STADT VOHBURG

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 59
„Gewerbegebiet Rockolding Thoma“

Begründung

zur Planfassung vom 09.12.2025

Projekt-Nr.: 1092.104

Auftraggeber: **Stadt Vohburg a. d. Donau**

Ulrich-Steinberger-Platz 12
85088 Vohburg
Telefon: 08457 9292-0
Fax: 08457 9292-20
E-Mail: stadtverwaltung@vohburg.de

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 5

2 Bauleitplanung ... 5

3 Beschreibung des Plangebiets ... 5

3.1 Lage ... 5

3.2 Erschließung ... 6

3.3 Beschaffenheit ... 6

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen ... 7

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 7

4.2 Regionalplan ... 9

4.3 Flächennutzungsplan ... 10

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 11

5 Ziele und Zwecke der Planung ... 13

6 Planerisches Konzept ... 13

7 Festsetzungen ... 14

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 14

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage ... 15

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 16

7.4 Bauliche Gestaltung und Gestaltung der Freiflächen ... 16

7.5 Grünordnerische Festsetzungen ... 18~~17~~

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 19~~18~~

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes ... 20~~19~~

9.1 Umweltschutz ... 20~~19~~

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 20~~19~~

9.2.1 Bewertung des Ausgangszustandes ... 21~~20~~

9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ... 23~~21~~

9.2.3 Nachweis der Ausgleichsflächen ... 24~~22~~

9.3 Artenschutz ... 26~~23~~

10 Weitere Belange ... 28~~25~~

10.1 Immissionsschutz ..... 28~~25~~
10.2 Hochwasserschutz ..... 32~~26~~
10.3 Denkmalschutz ..... 33~~27~~
10.4 Klimaschutz ..... 34~~27~~
10.5 Bodenschutz ..... 36~~29~~

11 Ver- und Entsorgung ..... 37~~29~~
11.1 Umgang mit Niederschlagswasser ..... 37~~30~~
11.2 Abwasserentsorgung ..... 37~~30~~
11.3 Abfallentsorgung ..... 38~~30~~
11.4 Weitere Sparten ..... 38~~30~~

12 Flächenbilanz ..... 39~~31~~

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung ..... 39~~31~~

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets 7
Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt 10
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets 11
Abb. 4: Ausschnitt 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 Rockolding „Heilinggarten“ 12
Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 27 Rockolding „Hauptstraße“ 12
Abb. 6: Eingriffsdarstellung; Acker, Brachefläche, Gehölz (mit Luftbild von 2004; Quelle BayernAtlas ..... 22~~20~~
Abb. 7: Bestehende Zauneidechsen-Lebensräume (Kartengrundlage: BayernAtlas 2025) ..... 27~~24~~
Abb. 8: Östl. Lebensraum mit Totholz (Datum 20.05.2025) ..... 27~~24~~
Abb. 9: Subadulte Zauneidechse (Datum 16.04.2025) ..... 27~~24~~
Abb. 10: Westl. Lebensraum (Datum: 16.04.2025) ..... 27~~24~~
Abb. 11: Adultes Weibchen (Datum: 20.05.2025) ..... 27~~24~~
Abb. 12: Hinweiskarte wassersensibler Bereich ..... 33~~26~~

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ausgangszustand ..... 21~~20~~
Tab. 2: Eingriffsschwere ..... 23~~21~~
Tab. 3: Ausgleichsbedarf ..... 24~~21~~
Tab. 4: Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm ..... 32~~26~~

Tab. 5: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ..... 34~~27~~
Tab. 6: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken ..... 35~~28~~
Tab. 7: Flächenstatistik (alle Größenangaben gerundet) ..... 39~~31~~

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Schalltechnische Voruntersuchung
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Bericht Nr. 3141-2025 vom 03.09.2025

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat am 21.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die betrieblich erforderliche und bestandsichernde Erweiterung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten. Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Vohburg liegt im Norden des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm und grenzt an den Landkreis Eichstätt. In der im Donautal gelegenen Stadt gibt es 13 Ortsteile, der Hauptort liegt am Südufer der Donau. Die Stadt beherbergt mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule im Hauptort. Das Stadtleben wird von zahlreichen aktiven Vereinen belebt. Die Nahversorgung ist über die Geschäfte in der Vohburger Altstadt, aber auch über Lebensmittel- und Getränkemärkte sichergestellt.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Rockolding unmittelbar nördlich der Bahnlinie und westlich der Hauptstraße. Es grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten an Gehölzstrukturen. Südlich entlang des Gebietes verläuft die Straße „Am Bahnhof“ und direkt anschließend die Bahnlinie mit der Haltestelle „Vohburg“. Im Westen schließt die bestehende Wohnbebauung an der „Hauptstraße“ an.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 429, 254, 255/1,255/2, 582/64, 255, 254, 582/65, 582/44, alle in der Gemarkung Rockolding und ist ca. 2,36 ha groß.

