

Gemeinde Baar-Ebenhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm
Olympiastraße 1
85107 Baar-Ebenhausen
vertreten durch
Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister
Tel. 08453 3205-0
www.baar-ebenhausen.de

8. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für das „Gewerbegebiet Süd-West“

Begründung

Fassung: Entwurf 28.10.2025

(Änderungen zum Vorentwurf Stand 17.06.2025 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 Darstellung der Maßnahme.....	9
5.3 Standortwahl und Alternativenprüfung	9
5.4 Bedarfsnachweis.....	9
6 Größe und Topografie	13
6.1 Flächenbilanz	13
6.2 Topografie	13
7 Planungsrechtliche Grundlagen	14
7.1 Baugesetzbuch.....	14
7.2 Verfahren.....	14
7.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern	14
7.4 Regionalplan	16
8 Denkmäler	17
8.1 Baudenkmäler	17
8.2 Bodendenkmäler	17
9 Altlasten.....	18
10 Schutzgebiete	18
11 Wasserschutz.....	18
12 Bodengutachten	18
13 Emissionen / Immissionen.....	19
13.1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung.....	19
13.2 Land- und Forstwirtschaft	19
13.3 Bundeswehr (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen).....	19
13.4 Deutsche Bahn AG	19
14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
B Umweltbericht.....	20
C Gutachten.....	20

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 dient während der Planaufstellung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und wird im Verfahren fortgeschrieben.

2 Rechtliche Grundlagen

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 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 Altmühltaal 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 bietet.

Die Gemeinde hat eine Fläche von 14,7956 km² und 5.654 Einwohner (Stand 31.01.2024).

(Quelle: Homepage der Gemeinde und eigene Ermittlungen)

