



Gemeinde Baar-Ebenhausen

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Olympiastraße 1

85107 Baar-Ebenhausen

vertreten durch

Franz Sedlmeier, Erster Bürgermeister

Tel. 08453 3205-0

www.baar-ebenhausen.de

8. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für das „**Misch-**, Gewerbe- und Sondergebiet Süd-West“

Begründung

Fassung: Entwurf Nr. 3, Stand 23.06.2026

(Wesentliche Änderungen zum Entwurf Nr. 2, Stand 24.03.2026 sind rot markiert)

Planverfasser Flächennutzungsplan:



Kirchmeierstraße 28

93051 Regensburg

Telefon 0941 4644874-0

regensburg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:

Blank & Partner mbB

Landschaftsarchitekten

Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd

Tel.-Nr. 09606 / 91 5447 Fax: 91 54 48

email: g.blank@blank-landschaft.de



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Begründung.....	3
1 Präambel	3
2 Rechtliche Grundlagen	3
3 Die Gemeinde.....	4
4 Das Plangebiet.....	5
4.1 Lage.....	5
4.2 Nutzung und umliegende Nutzung.....	6
4.3 Anbindung und Erschließung.....	6
5 Anlass und Begründung der Planung	7
5.1 Beschreibung der Maßnahme.....	7
5.2 Einzelhandel.....	8
5.3 Standort und Städtebau	12
5.4 Darstellung der Maßnahme	12
5.5 Standortwahl und Alternativenprüfung.....	13
5.6 Bedarfsnachweis.....	13
6 Größe und Topografie.....	16
6.1 Flächenbilanz	16
6.2 Topografie	16
7 Planungsrechtliche Grundlagen	17
7.1 Baugesetzbuch	17
7.2 Verfahren	17
7.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern	17
7.4 Regionalplan	20
8 Denkmäler	21
8.1 Baudenkmäler.....	21
8.2 Bodendenkmäler	21
9 Altlasten.....	21
10 Schutzgebiete.....	22
11 Wasserschutz	22
12 Bodengutachten.....	22
13 Emissionen / Immissionen	22
13.1 Verkehr	22
13.2 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung.....	23
13.3 Land- und Forstwirtschaft	23
13.4 Militärische Belange der Bundeswehr.....	23
13.5 Deutsche Bahn AG.....	23
14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	23
B Umweltbericht.....	24
C Gutachten.....	24

A BEGRÜNDUNG

1 Präambel

Diese Begründung zum Bauleitplan gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung und die wesentlichen Inhalte. Die Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen werden dargelegt. Die Begründung diente während der Planaufstellung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und wurde im Verfahren fortgeschrieben.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 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 der Gemeinde Baar-Ebenhausen (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Baar-Ebenhausen

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Gemeindeverwaltung Baar-Ebenhausen eingesehen werden.

3 Die Gemeinde

Baar-Ebenhausen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Die Gemeinde liegt etwa zwölf Kilometer südlich von Ingolstadt inmitten der Donauebene.

Die geographische Lage von Baar-Ebenhausen zeichnet sich durch eine ländliche Umgebung aus, die sowohl von landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch von Wäldern geprägt ist. Die Gemeinde liegt am Rande des Naturparks Altmühltal und ist gut mit den größeren Städten der Region verbunden.

Die Nähe zur Stadt Ingolstadt und der Zugang zu größeren Wirtschafts- und Kulturzentren tragen dazu bei, dass Baar-Ebenhausen sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine gute Erreichbarkeit zu städtischen Angeboten bieten.

Die Gemeinde hat eine Fläche von 14,7956 km² und 5.654 Einwohner (Stand 31.01.2024).
(Quelle: Homepage der Gemeinde und eigene Ermittlungen)