3.2 Erschließung

Die Bundesstraße B 16 und B 16a sowie die Staatsstraße St 2232 verlaufen durch Vohburg und schließen das Stadtgebiet an den überörtlichen Verkehr an. Der südliche Teil und damit auch Rockolding sind über die St 2232 und die B 16 an die Bundesautobahn A 9 München – Nürnberg angebunden.

Das Plangebiet ist über die Winkelackerstraße, die Hauptstraße und die Straße „Am Bahnhof“ an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Winkelackerstraße führt direkt an die St2232. Das Stadtgebiet ist zudem in das regionale Radwegenetz eingebunden.

Die Bahnlinie, welche die Städte Ingolstadt und Regensburg verbindet, verläuft am südlichen Rand des Ortsteils Rockolding und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die Haltstelle „Vohburg“.

Außerdem besteht im gesamten Stadtgebiet Anschluss an mehrere Buslinien zwischen Vohburg und Ingolstadt. Das Plangebiet liegt außerdem in unmittelbarer Nähe zu der Bushaltestelle „Abzw. Bahnhof Vohburg“ und der in 5 Minuten fußläufig zu erreichenden Haltestelle „Ulmenstraße“ an der die Buslinie 6008 zwischen Regensburg und Ingolstadt verkehrt.

Über das bestehende Straßen- und Wegenetz ist das Plangebiet fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Vom Plangebiet in die Ortsmitte Rockolding (Bushaltestelle Ulmenstraße) dauert der Fußweg ca. 5 Minuten, in die Ortsmitte des Hauptortes (Rathaus Vohburg) benötigt man mit dem Fahrrad ca. 15 Minuten.

3.3 Beschaffenheit

In der westlichen Hälfte des Plangebiets befinden sich die Hauptnutzungen des Betriebsgeländes, welche sich aus mehreren Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen zusammensetzen. Dazu zählen ein Wohnhaus, eine Unterstell-, Lager-, und Werkzeughalle, ein Büro- und ein Ausstellungsgebäude. Auf dem westlichen Teil des Geländes befinden sich zudem Möglichkeiten der Fahrzeugreparatur und -pflege sowie der Lagerung von Reifen und anderen Fahrzeugteilen. Südlich der über einige Jahrzehnte hinweg entstandenen Bebauung erstreckt sich in Richtung Osten eine versiegelte Fläche, die als Park- und Rangierfläche zum Abstellen von Lastkraftwagen genutzt wird. Auch Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sowie die Reinigung der Fahrzeuge erfolgt auf dem Gelände. Das Betriebsgelände wird im Osten, Süden und Westen von Grünstrukturen eingefasst und verfügt über zwei Zufahrten zur Straße „Am Bahnhof“.

Die angrenzenden bebauten Flächen werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Umfeld des Bahnhofs sind auch gewerbliche Einheiten zur Nachnutzung der ehemaligen Bahngebäude vorhanden.

