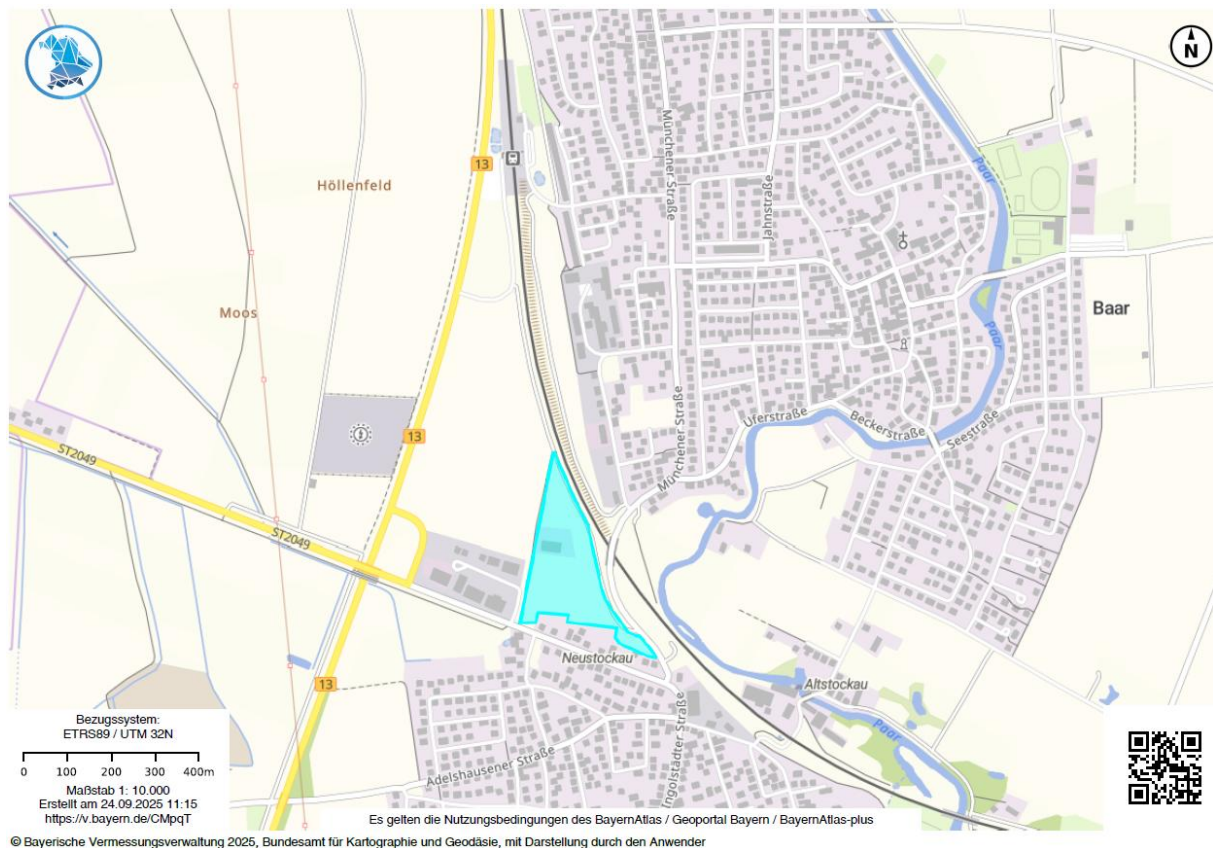


3 Das Plangebiet

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 Gewerbegebiets 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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets, eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie eines Mischgebiets zu schaffen, 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 (m²)	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 im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen dienen der Verbesserung der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Die Erschließung des Standorts erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Durch die Nutzung eines erschlossenen Bereichs kann der zusätzliche Flächenbedarf für

Verkehrs- und Erschließungsflächen begrenzt werden. Die Betriebe bleiben in ihrer betrieblichen Organisation, ihrem Sortiment und ihrem Marktauftritt jeweils eigenständig.

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

(§ 11 BauNVO i.V.m. Landesentwicklungsprogramm Bayern)

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. Hierfür ist zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit die betreffende Teilfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger 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. Begründung:

1) Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet in Bezug auf die bestehenden Märkte im Gewerbegebiet in Reichertshofen (Penny, Kik, Tedi und Getränkemarkt)

Sie befinden sich nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang und eine infrastrukturelle Verbindung zwischen den beiden Gebieten ist nicht gegeben. 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 Plangebiet in Baar-Ebenhausen. Es besteht keine baulich-räumliche Einheit. Die Ver- und Entsorgung ist komplett getrennt.