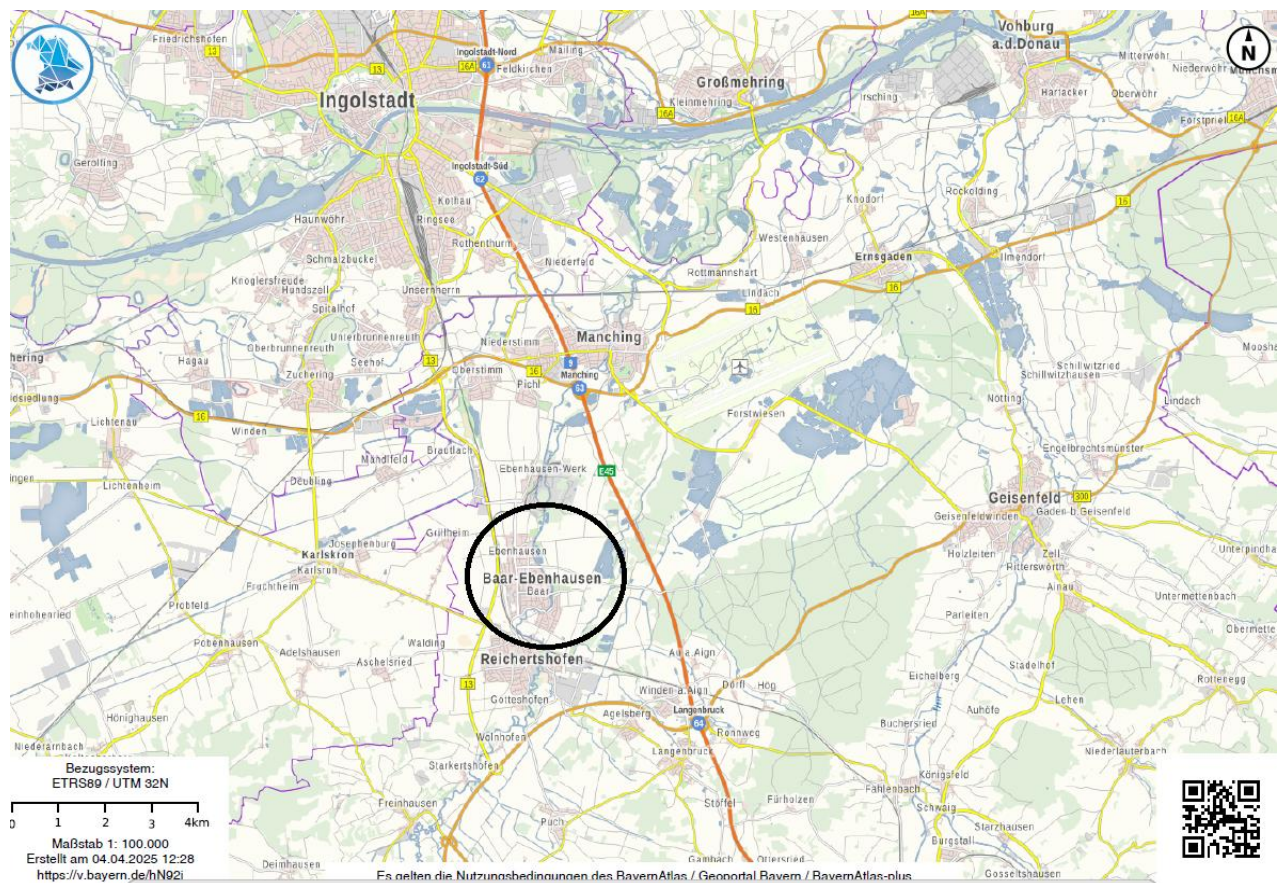


Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas zur Lage der Gemeinde

4 Das Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindeteils Baar an der Bahnlinie München-Ingolstadt und an der Grenze zum Markt Reichertshofen. Die Gemeindegrenze ist in den Planunterlagen eingetragen.

Das Gebiet ist eingegrenzt:

Im Süden	Durch bestehende Wohngebäude auf dem Hoheitsgebiet des Marktes Reichertshofen.
Im Westen	Entlang der gesamten Westseite verläuft ein öffentlicher Feld- und Waldweg. Westlich an diesen Weg angrenzend ist auf dem Gebiet des Marktes Reichertshofen ein Gewerbegebiet. Im Gebiet der Gemeinde Baar-Ebenhausen grenzen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke an.
Im Norden und Osten	Durch einen bestehenden öffentlichen Geh- und Radweg, die Münchener Straße und die Bahnlinie.