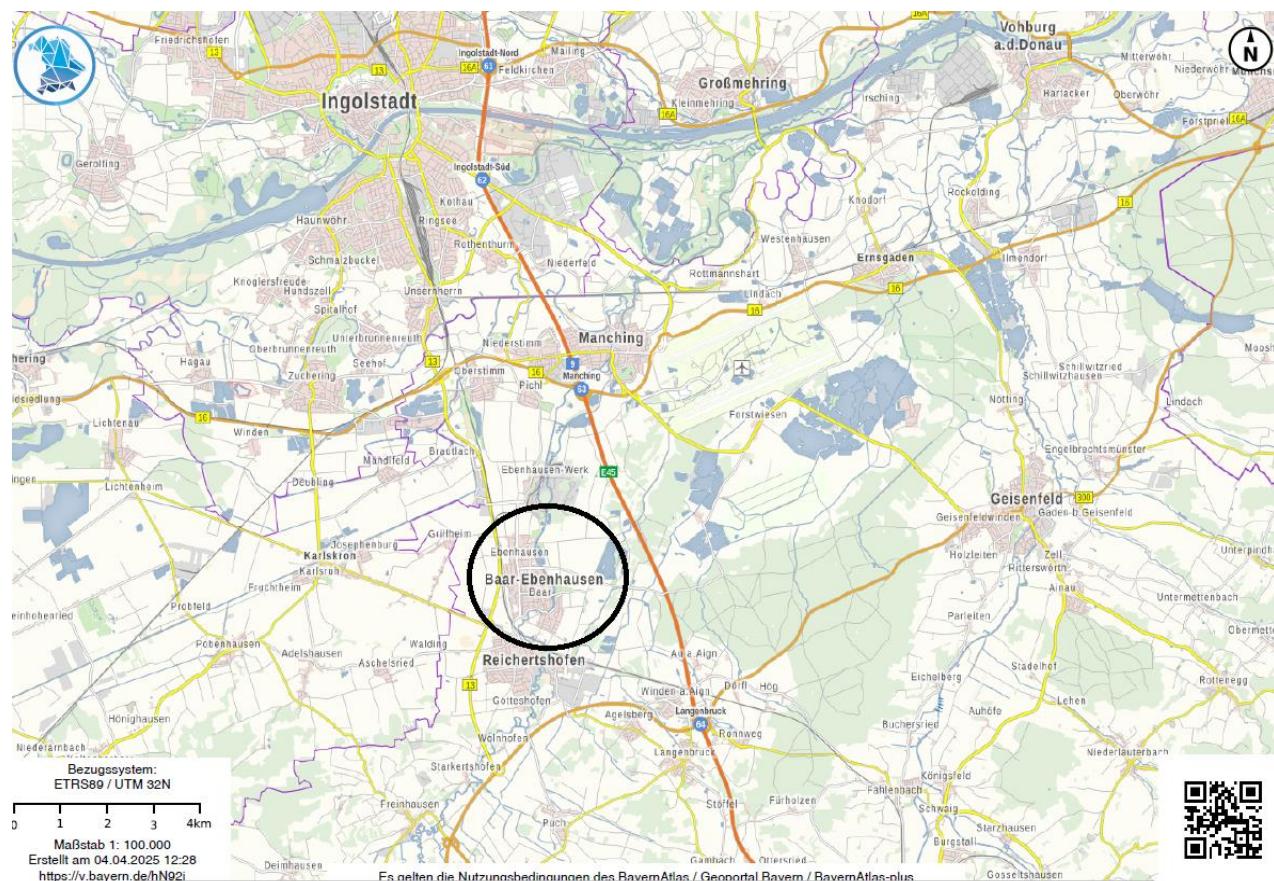


Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas zur Lage der Gemeinde

4 Das Plangebiet

4.1 Lage

Das Gewerbegebiet 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 Wohnhäuser auf dem Hoheitsgebiet des Marktes Reichertshofen. Zur Gemeindegrenze ist ein entsprechender Abstand eingehalten.
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.