Die Einzelhandelsbetriebe werden an der Ostseite des Plangebietes 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 Nutzung. In der Planzeichnung (Teil A) ist die geplante Situierung der Märkte enthalten.

2) Die beiden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet selbst

Zwischen dem Aldi-Lebensmittelmarkt und dem dm-Drogeriemarkt besteht kein hinreichender räumlich-funktionaler Zusammenhang im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Zwar ist eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage vorgesehen. Diese dient jedoch ausschließlich einer flächensparenden und nachhaltigen Grundstücksnutzung sowie der Reduzierung der Flächenversiegelung. Der Aldi-Markt und der dm-Drogeriemarkt werden von unterschiedlichen Unternehmen betrieben und sind organisatorisch, wirtschaftlich und betrieblich voneinander unabhängig. Beide Betriebe verfügen über eigenständige Betriebs- und Nutzungskonzepte

und sind jeweils für sich allein funktionsfähig. Gemeinsame Betriebsstrukturen, eine abgestimmte Unternehmensorganisation oder sonstige Merkmale eines einheitlichen Betriebsstandortes liegen nicht vor. Auch die für eine Agglomeration charakteristische gemeinsame Marktwirkung geht über die üblicherweise bei benachbarten Einzelhandelsbetrieben auftretenden Kopplungseffekte hinaus nicht hervor. Die Vorhaben treten daher nicht als einheitlicher Einzelhandelsstandort in Erscheinung. Insgesamt liegen somit die Voraussetzungen eines qualifizierten räumlich-funktionalen Zusammenhangs nicht vor. Eine Agglomeration im Sinne des LEP Bayern ist daher nicht gegeben.

4.4. Wesentliche Grundzüge

Art der baulichen Nutzung	GE (nach § 8 BauNVO) SO gr.fl. Einzelhandel (nach § 11 BauNVO) MI (nach § 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8 bei GE und SO gr.fl. Einzelhandel max. 0,6 bei MI Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1,6 bei GE und SO gr.fl. Einzelhandel max. 1,2 bei MI Wandhöhe: max. 11,0 m bei GE und SO gr.fl. Einzelhandel max. 9,0 m bei MI
Bauweise (§ 22 BauNVO)	abweichende Bauweise (a) bei GE und SO gr.fl. Einzelha. offene Bauweise (0) bei MI
Überbaubare Grundstücksflächen	Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A)
Dächer	Flachdach: max. 5° (Versetztes) Pultdach: max. 15° Satteldach: 19°

4.5 Begründung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird überwiegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben insbesondere aus Produktion, Handwerk und Dienstleistung zu sichern (vgl. Punkt 4.2.1 Bedarf an Gewerbeflächen). 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).

Einzelhandelsnutzungen können in Gewerbegebieten aufgrund ihrer höheren Flächenproduktivität Nutzungskonkurrenzen zu gewerblichen Betrieben auslösen und damit die angestrebte Gebietsstruktur beeinträchtigen. Deswegen wird die Zulassung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet auf einen Betrieb beschränkt.

In einem weiteren Bereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hintergrund ist das Trennungsgebot gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach bei raumbedeutsamen Planungen schutzbedürftige Nutzungen (hier Wohnen) und emittierende Nutzungen, wie gewerbliche Betriebe, so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Mischgebiet dient der gestuften

Nutzungsüberleitung zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung im südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Die mit dieser Nutzungsabstufung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden jedoch nicht allein durch die Festsetzung der Gebietskategorien bewältigt, sondern durch ergänzende Festsetzungen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, um einer Entwicklung von Einzelhandelsstandorten (Agglomeration) entgegenzuwirken.

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 auf 70 m² dient dazu, die Wohnnutzung auf eine funktional erforderliche Betriebswohnung zu beschränken. Dies dient der Sicherung des gewerblichen Gebietscharakters und der Vermeidung einer eigenständigen, gebietsprägenden Wohnnutzung. Die Wohnnutzung soll ausschließlich den betriebsbedingten Aufenthalt ermöglichen und gegenüber der gewerblichen Hauptnutzung deutlich untergeordnet bleiben.