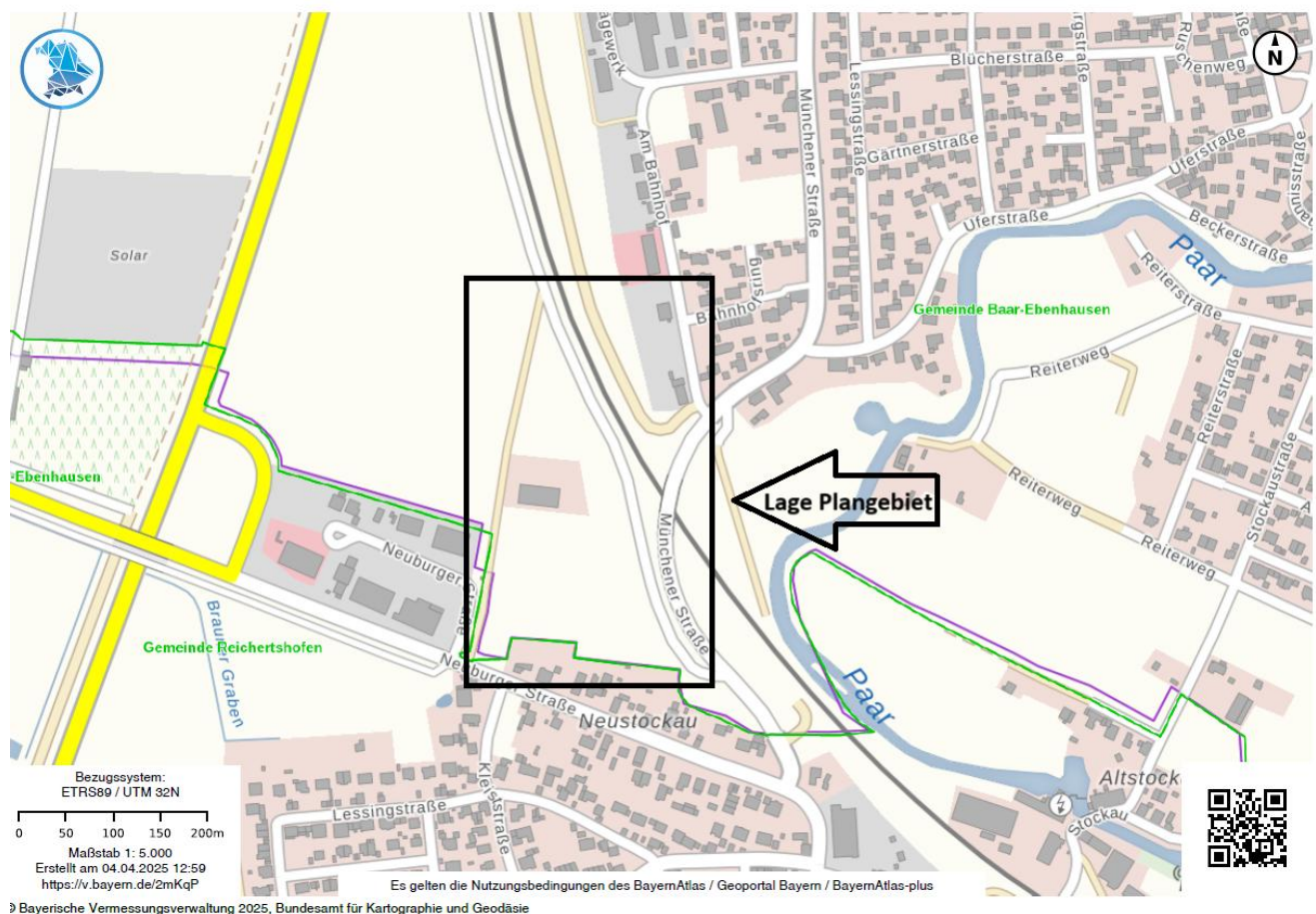


Abbildung 2: Auszug aus dem BayernAtlas zur Lage des Plangebietes

4.2 Nutzung und umliegende Nutzung

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Mittig befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude. Dieses bleibt erhalten. Die umliegende Nutzung ist geprägt von Wohngebäuden im Süden, Gewerbegebiet und Landwirtschaft im Westen und die Münchener Straße mit der Bahnlinie im Norden und Osten.

4.3 Anbindung und Erschließung

4.3.1 Verkehr und Schiene

Die Gemeinde ist gut mit den größeren Städten der Region verbunden. Es besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A9 (München-Nürnberg), die unmittelbar östlich verläuft. Die Bundesstraßen B300 und vor allem die B13, die durch das Gemeindegebiet verläuft, stellen ebenfalls wichtige Verbindungen dar, insbesondere in Richtung Ingolstadt und Augsburg.

Die Gemeinde ist auch durch den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Sie ist an das Bahnnetz angebunden, insbesondere über die Bahnlinie München-Ingolstadt mit einem Bahnhof in Baar-Ebenhausen. Dies ermöglicht eine gute Verbindung zu größeren Städten wie Ingolstadt und München. Der nächstgelegene größere Bahnhof befindet sich in der Stadt Ingolstadt.

Diese Anbindungen sorgen dafür, dass Baar-Ebenhausen sowohl mit dem eigenen Fahrzeug als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Die Anbindung des Gewerbegebietes selbst erfolgt über die Gemeindestraße „Münchener Straße“ im Osten des Plangebietes. Die neue Erschließungsstraße verläuft parallel zum vorhandenen Geh- und Radweg.

Eine zweite Anbindung erfolgt im Westen des Plangebietes über den noch auszubauenden öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 266/Teilfläche der Gemarkung Baar. Dieser Weg abzweigend von der Neuburger Straße soll nur der Einfahrt in das Baugebiet als Einbahnstraße dienen.

4.3.2 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.

4.3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den Kanal an der Bahntrasse des Abwasserbeseitigungsverbandes Ingolstadt-Süd eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird vor Ort entsorgt.

4.3.4 Elektrische Energie / Gas

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind 20-KV-Leitungen eingetragen. Diese wurden bereits abgebaut und erdverkabelt. In die 8. Änderung wurden diese Leitungen deshalb nicht mehr übernommen.

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

4.3.5 Telekommunikation / Breitband

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

4.3.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird in der Zuständigkeit des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm organisiert.

4.3.7 Verbindliche Bauleitplanung

Die konkrete Anbindung an die bestehende Erschließungsinfrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) wird planungsrechtlich auf der Ebene des Bebauungsplanes gesichert.

5 Anlass und Begründung der Planung

5.1 Beschreibung der Maßnahme

Siedlungsentwicklung / Flächenbedarf:

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen liegt im wirtschaftlich dynamischen Raum zwischen Ingolstadt und Pfaffenhofen an der Ilm und profitiert von der Nähe zu großen Arbeitgebern, insbesondere aus der Automobil- und Zuliefererindustrie. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde ein konkreter Bedarf an Bauflächen für ortsansässige Betriebe, die expandieren möchten, sowie für interessierte Neuansiedlungen.

Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Baugebietes, um dem steigenden Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen im Gemeindegebiet gerecht zu werden. Zudem soll durch Einzelhandelsbetriebe die Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Ziel der Planung ist die gewerbliche Entwicklung am Standort zu stärken, bestehende Betriebe in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen sowie Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Unter der Nr. 5.6.3 sind die anfragenden Firmen und Institutionen mit dem jeweiligen Flächenbedarf aufgeführt.

Gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen ca. 5,17 ha von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen umgewidmet werden.

Die gemischten Bauflächen haben einen Anteil von ca. 1,17 ha. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zugleich dienen die Flächen als Puffer zur unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung der Marktgemeinde Reichertshofen. Damit wird auch dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Die gewerblichen Bauflächen haben den größten Flächenanteil mit ca. 2,55 ha. Es sollen ortsansässige Handwerksbetriebe, Dienstleister sowie kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt werden.

Die Sonderbaufläche hat einen Anteil von 0,65 ha und dient ausschließlich der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ein weiterer – kleinflächiger – Einzelhandelsbetrieb wird in unmittelbarer Nachbarschaft in der gewerblichen Baufläche angesiedelt. Beide Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für dieses Vorhaben muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit Stand 07.03.2006, wirksam seit dem 08.03.2006. Dieser wurde mit 7 Deckblättern geändert, wobei die 3. Änderung nicht realisiert wurde. Mit der jetzigen Änderung Nr. 8 wird die betroffene Fläche umgewidmet.

Im nachfolgenden Bebauungsplan werden die Flächen als **Mischgebiet (MI)**, Gewerbegebiet (GE) und sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 1 Abs. 2 Nrn. 7, 10 und 12 i. V. m. den §§ 6, 8 und 11 BauNVO festgesetzt.