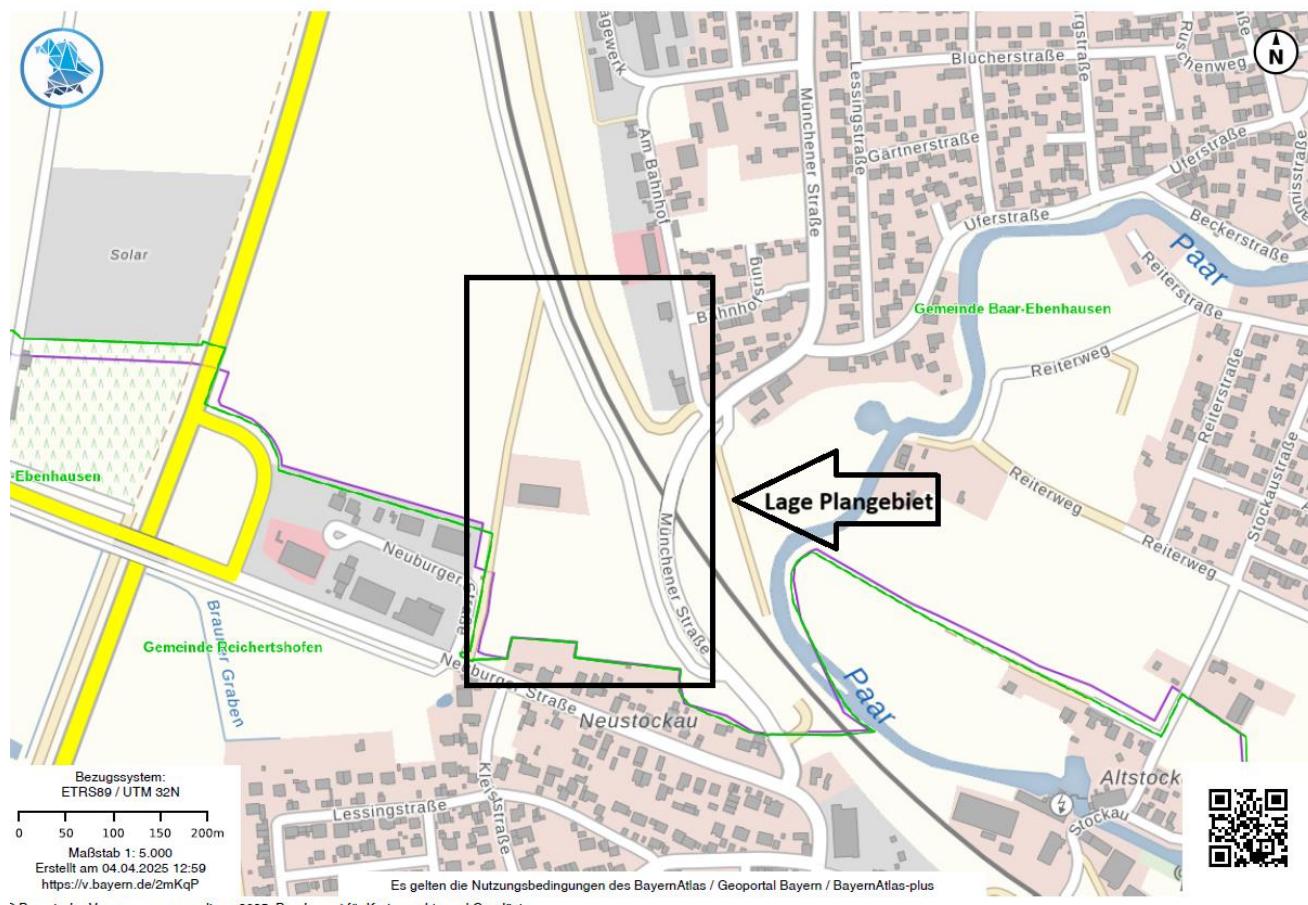


Abbildung 2: Auszug aus dem BayernAtlas zur Lage des Plangebietes

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 Bahnhalt 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 ist.

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.

Ursprünglich war eine zweite Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet der Nachbargemeinde Reichertshofen geplant. Diese wird aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mehr weiterverfolgt.

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.

Die konkrete Anbindung an die bestehende Erschließungsinfrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) wird planungsrechtlich und technisch 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 Gewerbeträßen für ortsansässige Betriebe, die expandieren möchten, sowie für interessierte Neuansiedlungen.

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

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

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 soll die Fläche als Gewerbefläche (GE) nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 i. V. m. § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Unter der Nr. 5.4.3 sind die anfragenden Firmen und Institutionen mit dem jeweiligen Flächenbedarf aufgeführt.

Einzelhandel:

Wie unter der Nr. 5.4.3 aufgeführt, möchten sich im Plangebiet zwei Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Hierbei handelt es sich nicht um Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO i. V. m. Nr. 5.3 des LEP, weil die Verkaufsfläche unter 1.200 m² ist.

Diese Grenze der Verkaufsfläche wurde 2013 eingeführt. Sie ermöglicht es Kommunen, solche Betriebe unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion auszuweisen, um eine angemessene Nahversorgung zu gewährleisten; (Z) 5.3.1 des LEP.

Der Standort ist städtebaulich integriert auf Grund der Wohnanteile in der näheren Umgebung und des fußläufigen Einzugsbereiches. Das Ziel der Nr. 5.3.2 des LEP ist damit erfüllt.

Das Tatbestandsmerkmal der Agglomeration ist nicht erfüllt, weil sich die bestehenden Märkte (Penny, Kik, Tedi und Getränkemarkt) und die neu geplanten Märkte (ALDI und dm) nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang befinden.

Die beiden geplanten Märkte (ALDI mit 1.050 m² Verkaufsfläche und dm-Drogerie mit 750 m² Verkaufsfläche) sind kleinflächig und dienen ausschließlich der Nahversorgung, auch im Hinblick darauf, dass der Aldi-Markt in Reichertshofen den Standort aufgeben will.

Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde Reichertshofen und dem geplanten der Gemeinde Baar-Ebenhausen besteht kein räumlich-funktioneller Zusammenhang. Beide Gebiete haben eine eigene Straßenanbindung; es gibt keine gemeinsamen Zu- und Ausfahrten:

- Reichertshofen ist über die Neuburger Straße erschlossen
- Baar-Ebenhausen wird über die Münchener Straße erschlossen

Eine infrastrukturelle Verbindung zwischen den beiden Gebieten ist nicht gegeben. Auch die Ver- und Entsorgung ist komplett getrennt.