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.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, weil im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein funktional gegliedertes Gebiet entstehen soll, das vorrangig Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie dienstleistungsorientierten Unternehmen vorbehalten bleiben soll. Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines städtebaulich geordneten und wirtschaftlich leistungsfähigen Gewerbestandorts. Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros oder Erotikbetriebe) sind mit einem erhöhten Besucheraufkommen, hohem Stellplatzbedarf, sowie einem besonderen Maß an werblicher Außenwirkung verbunden.

Windenergieanlagen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild und die Einbindung des Gewerbegebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern. Aufgrund der begrenzten Größe des Gewerbegebiets und der angestrebten Nutzung durch Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sollen überdimensionierte Anlagen vermieden werden.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 0,6 werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO übernommen.

Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 liegt die Festsetzung unter dem in §17 der BauNVO genannten Orientierungswert für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete. Dies

ist städtebaulich gerechtfertigt, da die vorgesehene Bebauung typischerweise eingeschossig erfolgt (z. B. Hallen- und Produktionsbauten). Die Geschossflächenzahl von 1,2 im Mischgebiet entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete.

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

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe auf 11 m im Gewerbegebiet und Sondergebiet ermöglicht eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Bebauung. Ein höherer Wert ist weder notwendig noch städtebaulich begründet. Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 9 m im Mischgebiet dient der Abstufung der Nutzungsintensität. Abweichend von der Geländeoberfläche wird für die Ermittlung der Wandhöhe als unterer Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt.

Um Firmen mit großen Betriebsgebäuden die Ansiedlung im Sondergebiet gr.fl. Einzelhandel und im Gewerbegebiet 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 Einbahnführung stellt einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes dar und war Gegenstand der planerischen Abwägung. Die schalltechnische Untersuchung und die verkehrliche Bewertung des Bebauungsplans gehen von dieser Verkehrsführung aus. Eine abweichende Verkehrsorganisation würde die den Festsetzungen zugrunde liegenden Annahmen hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Verkehrsablauf und Schallimmissionen verändern.

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.

Die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Carports im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO gr.fl. Einzelha.) nicht einzeln von der öffentlichen Erschließungsstraße aus angefahren werden dürfen, dient der Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen sowie der städtebaulichen Qualität des Plangebietes. Durch die Bündelung der Zufahrten über eine gemeinsame Grundstückszufahrt (bzw. wenige definierte) wird die Anzahl von Ein- und Ausfahrten entlang der öffentlichen Erschließungsstraße reduziert. Dies trägt wesentlich zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Hinblick auf den fließenden Verkehr sowie Fußgänger- und Radverkehr bei. Zudem wird die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße gesichert, da Störungen durch häufige Abbiegevorgänge, Rückstau und Rangierbewegungen minimiert werden. Gerade im Gewerbe- und Sondergebiet ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch Liefer- und Kundenverkehr eine klare Verkehrsorganisation erforderlich.

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 und das Wasserwirtschaftsamt hat die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung über grundstücksbezogene Versickerungsmulden fachlich geprüft und der Konzeption zugestimmt. Eine zentrale Niederschlagswasserableitung ist daher nicht erforderlich.

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.

Nach Art. 81 BayBO können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über von Art. 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

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. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB.

Dies leistet einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung und zur Erhöhung der Energieautarkie und somit Umsetzung energie- und klimapolitischer Ziele auf lokaler Ebene. Die Festsetzung steht zudem im Einklang mit den Vorgaben des Art. 44a BayBO, wonach für bestimmte Nichtwohngebäude und Stellplatzanlagen bereits gesetzliche Verpflichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bestehen. Die Festsetzung im Bebauungsplan konkretisiert diese Zielsetzung auf Ebene der städtebaulichen Planung und stellt sicher, dass die vorhandenen Potenziale zur solaren Energiegewinnung innerhalb des Plangebiets möglichst umfassend genutzt werden. Die Anforderungen wurden so ausgestaltet, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke nicht unzumutbar eingeschränkt wird und Ausnahmen von Belegungspflicht enthalten sind.

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, Garagen und Carports (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 sowie zusätzliche Schalleinwirkungen vermeiden. Durch die Begrenzung wird auch die Verkehrssicherheit (z. B. durch Vermeidung ablenkender Lichtreize im Straßenraum, Bahn-Betrieb) berücksichtigt. Mit einer maximalen Höhe der Masten von 8 m wird ausreichend Werbewirkung entfaltet und gleichzeitig das Ortsbild nicht übermäßig beeinträchtigt.