5.2 Einzelhandel

Im Plangebiet sind Einzelhandelsnutzungen unterschiedlicher Größenordnung vorgesehen.

- Der Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 750 m² (dm-Markt) ist als kleinflächiger Einzelhandel innerhalb der gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet) zulässig.
- Beim Betrieb mit 1.050 m² Verkaufsfläche (Aldi) handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Hierfür ist die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche nicht geeignet. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird die betreffende Teilfläche als Sonderbaufläche festgesetzt (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Beiden Betrieben wird mit dem späteren Bebauungsplan ein gemeinsamer Parkplatz zugeordnet.

Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb:

Grundlage ist § 11 Abs. 3 BauNVO, weil die Grenze der Geschoßfläche von 1.200 m² überschritten ist. Abweichend hierzu ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Grundlage zur Beurteilung der Großflächigkeit die Grenze der Verkaufsfläche von 800 m².

Nach den landesrechtlichen Vorschriften des LEP (Nr. 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen solche Betriebe sowie Agglomerationen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat keinen „Zentralen-Orte-Status“.

Jedoch sind Abweichungen bis 1.200 m² Verkaufsfläche nach der Nr. 5.3.1 Satz 2 Spiegelstrich 1 LEP in allen Gemeinden zulässig für Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Dies ist unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und setzt voraus, dass der Standort städtebaulich integriert ist.

Beurteilung:

Die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche wird überschritten. Der Ausnahmetatbestand von max. 1.200 m² Verkaufsfläche ist anwendbar mit folgender Prüfung:

Agglomeration:

Das Tatbestandsmerkmal der Agglomeration ist nicht erfüllt, weil sich die bestehenden Märkte auf dem Gebiet des Marktes Reichertshofen (Penny, Kik, Tedi und Getränkemarkt) und die neuen Märkte

(Aldi und dm) auf dem Gebiet der Gemeinde Baar-Ebenhausen nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang befinden.

Zwischen den beiden Gebieten Reichertshofen und Baar-Ebenhausen besteht kein räumlich-funktioneller Zusammenhang. Beide Gebiete haben eine eigene Straßenanbindung; es gibt keine gemeinsamen Zu- und Ausfahrten. Insofern besteht keine baulich-räumliche Einheit.

- Reichertshofen ist über die Neuburger Straße erschlossen.
- Baar-Ebenhausen wird über die Münchener Straße erschlossen. Die zweite Anbindung als Einbahnstraße nur zur Einfahrt ab der Neuburger Straße dient ausschließlich dem Gebiet von Baar-Ebenhausen.
- Eine infrastrukturelle Verbindung zwischen den beiden Gebieten ist nicht gegeben. Auch die Ver- und Entsorgung ist komplett getrennt.
- Es gibt keine gemeinsamen Stellplätze.
- Die Märkte Aldi und dm werden an der – weiter entfernten – 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 den planerischen Darstellungen ist die Situierung beider Märkte enthalten.

Informativ wird noch angemerkt, dass Aldi den Standort in Reichertshofen aufgeben und in Baar-Ebenhausen ansiedeln will.

Nahversorgung:

Die Abweichung (bis 1.200 m² Verkaufsfläche) wurde 2013 im LEP eingeführt. Sie ermöglicht es Kommunen, solche Betriebe unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion auszuweisen, um eine angemessene Nahversorgung zu gewährleisten. Die anzusiedelnden Betriebe in Baar-Ebenhausen (dm und Aldi) dienen ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs.

Städtebaulich integriert:

Der Standort ist städtebaulich integriert auf Grund der Wohnanteile in der näheren Umgebung und des fußläufigen Einzugsbereiches. Zudem ist eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Im folgenden Kartenausschnitt ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle Stockkau, Ingolstädter Straße 34, Reichertshofen) mit den Fuß- und Wegebeziehungen zum Plangebiet dargestellt. Alle Verbindungen sind mit einem begleitenden Gehweg versehen. Zudem ist das Plangebiet mit verschiedenen Linien von Baar-Ebenhausen erreichbar.



Abbildung 3: Auszug aus dem BayernAtlas zur Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle)

Im weiteren Kartenausschnitt ist die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhaltelpunkt in Baar-Ebenhausen) über den bestehenden Fuß- und Radweg zum Plangebiet dargestellt. Vom Parkplatz des Haltepunktes bis zum Fuß- und Radweg ist kein begleitender Gehweg.



Kein weiterer Einzelhandel:

Weitere Einzelhandelsbetriebe werden in dem Plangebiet nicht angesiedelt. Im nachfolgenden Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um dies auszuschließen.

5.3 Standort und Städtebau

5.3.1 Standortvorteile und Erschließung

Wie bereits beschrieben liegt das geplante Plangebiet in verkehrsgünstiger Lage mit unmittelbarem Anschluss an die überörtlichen Straßen und an das regionale Schienennetz, was auch für die Mitarbeitermobilität von Vorteil ist. Die Erschließungsinfrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) für das Baugebiet ist problemlos möglich.

5.3.2 Städtebauliche Einordnung und Erforderlichkeit

Die geplante Entwicklung erfolgt in räumlicher Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet und fügt sich in die städtebauliche Konzeption der Gemeinde ein. Die Maßnahme trägt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB bei.

Die städtebauliche Erforderlichkeit (Innen- vor Außenentwicklung) ist gegeben. Zur gewerblichen Baufläche in direkter Nachbarschaft und zu den gewerblichen Bauflächen im Bereich Ebenhausen-Werk siehe die Ausführungen zum Bedarfsnachweis unter Nr. 5.6.1.