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.

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

5.1.1 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.

5.1.2 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. 5.4.1.

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 eine gewerbliche 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.

5.1.3 Wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung

Mit der Ausweisung der gewerblichen 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 Gewerbesteuereinnahmen.

5.1.4 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.

5.2 Darstellung der Maßnahme

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

5.3 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.

Im Süden wird zum MD-Gebiet auf dem Hoheitsgebiet des Marktes Reichertshofen mit einem Grünstreifen ein entsprechender Abstand eingehalten. Diese Angrenzung des GE an das MD wurde immissionsschutzrechtlich positiv überprüft. Näheres wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt, wobei der unmittelbar angrenzende Bereich vermutlich als eGE festzusetzen ist.

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

5.4 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.

5.4.1 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.

5.4.2 Begründung für die Ausweisung neuer Bauflächen

Stärkung der lokalen Wirtschaft:

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen 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.

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 Gewerbeflächen 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 zugutekommt.

5.4.3 Anfragende Firmen / Institutionen

Folgende Firmen und Institutionen haben konkrete Ansiedlungswünsche geäußert. Diesen wurde eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen mit Adresse anonymisiert.

Derzeitiger Standort	Branche	Flächen bedarf ca. m ²	Bemerkungen
----------------------	---------	---	-------------

1. Firma			
85084 Reichertshofen	Lebensmittel- Einzelhandel / Discounter	8.500 (inkl. Firma Nr. 2)	Verkaufsfläche ca. 1.050 m ² und damit kleinflächig
2. Firma			
85051 Ingolstadt	Einzelhandel	0	Verkaufsfläche ca. 750 m ² und damit kleinflächig
3. Firma			
85107 Baar-Ebenhausen	Kultur / Religion	2.000	Umzug innerhalb der Gemeinde
4. Firma			
85084 Reichertshofen	Edelstahl- verarbeitung	2.000 bis 3.000	

5. Firma			
85107 Baar-Ebenhausen	Verkehrs-sicherungs-dienst-leistungen	3.000	
6. Firma			
85107 Baar-Ebenhausen	Garten- und Landschaftsbau	2.000	
7. Firma			
85107 Baar-Ebenhausen	Energie- und Mineralöl-handel	2.000	
8. Firma			
85107 Baar-Ebenhausen	Elektrotechnik / Elektro-handwerk	1.500	
9. Firma			
86529 Schrobenhausen	Energie- und Tanktechnik-branche	3.000 bis 5.000	Betriebserweiterung
10. Firma			
85084 Reichertshofen	Baubranche	2.000	
	Summe max.	29.000	

Der Flächenbedarf ist insofern plausibel und nachvollziehbar dargestellt. 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:

Gewerbliche Bauflächen	42.091 m ²
Verkehrsflächen (öffentliche Feld- und Waldwege, Geh- und Radweg)	4.562 m ²
Private Grünflächen	5.031 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 374 m und im Südwesten bei 375 m über NHN.



Abbildung 3: 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 der Änderung dieses vorbereitenden Bauleitplans sollen erste Erkenntnisse für den späteren Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) gewonnen werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll der Bebauungsplan als Vorentwurf final erstellt 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.