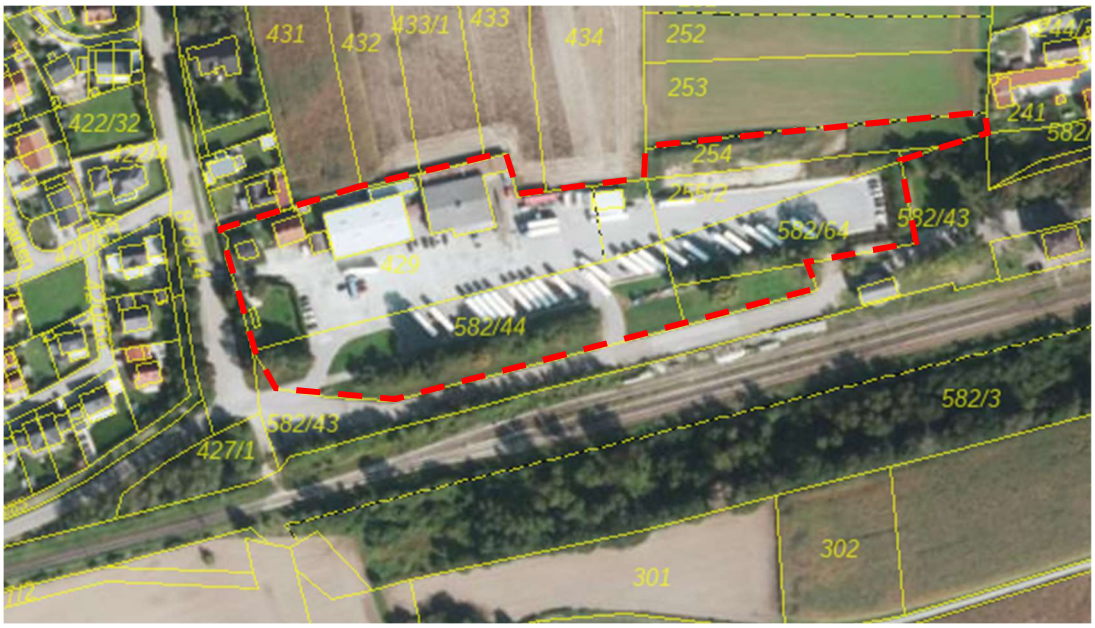

Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets[1]

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 361 m ü. NHN (Nordost) bis 360 m ü. NHN (Nordwest) und steigt nach Süden auf ca. 362 m ü. NHN (Südwest) hin an.

Das Gelände weist an der Grenze des Geltungsbereichs im Nordosten und Osten im Bereich der Grünstrukturen leichte Aufschüttungen auf und ist ansonsten weitgehend homogen geneigt; Ranken, Terrassierungen etc. sind ausgenommen der genannten Aufschüttungen nicht vorhanden.

Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) formuliert zentrale Ziele und Grundsätze, die darauf abzielen, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern zu schaffen. Dabei werden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) verfolgt:

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

[1] Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 05.06.2025

Um Bayerns hohe Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, gibt das LEP weiter folgenden Grundsatz zur Standortqualität vor:

1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Ferner ist die Stadt Vohburg im Landesentwicklungsprogramm als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze:

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nach-haltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisier-ten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Für die Wirtschaftsstruktur in Bezug auf kleine und mittelständische Unternehmen soll der folgende Grundsatz verfolgt werden:

5.1 (G) Wirtschaftsstruktur

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.

Weitere Ziele und Grundsätze mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.2 (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

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

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist das Stadtgebiet von Vohburg als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 20 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Neustadt a. d. Donau liegt in der Region Regensburg (11), ebenfalls rund 20 km entfernt.

Grundsatz für die Wettbewerbsfähigkeit:

1.4.1 (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und

- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

Grundsatz für den allgemeinen ländlichen Raum

2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

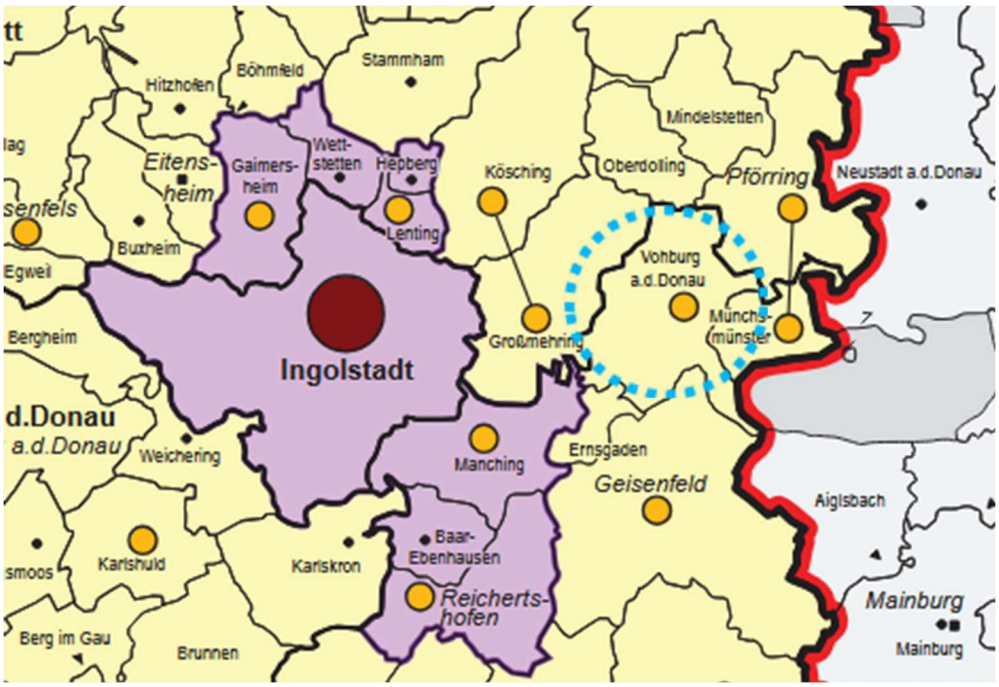

Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt[2]

Weitere Ziele und Grundsätze mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (…).