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 steht im Einklang mit Art. 7 BayBO.

Die Festsetzungen der Einfriedungen dienen der einheitlichen Gestaltung, der Funktion der straßenbegleitenden Sickermulden und dem Schutz kleiner Tiere.

Bei den Grünflächen kann die Festsetzung des Pflanzstreifens, wenn zwei nebeneinanderliegende Grundstücke von derselben Firma genutzt werden oder einem Eigentümer gehören, entfallen, weil diese Flächen nicht in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen sind.

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 und Süden (jeweils 3 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, MI 0,6) 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 Gehölbewohner
- 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 [76.123 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 ([76.124 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 ([76.124 WP](#)) werden abgebucht.

[illegible]

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH – Kirchmeierstraße 28 – 93051 Regensburg

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, 267/3 und 214/64 (Teilfläche).

Die Flächenbilanzen sind:

	Flächen ca. (m²)	Flächen ca. (%)
Gewerbegebiet (GE)	28.983	59,8
Sondergebiet (SO gr.fl. Einzelhandel)	6.765	14,0
Mischgebiet	12.700	26,2
Summe	48.448	100,0

Private Grundstücksflächen	41.933	86,6
Öffentliche Verkehrsflächen	6.110	12,6
Öffentliche Grünfläche	47	0,1
Sickermulde auf gemeindlichem Grundstück	358	0,7
Summe	48.448	100,0

Bauflächen (ohne priv. Grün- und Muldenflächen)		31.803	65,6
Grünflächen			
- Private Grünflächen an den GS-Grenzen	5.991		
- Öffentliche Grünfläche	47	6.038	12,5
Sickermulden auf Privatgrund			
- zur Straßenentwässerung	1.284		
- zur Grundstücksentwässerung	2.855		
Sickermulde auf gemeindlichem Grundstück	358	4.497	9,3
Öffentliche Verkehrsflächen		6.110	12,6
Summe		48.448	100,0

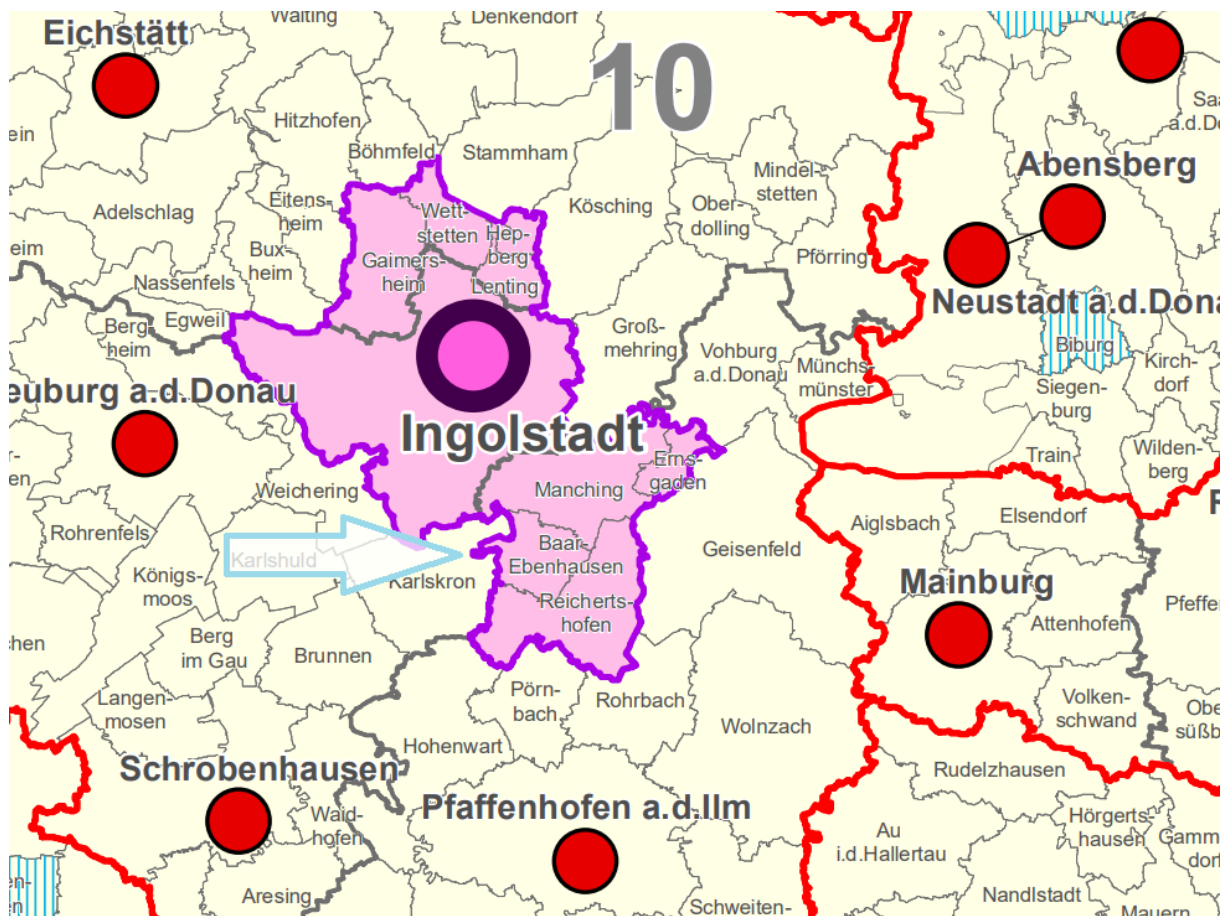
6 Planungsrechtliche Grundlagen – übergeordnete Planungen