Weitere gewerbliche Bauflächen stehen im Gemeindebereich nicht zur Verfügung. Das gesamte Gemeindegebiet wurde hinsichtlich möglicher Potentiale der Innenentwicklung betrachtet.

Die gegenständliche Fläche eignet sich gut für die geplante Nutzung, weil diese zwischen westlich angrenzenden GE-Flächen und östlichen gelegenen Verkehrsflächen liegt (Bahn und Straße). Diese Fläche bildet insofern einen Lückenschluss und kann auch relativ einfach erschlossen werden.

5.3.3 Wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung

Mit der Ausweisung der Bauflächen wird die wirtschaftliche Basis der Gemeinde gestärkt. Es werden neue Arbeitsplätze geschaffen sowie bestehende gesichert. Darüber hinaus führt die Entwicklung zu einer langfristigen Stabilisierung der kommunalen Einnahmesituation durch zusätzliche Gewerbesteuerereinnahmen.

5.3.4 Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Die erforderliche Umweltprüfung wurde durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.4 Darstellung der Maßnahme

Siehe hierzu die Darstellungen im Planteil als Bestandteil dieser 8. Änderung.

5.5 Standortwahl und Alternativenprüfung

Die Wahl des Standortes ist begründet mit der guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz und das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung gut ein, zumal es im Westen von einem bestehenden Gewerbegebiet und im Nordosten von Straßen und Bahnanlagen umgrenzt ist.

Alternativen zu diesem Standort sind nicht gegeben, zumal alle ausgewiesenen Bauflächen in der Gemeinde nahezu vollständig bebaut oder nicht verfügbar sind.

5.6 Bedarfsnachweis

Die Bayerische Staatsregierung hat sich das Ziel gesetzt, die hohe Inanspruchnahme an Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren. Grundlage ist § 1 a Abs. 2 BauGB und das LEP. Eine der Maßnahmen im Rahmen dieser Flächensparoffensive ist ein Bedarfsnachweis. Hierbei ist der Bedarf bei der Ausweisung neuer Bauflächen zu begründen.

5.6.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen verzeichnet seit Jahren eine kontinuierlich positive wirtschaftliche Entwicklung. Bestehende Gewerbeflächen in den Gebieten Baar und Ebenhausen-Werk sind nahezu vollständig belegt oder nicht verfügbar. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Ansiedlungsflächen für Handwerksbetriebe, Dienstleister sowie kleine, mittelständische Unternehmen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche von ca. 7,0 ha westlich angrenzend an das jetzige Plangebiet steht noch nicht zur Verfügung. Die Gemeinde ist – auch über Investoren – mit den Eigentümern in Verbindung. Mittelfristig ist eine Einigung zu erwarten. Von Bedeutung ist auch, dass dieses Gebiet nur über das jetzige Plangebiet erschlossen werden kann. Eine entsprechende Verkehrsanbindung mit Ver- und Entsorgung wird im Bebauungsplan vorgesehen. Damit wäre auch dem Anbindegebot Rechnung getragen. 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.

Die gewerblichen Bauflächen im Bereich Ebenhausen-Werk kommen wegen den vorhandenen massiven Altlasten und auch wegen den nicht marktgerechten Kaufpreisen für eine Bebauungsplanung nicht in Frage.

Im Gegensatz dazu sind die Flächen des jetzigen Plangebietes verfügbar. Es liegen bereits konkrete Anfragen vor. Das Gebiet könnte zügig entwickelt und damit der steigenden Nachfrage Rechnung getragen werden. Zudem bildet das Gebiet 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.

5.6.2 Begründung für die Ausweisung neuer Bauflächen

Stärkung der lokalen Wirtschaft:

Die Ausweisung neuer Bauflächen ist entscheidend für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region. Neue Ansiedlungen stärken die wirtschaftliche Basis der Gemeinde und sichern langfristig die kommunalen Einnahmen über die Gewerbesteuer.

Stärkung Einzelhandel:

Der Einzelhandel soll für eine bessere Versorgung der Bevölkerung gestärkt werden.

Bedarfsgerechte Entwicklung:

Der bestehende Flächenbestand reicht nicht mehr aus, um Anfragen von Unternehmen aus der Region und externen Investoren zu bedienen. Eine bedarfsgerechte Entwicklung neuer Flächen ist daher erforderlich, um den Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähig zu halten.

Strategische Lage:

Baar-Ebenhausen profitiert von einer sehr guten verkehrlichen Anbindung über die B13 sowie die Autobahn A9 und die Nähe zu Ingolstadt. Diese Faktoren machen den Standort besonders attraktiv für Logistik, Produktion und Dienstleistung.

Nachhaltige und planvolle Entwicklung:

Neue Bauflächen ermöglichen es, moderne ökologische Standards umzusetzen: energieeffiziente Bauten, PV-Anlagen, Versickerungssysteme und Gründächer können von Anfang an integriert werden. Zudem kann durch planerische Steuerung eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Fachkräftesicherung und Lebensqualität:

Durch die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze kann dem demografischen Wandel aktiv begegnet und die Abwanderung junger Fachkräfte vermieden werden. Gleichzeitig werden Pendlerverkehre reduziert, was der Umwelt und Lebensqualität zugutekommen.