3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert.

Die Vorgaben der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt (2006) ist das Plangebiet in der westlichen Hälfte des Plangebiets als Gewerbegebiet dargestellt. Die östlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Grünflächen ausgewiesen. Auf der Fläche

[2] Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

sind zudem erhaltenswerte, landschaftsprägende Baumgruppen, Einzelbäume und Baumreihen - als lineare Struktur am südlichen Rand des Plangebiets - dargestellt. Im Südwesten, außerhalb des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche aus dem Altlasten-, Bodenschutz-, Deponieinformationssystem (ABuDis) mit der Katasternummer 18600526 mit dem Hinweis „Erkundung / Sanierung anstreben“ vermerkt.

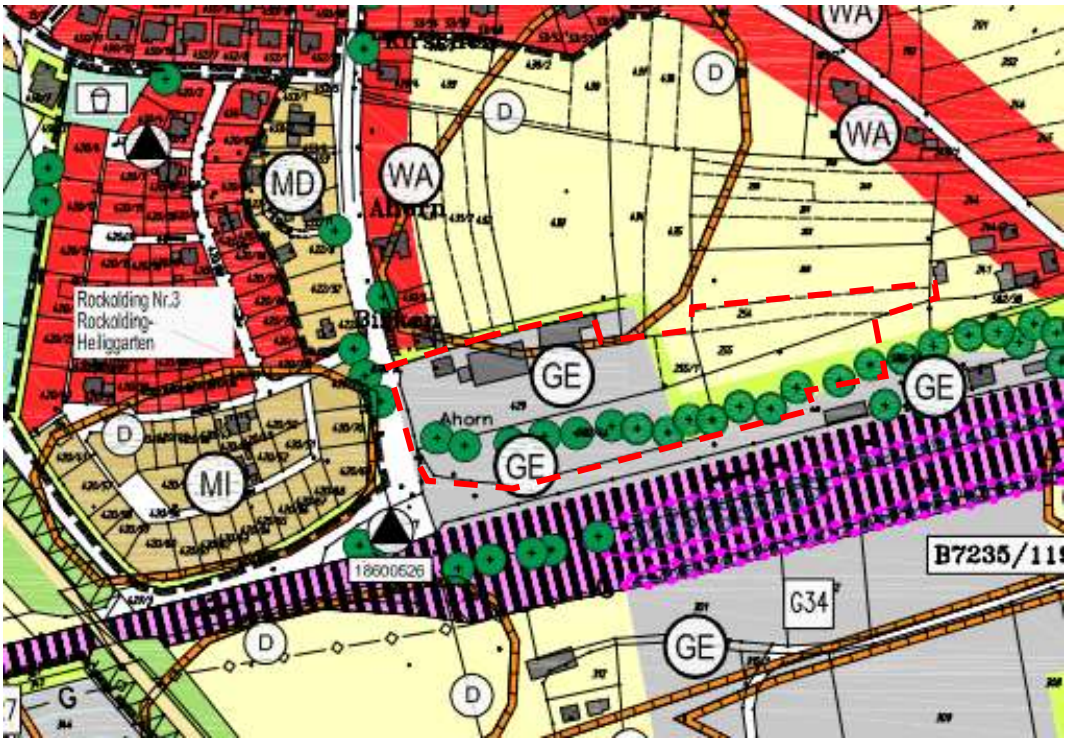

Abb. 3:Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets[3]

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Stadt Vohburg und wird daher im Parallelverfahren geändert.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

<u>Bebauungsplan Nr. 32 Rockolding „Heilinggarten“</u>

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 Rockolding „Heilinggarten“ - 1. Änderung, gemeinsam mit seiner 2. und 3. Änderung betrifft die Fläche westlich des Geltungsbereichs und westlich der Hauptstraße. Er differenziert zwischen südlich gelegenen Mischgebietsflächen und nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietsflächen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1995 sichert die verkehrliche Erschließung sowie die grundsätzliche Strukturierung der Bauräume. Die 2. und 3. Änderung (2014) dienen der Vergrößerung der Bauräume, um eine flexiblere Nutzung der jeweiligen Flurstücke zu ermöglichen. Entlang des südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 10 m breite, zwingend zu bepflanzende Grünfläche festgesetzt. Die Grünflächen dienen der Böschungsbefestigung, der gestalterischen Ortsrandeingrünung sowie dem Lärmschutz der angrenzenden Bahnstrecke und der Staatsstraße.