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.*

Laut 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte:

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

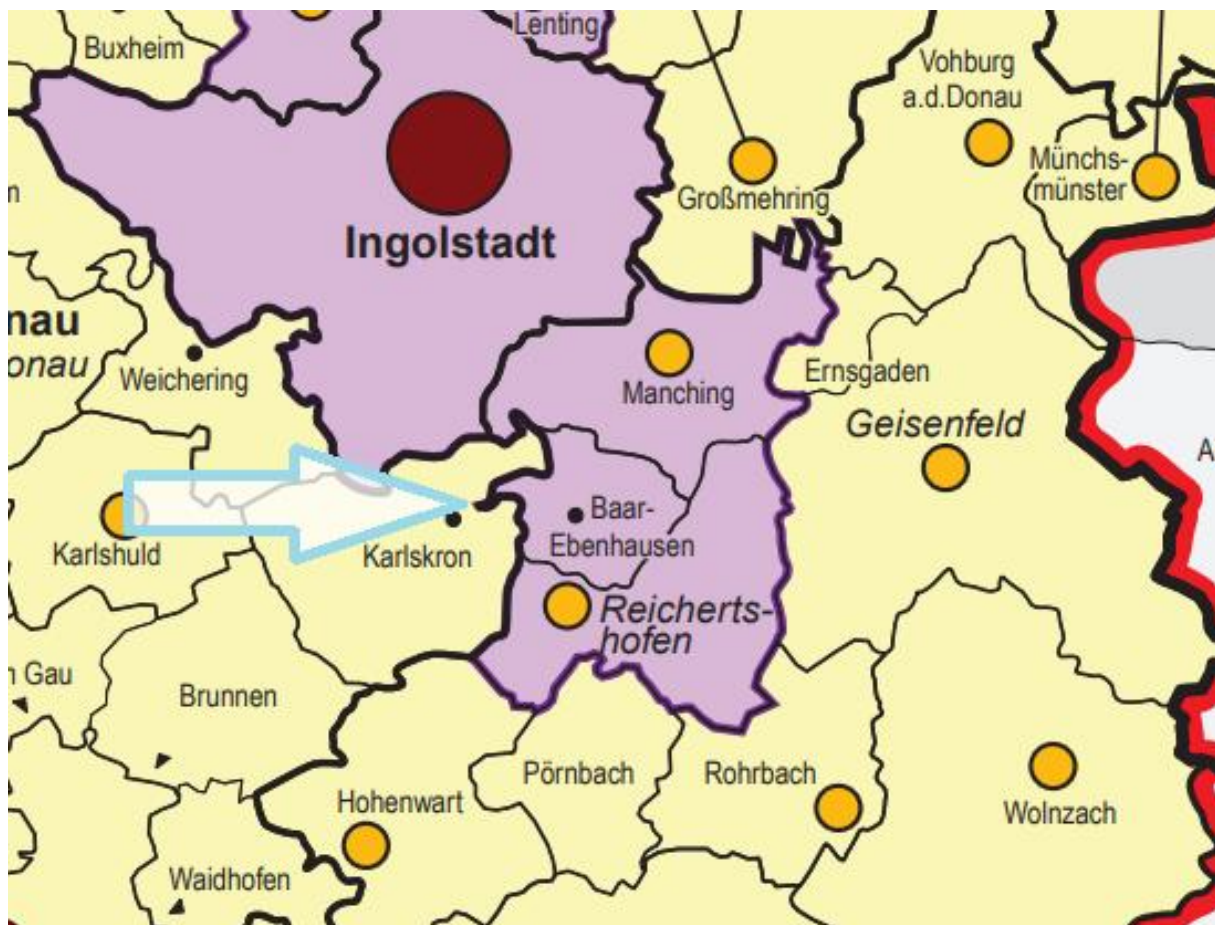
- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