5.6.3 Anfragende Firmen / Institutionen

Folgende Firmen und Institutionen haben konkrete Ansiedlungswünsche geäußert. Diesen wurde eine Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Derzeitiger Standort	Branche	Fläche ca. m ²	Bemerkungen
Betrieb 1			
85084 Reichertshofen	Lebensmittel- Einzelhandel / Discounter	6.800	Dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m ² wird im SO angesiedelt
Betrieb 2			
85051 Ingolstadt	Einzelhandel / Drogeriemarkt	2.400	Verkaufsfläche ca. 750 m ² und damit kleinflächig
Betrieb 3			
85107 Baar-Ebenhausen	Kultur / Religion	1.800	Umzug innerhalb der Gemeinde
Betrieb 4			
85084 Reichertshofen	Baubranche (Minibaggerbetrieb)	1.200	Der Betrieb findet in Reichertshofen kein geeignetes Grundstück

Betrieb 5			
86529 Schrobenhausen	Transportbranche (Trafolager)	5.200	Betriebserweiterung
Betrieb 6			
85107 Baar- Ebenhausen	Garten- und Landschaftsbau	1.500	Betriebsverlagerung zum Wohnort in Baar-Ebenhausen
Betrieb 7			
85107 Baar- Ebenhausen	Kfz.-Branche (Autowaschanlage)	2.500	
Betrieb 8			
85107 Baar- Ebenhausen	Sportbranche (Sporthalle)	2.400	Betriebseröffnung
Betrieb 9			
85107 Baar- Ebenhausen	Baubranche (Baufirma)	2.500	Umzug innerhalb Baar-Ebenhausen
Betrieb 10			
85107 Baar- Ebenhausen	Elektrobranche	800	
Betrieb 11			
85107 Baar- Ebenhausen	Garten- und Landschaftsbau	800	
Betrieb 12			
85107 Baar- Ebenhausen	Kfz.-Branche	800	Umzug innerhalb Baar-Ebenhausen
Betrieb 13			
85107 Baar- Ebenhausen	Baubranche (Baufirma)	1.200	Umzug innerhalb Baar-Ebenhausen
	Summe max.	29.900	

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

6 Größe und Topografie

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Planänderung hat eine ungefähre Größe von 5,17 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264/1, 266/Teilfläche und 267/Teilfläche der Gemarkung Baar.

Die Flächenbilanz ist wie folgt:

Gemischte Bauflächen	11.753 m ²
Gewerbliche Bauflächen	25.504 m ²
Sonderbauflächen	6.534 m ²
Verkehrsflächen (öffentliche Feld- und Waldwege, Geh- und Radweg)	4.558 m ²
Private Grünflächen	3.335 m ²
Summe	51.684 m ²

Die genaue Abgrenzung kann dem Planteil entnommen werden. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird eine abschließende Flächenbilanz erstellt.

6.2 Topografie

Das Gelände ist relativ eben. Höhenfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung sind nicht vorhanden. Das Höhenniveau liegt im Norden bei ca. 374 m und im Südwesten bei ca. 375 m über NHN.



Abbildung 5: Blick von Süden in das Plangebiet

7 Planungsrechtliche Grundlagen

7.1 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. Dabei sind die Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

7.2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren nach dem BauGB. Mit dieser Änderung soll die Grundlage für den späteren Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen werden.

7.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach der Strukturkarte (Anhang 2, Stand 15.11.2022) des Landesentwicklungsprogrammes (Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Baar-Ebenhausen im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt.

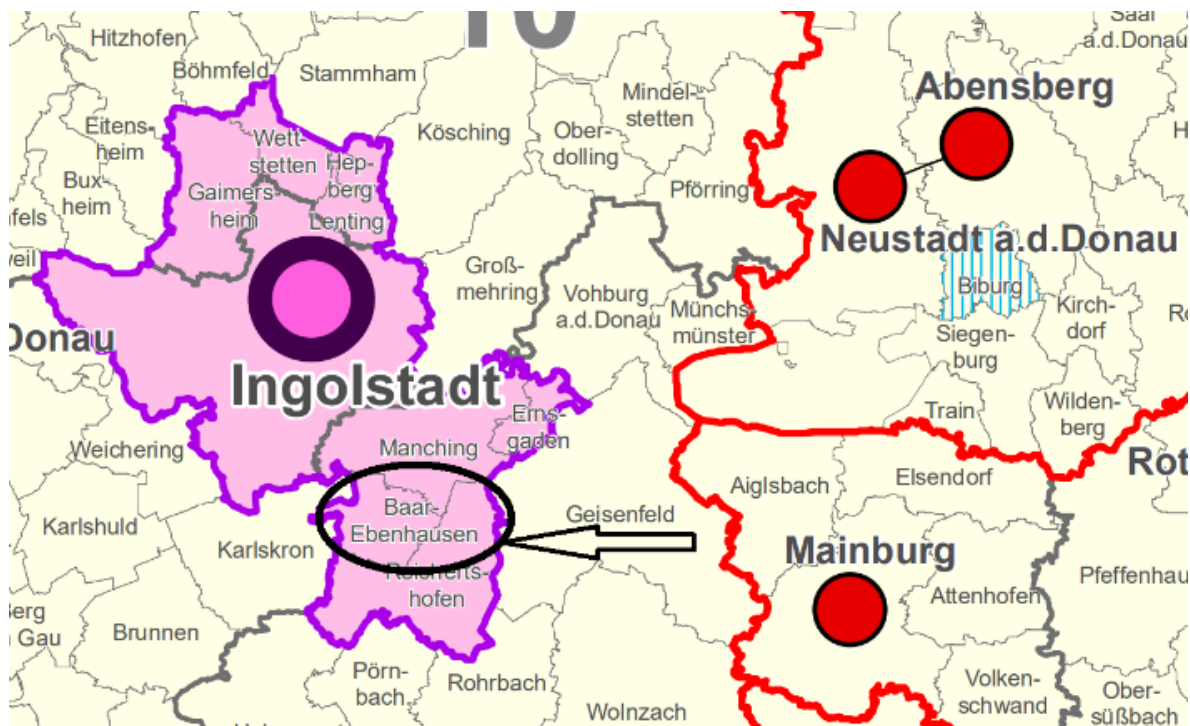


Abbildung 6: Ausschnitt Anhang 2 der Strukturkarte zum LEP

Dem LEP kann insbesondere entnommen werden (Auszüge):