[3] Fassung vom 12.07.2006

Abb. 4: Ausschnitt 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 Rockolding „Heilinggarten“[4]

<u>Bebauungsplan Nr. 27 Rockolding „Hauptstraße“</u>

Der Bebauungsplan Nr. 27 Rockolding „Hauptstraße“ aus dem Jahr 2000 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und gliedert den Geltungsbereich in drei Bauräume. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Zur gestalterischen Einbindung des Baugebiets ist entlang des Randbereichs ein 5,0 m breiter, zu bepflanzender Schutzstreifen als Maßnahme zur Randeingrünung festgesetzt. Darüber hinaus wurden zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die potenziell als Erschließungsflächen für eine künftige Siedlungserweiterung in Richtung Osten dienen können.

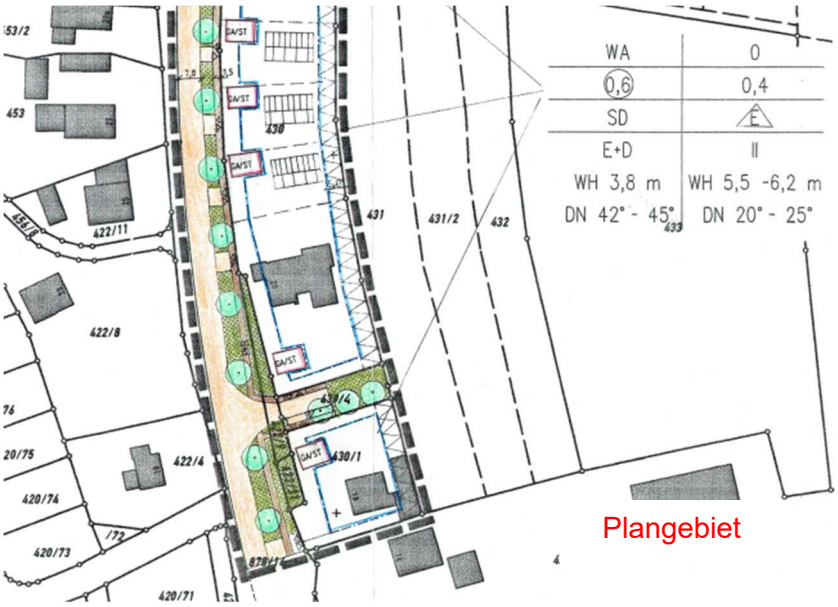

Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 27 Rockolding „Hauptstraße“[5]

[4] Fassung vom 07.02.1995, ohne Maßstab
[5] Fassung vom 18.07.2000, ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevöl-kerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Mit der Nachverdichtung kommt die Stadt auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des~~m~~ Regionalplans Ingolstadt nach, die wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums zu stärken und diesen weiterzuentwickeln.

Die Stadt Vohburg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine geordnete und gesicherte Entwicklung am Standort des Speditionsbetriebs zu schaffen. Das Gelände ist bislang bauplanungsrechtlich nicht überplant, so dass nunmehr die bisherige Entwicklung abgesichert und weitere Entwicklungsperspektiven aufgezeigt bzw. gesteuert werden sollen. Die Erweiterungsmöglichkeit ergänzt die bestehende Bebauung auf dem betriebseigenen Grundstück, optimiert die Betriebsabläufe und dient der langfristigen Sicherung des Unternehmensstandorts. Die Stadt Vohburg ist zudem am Erhalt der bestehenden Arbeits- und Ausbildungsplätze interessiert. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität in der Region und stärkt den ländlichen Raum nachhaltig.

Das Unternehmen ist seit 1988 im Auslieferungsverkehr tätig und verzeichnet seitdem ein kontinuierliches Wachstum. Der Standort in Rockolding besteht seit dem Jahr 2008 und wurde seither sukzessive erweitert und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst. Mit der Betriebserweiterung in Richtung Osten sollen die betrieblichen Abläufe weiter optimiert werden. Die Weiterführung des Betriebs in die nächste Generation ist vorbereitet und soll im Hinblick auf eine wirtschaftlich tragfähige Betriebsführung an diesem Standort abgesichert werden.