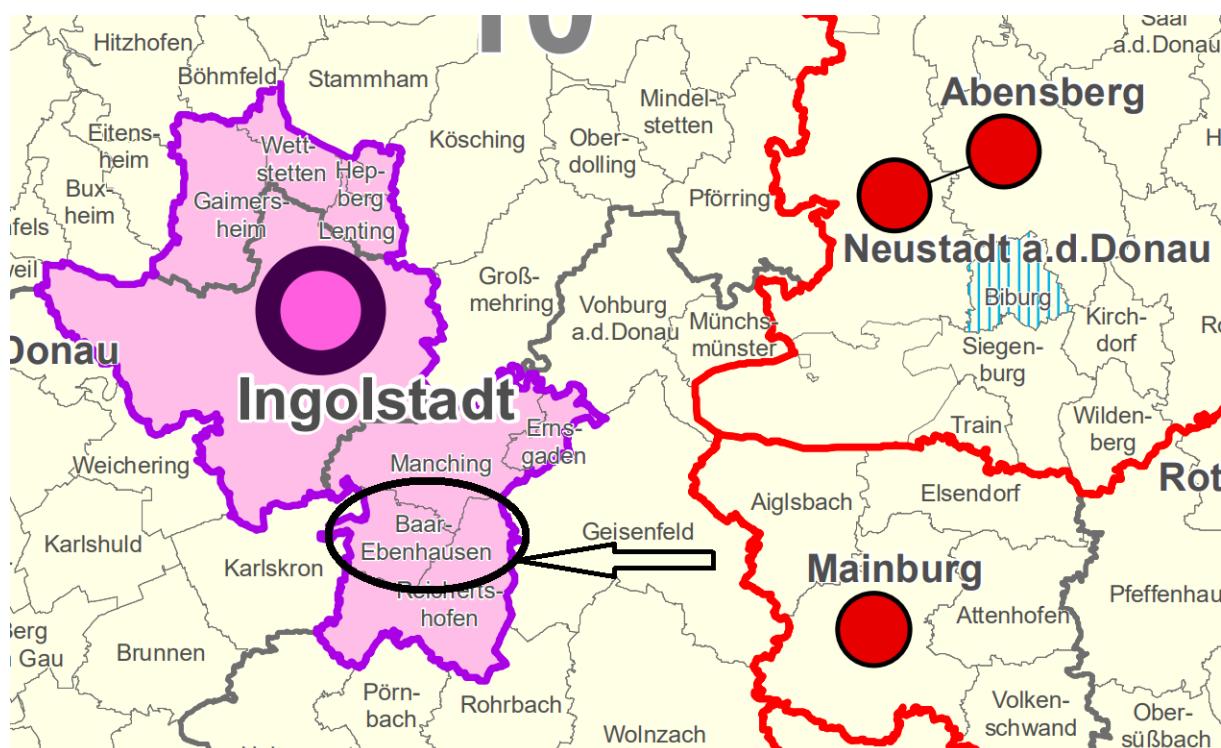


Abbildung 4: Ausschnitt Anhang 2 der Strukturkarte zum LEP

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 bedarfsoorientierten 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.“

Diesen Grundsätzen und Zielen wird Rechnung getragen. Es wird auch auf die Ausführungen unter Nr. 5.1 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).