„2. Raumstruktur

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen 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.*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll 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.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

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.“

Diesen Grundsätzen und Zielen wird Rechnung getragen. Es wird auf die Ausführungen unter Nr. 5.1 und 5.2 verwiesen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

7.4 Regionalplan

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen ist der Region Ingolstadt (10) zugeordnet und befindet sich im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt. Der nächstgelegene zentrale Ort ist die Nachbargemeinde, Markt Reichertshofen (Grundzentrum).

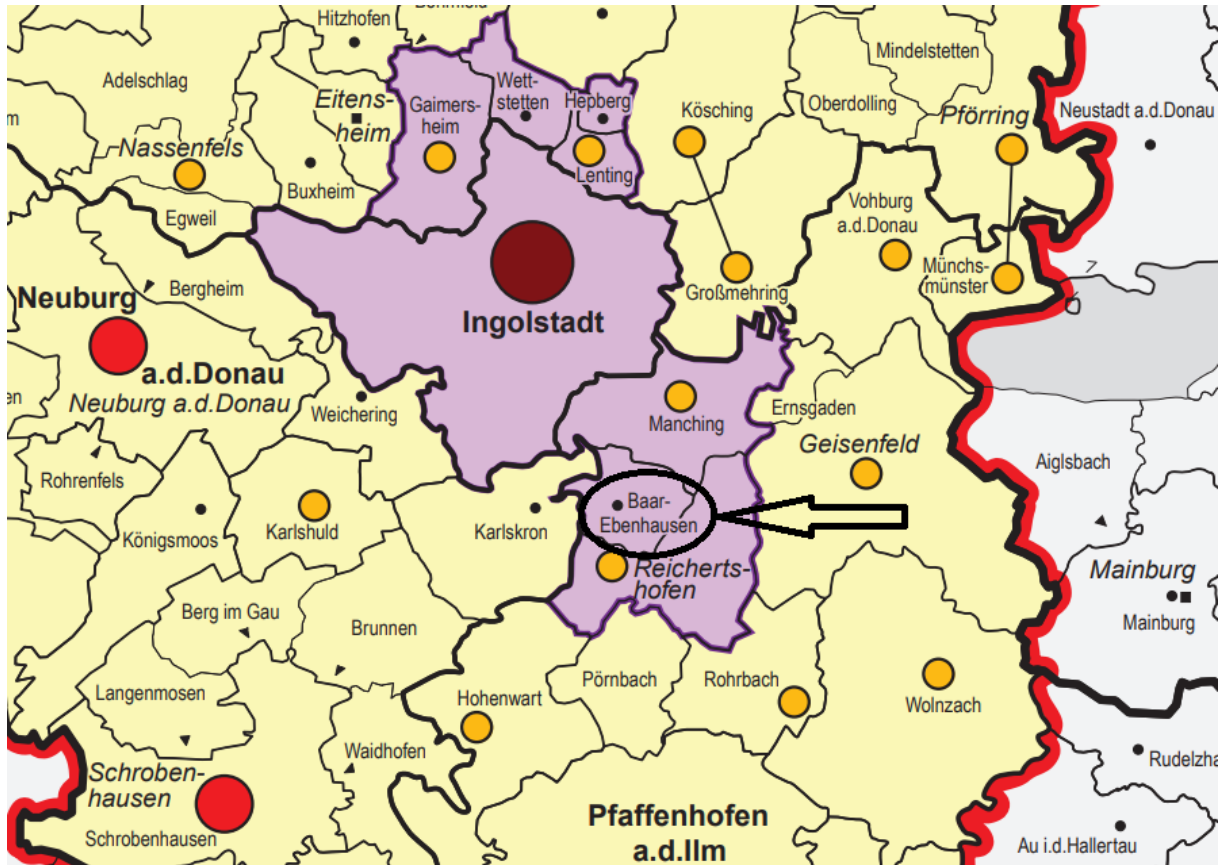


Abbildung 7: Ausschnitt Raumstrukturkarte zum Regionalplan

Dem Regionalplan kann aus dem Kapitel Wirtschaft insbesondere entnommen werden (Auszüge):

„5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.1 G Leitbild

Die Wirtschaftskraft der Region soll 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 Städtenez München-Augsburg-Ingolstadt soll verbessert, intensiviert werden. Die Zusammenarbeit mit der Region München soll möglichst auf einen größeren Raum ausgedehnt werden.

5.1.2 Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte

5.1.2.1 G Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll 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.

5.1.2.2 G Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll 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.

5.1.2.3 G Großbetriebe sollen möglichst im Oberzentrum, in den Mittelzentren, in zentralen Orten des Stadt- und Umlandbereiches sowie in zentralen Orten an Entwicklungsachsen angesiedelt werden.

5.1.2.4 G Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll 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.“

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

8 Denkmäler

8.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler bekannt.

8.2 Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten trotzdem Bodendenkmäler zu Tage treten, wird auf folgendes hingewiesen:

Bodendenkmäler unterliegen im Vollzug des BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu beantragen ist.

9 Altlasten

Es sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu informieren.