Mit der Planung verfolgt die Stadt zusammenfassend folgende Planungsziele:

- Ausweisung eines Gewerbegebiets und eines Mischgebiets für einen ortsansässigen Betrieb zur langfristige Sicherung des Betriebsstandortes
- städtebauliche Steuerung der Erweiterungsmöglichkeiten unter Beachtung benachbarter Wohnnutzungen
- Erhalt der vorhandenen Gehölze zur Ein- und Durchgrünung des Geländes
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

Eine schalltechnische Untersuchung liegt zum Nachweis der Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im wohnlich geprägten Umfeld vor.

6 Planerisches Konzept

Das planerische Konzept sieht vor, den genehmigten Bestand zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Betriebsgelände zu schaffen. Dabei soll die vorhandene Erschließung bestmöglich genutzt werden.

In der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs liegt die bestehende Bebauung, die zukünftig in ähnlicher Art und Weise ergänzt oder ersetzt werden kann. Unmittelbar entlang der Hauptstraße soll auf einen geordneten Übergang zur benachbarten Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. In der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs können versiegelte Betriebsflächen entstehen, die jedoch nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Mit einer geringen Erweiterung der zwischenzeitlich bereits hergestellten Parkfläche in Richtung Norden kann ausreichend Platz für eine Wendeschleife geschaffen werden und zugleich die Anzahl der Stellplätze in etwa beibehalten werden. Damit werden die Rangiertätigkeiten auf dem Grundstück deutlich vereinfacht und sicherer.

Ferner verfügen alle baulichen Anlagen über Bestandsschutz. Mit dem Bebauungsplan soll jedoch langfristig erwirkt werden, dass die Bebauung von den Grundstücksgrenzen abrückt und damit die nachbarlichen Belange stärker als bisher berücksichtigt werden müssen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert und erfolgt weiterhin über die Straße „Am Bahnhof“.

Planungsalternativen

Aufgrund der bestehenden Bebauung und deren Nutzungen, der Beachtung der Betriebsabläufe und der langgestreckten Geometrie des Plangebiets mit festgelegten Zufahrtsmöglichkeiten ergeben sich keine wesentlichen Planungsalternativen, weshalb von einer vertieften Untersuchung abgesehen wurde.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird, im Westen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet, ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird ein verträglicher Übergang zwischen der benachbarten Wohnbebauung und der ausschließlich gewerblichen Nutzung gesichert. Die vorhandenen Baugenehmigungen spiegeln bereits ein gemischtes Nutzungsbild, so dass eine gleichartige Ergänzung sowohl in gewerblicher als auch in wohnbaulicher Richtung denkbar ist. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen an der Hauptstraße erleichtert zudem den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig. Diese Anlagen und Nutzungen gehen entweder mit einem hohen Flächenbedarf einher (z.B. Gartenbaubetriebe) oder führen zu einem größeren Verkehrsaufkommen (z.B. Tankstellen), und dienen damit nicht den o. g. Planungszielen. Zudem werden alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit ebenfalls unzulässig. Spannungen oder Störungen des wohnlich geprägten Umfeld können damit von vorneherein vermieden werden.

Es wird daraufhin gewiesen, dass in einem Mischgebiet die Hauptnutzungen Gewerbe und Wohnen in einem gleichwertigen und gleichgewichtigen Verhältnis stehen müssen. Ein Missverhältnis der Hauptnutzungen und die daraus resultierenden Problemlagen sind zu vermeiden. Sollte der Gebietscharakter von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet kippen, so wären z.B. Einschränkungen des benachbarten Gewerbegebietes die Folge. Aktuell bestehen keine konkreten Planungsabsichten, das Mischgebiet stärker als bisher zu Wohnzwecken zu nutzen. Ein gewisser Bedarf an Kurzzeitwohnen für Arbeiter (gewerbliches Boardinghaus) könnte zwar mittelfristig im Mischgebiet gedeckt werden; allerdings wäre dann im Umkehrschluss auch eine Wohnnutzung zu realisieren, um den gewerblichen und den Wohnanteil in Waage zu halten.

Östlich des Mischgebiets wird entsprechend dem Bestand gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die vorhandenen Nahversorgungsbetriebe und Geschäfte nicht in ihrer Entwicklung zu beeinträchtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Damit sind auch die sog. Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Mischgebiets eine GRZ I von 0,4 festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird eine etwas höhere GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO im Gewerbegebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Die Maßzahl bleibt damit unter den Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete zurück. So wird die im Bestand vorherrschende lockere, der Ortsrandlage angepasste Bebauung weiter erhalten. Bei der Ermittlung der GRZ dürfen private Grünflächen als Teil des Baugrundstücks herangezogen werden.