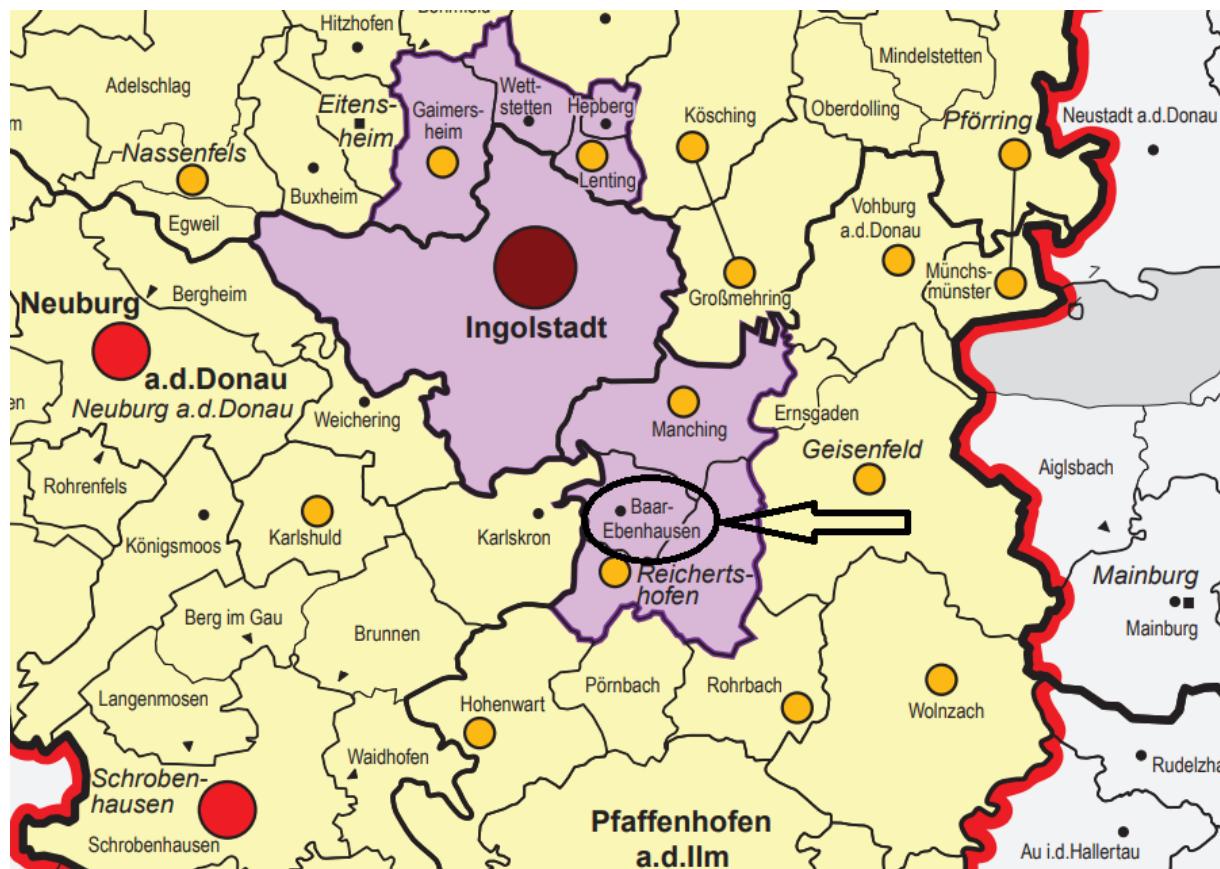


Abbildung 5: Ausschnitt Raumstrukturkarte zum Regionalplan

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 Entwicklungssachsen, 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.

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 Entwicklungssachsen 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 Entwicklungssachsen angesiedelt werden.*

5.1.2.4 G *Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsbereichsangebot 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 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Das Plangebiet verursacht Emissionen, die auf verschiedene Immissionsorte einwirken. Diese befinden sich südlich (MD-Gebiet) und nordöstlich des Plangebietes (WA-Gebiet).

Deshalb wurde das Ingenieurbüro Greiner, PartG mbB, Beratende Ingenieure für Schallschutz, Germering, mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Dem Fazit der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.05.2025 Nr. 225023 / 2 ist folgendes zu entnehmen:

„Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Bahnbrücke“ in der Gemeinde Baar-Ebenhausen, sofern die unter Punkt 4.4 bzw. 7 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.“

Auch wegen der Erweiterung des Gebietes im Süden wird das Gutachten für den späteren Bebauungsplan überarbeitet. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen nach Nr. 4.4 und Emissionskontingente nach Nr. 7 werden dann im Bebauungsplan festgesetzt.

13.2 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.

13.3 Bundeswehr (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen)

Möglicherweise sind militärische Belange und Liegenschaften der Bundeswehr berührt. Dies kann erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) endgültig beurteilt werden.

13.4 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, Stand 02.10.2025, Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Pfreimd, verwiesen.

B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wurde von Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Pfreimd, erstellt und ist in der Anlage mit Stand 02.10.2025 beigefügt.

C GUTACHTEN

Für diese Planung wurden folgende gutachterliche 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. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Ingenieurbüro Greiner, Germering, 21.05.2025
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
ÖFA (Ökologie Fauna Artenschutz), Roth, 05.07.2021

Alle Gutachten können 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 Ludwig Wayand
Olympiastrasse 1
85107 Baar-Ebenhausen

Telefon: 08453 3205-0
E-Mail: gemeinde@baar-ebenhausen.de

Baar-Ebenhausen,

(Stempel / Unterschrift)