10 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie z. B. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Östlich des Plangebiets in ca. 100 m Entfernung befindet sich ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes). Die Paar als Gewässer der II. Ordnung mit dem Zufluss Ecknach ist Teil dieses FFH-Gebiets „Paar und Ecknach“ (FFH-Gebietsnummer 7433-371). Das Gebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

11 Wasserschutz

Fließgewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Es sind keine hohen Grundwasserstände zu verzeichnen. Das Gebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Es liegt ebenso in keinem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in Hochwassergefahrenflächen.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem als wassersensibel eingestuften Bereich mit erhöhtem Schutzbedarf für das Grundwasser. Zur Sicherung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen und des Gewässerschutzes sind in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) einige Festsetzungen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Beschränkung der Flächenversiegelung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Versickerung von Oberflächenwasser oder einen besonderen Umgang mit Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe.

12 Bodengutachten

Die SGS Analytics Germany GmbH, Ingolstadt, hat ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung erstellt. Zusätzlich wurde ein Bericht zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser ausgearbeitet.

Die Gutachten vom 16.09.2021 und vom 26.08.2022 werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt.

13 Emissionen / Immissionen

13.1 Verkehr

Die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, hat mit Gutachten vom 13.02.2026 Verkehrsprognosen erstellt.

Dem folgenden Auszug aus der Zusammenfassung des Gutachtens kann entnommen werden:

„Kapazität des Straßennetzes:

Die prognostizierten Belastungswerte im Planfall 2037 (mit Neuverkehr des Bebauungsplans) für den nördlichen Abschnitt der Münchener Straße – Ingolstädter Straße liegen auch künftig deutlich unterhalb des für Verbindungsstraßen gemäß RAS 06 charakteristischen Spektrums.

Auch für den südlichen Abschnitt der Ingolstädter Straße sowie die Neuburger Straße konnte nachgewiesen werden, dass die prognostizierten Gesamtbelastungen im Planfall 2037 im unteren bis mittleren Bereich des für Örtliche Einfahrtstraßen gemäß RAS 06 charakteristischen Spektrums bleiben.

Alle Straßenabschnitte im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets weisen somit auch weiterhin noch Kapazitätsreserven auf. Ausbaumaßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der relevanten Straßenabschnitte sind im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet nicht erforderlich.“

13.2 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Das Plangebiet verursacht Emissionen, die auf verschiedene Immissionsorte einwirken. Deshalb wurde das Ingenieurbüro Greiner, PartG mbB, Beratende Ingenieure für Schallschutz, Germering, mit der Ausarbeitung entsprechender Gutachten beauftragt.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.05.2025 wurde wegen der Vergrößerung des Plangebietes nach Süden mit dem Gutachten vom 13.11.2025 überarbeitet.

Weitere Anpassungen erfolgten mit Gutachten vom 26.03.2026 wegen den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchungen und mit Gutachten vom 23.06.2026 wegen der Änderung des Südbereiches von gewerblichen in gemischte Bauflächen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern entsprechende Schallschutzmaßnahmen bzw. Auflagen beachtet werden. Diese Maßnahmen werden im späteren Bebauungsplan festgesetzt.

13.3 Land- und Forstwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein. Diese Emissionen müssen entschädigungslos geduldet werden.

13.4 Militärische Belange der Bundeswehr

Möglicherweise sind militärische Belange und Liegenschaften der Bundeswehr berührt. Dies wird mit dem späteren Bebauungsplan endgültig beurteilt.

13.5 Deutsche Bahn AG

Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar die Bahnlinie München-Ingolstadt an. Die Flächen befinden sich damit auch in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage der Bahn mit Gefahren durch die Spannung von 15000 V. Durch den Eisenbahnbetrieb können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen im Plangebiet führen können. Erforderlichenfalls sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Hierzu wird auf Teil B des Umweltberichtes mit Bestandsplan, Stand 23.06.2026, Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Pfreimd, verwiesen.

B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht mit Bestandsplan als gesonderter Teil der Begründung wurde von Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Pfreimd, erstellt und ist in der Anlage mit Stand 23.06.2026 beigelegt.

Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Bericht des Instituts ÖFA (Ökologie Fauna Artenschutz) vom 05.07.2021

C GUTACHTEN

Für diese Änderungsplanung und für den Bebauungsplanentwurf wurden folgende gutachterlichen Stellungnahmen ausgearbeitet:

1. Baugrunduntersuchung
SGS Analytics Germany GmbH, Ingolstadt, 16.09.2021
2. Bericht zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser
SGS Analytics Germany GmbH, Ingolstadt, 26.08.2022
3. Verkehrsprognosen
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, 13.02.2026
4. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen
Ingenieurbüro Greiner, Germering, 13.11.2025, 26.03.2026, 23.06.2026
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
ÖFA (Ökologie Fauna Artenschutz), Roth, 05.07.2021

Alle Gutachten können bei berechtigtem Interesse bei der Gemeinde Baar-Ebenhausen angefordert werden.

Verfasser 8. Änderungsplanung:

Bearbeitung:

Karl-Heinz Hernitschek

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH

Kirchmeierstraße 28

93051 Regensburg

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch

Geschäftsführung

Telefon: 0941 4644874-0

E-Mail: regensburg@lindschulte.de

Regensburg,

.....

(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung / Umweltbericht:

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Landespflege (TU) Gottfried Blank

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten

Marktplatz 1

92536 Pfreimd

Telefon: 09606 915447

E-Mail: g.blank@blank-landschaft.de

Pfreimd,

.....

(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit

Gemeinde Baar-Ebenhausen

Erster Bürgermeister Franz Sedlmeier

Olympiastraße 1

85107 Baar-Ebenhausen

Telefon: 08453 3205-0

E-Mail: gemeinde@baar-ebenhausen.de

Baar-Ebenhausen,

.....

(Stempel / Unterschrift)