Die höchstzulässige Wandhöhe WH wird auf 6,50 m im Mischgebiet und 8,5 m im Gewerbegebiet begrenzt. Sie orientiert sich damit am Bestand und ermöglicht im Mischgebiet eine 2geschossige Bebauung. Im Gewerbegebiet ist eine etwas größere Wandhöhe erforderlich, um das Ein- bzw. Durchfahren von LKWs in eine Halle zu ermöglichen. Aufgrund der abgesetzten Lage und der Randeingrünung ist die nach wie vor moderate Höhenentwicklung ortsplanerisch verträglich. Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Bei Pultdächern ist der niedrigere Schnittpunkt maßgebend. Sie umfasst damit auch die in den gestalterischen Festsetzung geregelten Dachaufbauten auf Flachdächern.

Zur Sicherung des Ortsbilds und zur Wahrung eines ausgewogenen Maßstabsverhältnisses zwischen gewerblicher und gemischter Nutzung werden die maximal zulässige

Höhe baulicher Anlagen differenziert geregelt. Angepasst an die Staffelung der Wandhöhe wird sie auf 6,5 m im MI und auf 8,5 m im GE begrenzt. Sie ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude wird für die beiden Bauräume in Metern über Normalhöhennull, z.B. 360,2 m ü NHN festgesetzt. Eine Abweichung um + / - 0,5 m ist zulässig. Die festgesetzten Höhen liegen mit ausreichend Puffer über dem Straßenniveau, um den Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser zu erleichtern. Zugleich ist ggf. eine Durchfahrung oder Einfahrt in ein Gebäude betrieblich erforderlich und muss daher ebenfalls möglich sein.

Alternativ zu den festgesetzten maximalen Höhen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf für die Neuerrichtung von Gebäuden auch die Höhenlage der OK RFB aus dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes auf dem Betriebsgelände verwendet werden. Somit kann zum bebauten Bestand bei ggf. erforderlichen Anbauten, Erweiterungen oder bei Ersatzbauten direkt eingegangen werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den Bestandsgebäuden und Grünstrukturen sowie den einzuhaltenden Grenzabständen. Gebäude außerhalb der Baugrenzen genießen Bestandsschutz. Sie sind zudem großzügig gefasst, um innerhalb der Regelungen des Bebauungsplans die Nutzungsintensivierung auf dem Gelände insbesondere in den ohnehin bereits versiegelten Bereichen möglichst wenig einzuschränken.

Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist auf max. 50 m begrenzt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Vor Garageneinfahrten ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

7.4 Bauliche Gestaltung und Gestaltung der Freiflächen

Mit Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, unter Berücksichtigung der Bestandbebauung, gesichert werden. Des Weiteren sollem die Voraussetzungen für eine Bebauung, die den Betriebsabläufen und den ökonomischen Anforderungen nachkommt, geschaffen werden. Aufgrund des langjährig gewachsenen Baubestands hat sich die Stadt zudem bewusst dazu entschieden, den Festsetzungskatalog im Sinne eines „schlanken Bebauungsplans“ auf das Wesentliche zu beschränken.

<u>Dächer</u>

Es sind nur Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° Grad und extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen.

Für die Dachdeckung von Sattel- und Pultdächern sind nicht glänzende oder stark reflektierende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun und von grau

zu anthrazit zu verwenden. Alternativ sind auch Dachbegrünungen zugelassen. Solarmodule sind zulässig.

Untergeordnete Dachflächen, wie zum Beispiel Vordächer, Terrassenüberdachungen, Dächer erdgeschossiger ~~a~~Anbauten und ähnliche sind von den Regelungen ausgenommen.

Es wird empfohlen, die Dächer einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt auszubilden. Dies gilt für die Dachform und für die sichtbar verwendeten Materialien.

Gewerbegebiete können sich aufgrund hoher Flächenversiegelung zu Hitzeinseln entwickeln. Eine Dachbegrünung trägt dazu bei, das Mikroklima, den Abfluss von Niederschlagswasser und die Staub- und CO2-Bindung als Klimaanpassungsmaßnahme zu verbessern. Gründächer mit entsprechender Konstruktion können bei Starkregenereignissen den Regenwasserrückhalt positiv beeinflussen und folglich für eine Entlastung der Kanalisation sorgen (Stichwort: Schwammstadt).