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 Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.*
- *Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte 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), ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 1 i. V. m. § 11 BauNVO) sowie ein Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 6 BauNVO umgewidmet. Das Verfahren läuft noch.

Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans (Entwurf Nr. 3, Stand: 23.06.2026):



7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Gewerbegebiets 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 Festsetzungen zu den Sickermulden zur Grundstücksentwässerung](#) dienen 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.

Für das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Versickerung über straßenbegleitende Mulden, die auf den privaten Grundstücken [sowie auf Gemeindegrund](#) liegen, geplant. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

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 Geräuschemissionen 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.

Ferner ist zu prüfen, ob es aufgrund des planinduzierten Verkehrs zu einer maßgeblichen Mehrbelastung an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes kommt.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die folgende Ergebnisse brachte: Verkehrsgeräusche: Im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 74 dB(A) tags und nachts. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes reduziert sich die Geräuschbelastung auf Werte in Höhe von 63 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 dB(A) tags / nachts) wird insbesondere nachts im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes überschritten.

Im Mischgebiet ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal etwa 60 – 65 dB(A) tags und 55 – 58 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) werden tagsüber im nahezu gesamten Mischgebiet eingehalten und nachts um bis zu etwa 3 - 4 dB(A) überschritten. Die Grundrechtsschwelle der obergerichtlichen Rechtsprechung (70 / 60 dB(A) tags / nachts) wird tags und nachts nicht erreicht.

Schallschutzmaßnahmen: Eine Schallschutzwand ist weder im Gewerbe-/Sondergebiet noch im Mischgebiet vorgesehen. Stattdessen sind die unter Punkt 4.4 bzw. 7 der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Emissionskontingentierung: Für die Gewerbeflächen wurden Emissionskontingente 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. Der Schutzanspruch der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung wird dabei vollumfänglich gewahrt: Für die Immissionsorte IO 7 bis IO 13 wird nunmehr der Schutzanspruch eines WA-Gebietes zugrunde gelegt, und der südliche Bereich des Plangebietes wurde von einem Gewerbe- in ein Mischgebiet umgewandelt, das als Puffer zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung dient und damit dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) Rechnung trägt.

Planinduzierter Verkehr: Die Pegelsteigerungen durch den planinduzierten Verkehr betragen an den maßgebenden Immissionsorten maximal 0,9 dB(A) und liegen damit deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 3 dB(A). Die Grundrechtsschwelle (70 / 60 dB(A) tags / nachts) wird nicht erreicht. Der planinduzierte Verkehr ist somit als verträglich zu bewerten.

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.

13 Anlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Fachgutachten zugrunde:

- Baugrunderkundung Projekt Gewerbegebiet „An der Bahnbrücke“ Fl.-Nr. 258 bis 262 der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 16.09.2021 (SGS Analytics Germany GmbH)
- Baugrunderkundung Projekt Gewerbegebiet ... – Durchführung von Sickerversuchen zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser vom 17.08.2022 (SGS Analytics Germany GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gewerbegebiet am Südwestrand von Baar-Ebenhausen vom Juli 2021 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe Geräusche/ Geräuschkontingentierung und Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 225053 / 6 vom 23.06.2026 (Ingenieurbüro Greiner)
- Verkehrsprognosen vom 13.02.2026 (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH)

Die Gutachten sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen und als Anlagen der Begründung beigelegt.

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, 23.06.2026

.....
(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 Franz Sedlmeier
Olympiastraße 1
85107 Baar-Ebenhausen
Telefon 08453 3205-0

Baar-Ebenhausen,

.....
(Stempel / Unterschrift)