Dachaufbauten

Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Klimageräte etc. werden bis zur festgesetzten HbA zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind diese Aufbauten einzuhausen.

Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

Die Summe der Grundfläche der Dachaufbauten darf max. 30% der Grundfläche der darunter liegenden Dachfläche einnehmen.

Geländeveränderungen und Stützmauern

An den Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden sowie Terrassen darf das Gelände bis zum Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt werden. Zudem darf das Gelände an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden.

Stützmauern sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. oder Stützmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.

Einfriedungen

Zur Sicherung des Betriebsgeländes, der dort abgestellten Fahrzeuge und gelagerten Gegenstände sowie zum Schutz vor Vandalismus sind Einfriedungen des weitläufigen Geländes erforderlich. Auch ein gewisser Sichtschutz mit zumindest teilweise geschossenen Einfriedungen ist erforderlich und daher im Bestand auch bereits vorhanden. Sie übernehmen auch eine gewissen Lärmschutzfunktion, auch wenn diese gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht unbedingt notwendig ist.

Die Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 2,0 m begrenzt. Geschlossene Einfriedungen sind zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung mit Kletter- oder Schlingpflanzen bzw. vorgesetzten Sträuchern zu begrünen. Sie müssen zur freien Feldflur (landwirtschaftlich genutzte Grundstücke) einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff sowie grelle oder reflektierende Farben bzw. Oberflächenmaterialien sind zum Schutz des Ortsbildes unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An Hauptgebäuden sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig, dabei dürfen maximal 3% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes mit Werbeanlagen gestaltet werden.

Auf Dachflächen, Nebengebäuden, Stützmauern und Einfriedungen sind sie unzulässig. Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von jeweils max. 2,0 m² nur innerhalb der Baugrenzen und bei den Einfahrtsbereichen zulässig. Werbefahnen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Fahnen zulässig, die in einer Gruppe zusammenzufassen sind.

Zur Vermeidung optischer Störungen wird geregelt, dass sich bewegende Schriftbänder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen unzulässig sind.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Alle festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Alle vorhandenen heimischen Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle Pflanzungen gelten die im Bebauungsplan fixierten Mindestqualitäten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Die unversiegelten und häufig mit heimischen Gehölzen bestandenen Flächen werden weitgehend als private Grünflächen festgesetzt, so dass das MI- und GE-Gebiet hochwertig eingegrünt und ein ausreichender Puffer zu benachbarten Nutzungen besteht.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird zur ökologischen Aufwertung sowie zur Verbesserung der Eingrünung eine Fläche zum Anpflanzen in Ergänzung zu den Bestandsgehölzen festgesetzt. Der dortige geringwertige Aufwuchs soll entfernt und nach Modellierung der Geländeoberfläche und Verbesserung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans neu bepflanzt und gepflegt werden.

Zur Sicherung ortsbildprägender und ökologisch wertvoller Strukturen wird vorhandener, schützenswerter Baumbestand als zu erhaltend festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher festgesetzt, um die Randeingrünung des Plangebiets zu sichern, klimatische Funktionen zu erhalten und einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten.

Mit der Integration von Ausgleichsflächen in die Grünstrukturen wird den Anforderungen des Arten- und Naturschutzes unmittelbar vor Ort nachgekommen (s. Kap. 9).

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Stadt Vohburg kommt diesem Belang insofern nach, als dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuausweisung, sondern um die Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbestandortes mit Erweiterungsmöglichkeit handelt. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich und die Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen wird damit vermieden.

Zugleich werden mit der Neuordnung sowohl betriebliche als auch landschaftsgestalterische Aspekte stärker berücksichtigt. Die Ausweisung weiterer innerbetrieblicher Erschließungsflächen ist nicht notwendig und die Neuversiegelung von Boden wird auf ein Minimum reduziert.

Gewerbliche Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan

In Rockolding südlich der Bahnlinie ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die bislang noch nicht umgesetzt ist. Die Planungen zur Entwicklung der gewerblichen Baufläche südlich der Bahnlinie wurden seitens der Stadt Vohburg angehalten, da das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt derzeit die Hochwasserfreilegung voran treibt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen das Plangebiet deutlich weniger, im Idealfall gar nicht mehr, mit dem Risiko eines Hochwassers beauflagt wäre und sich die Umsetzung einfacher bewerkstelligen lässt. Die Stadt Vohburg hat allerdings keinen Einfluss auf den Projektfortschritt beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Ein vollständiger Verzicht auf diese Gewerbeentwicklungsfläche ist seitens der Stadt Vohburg nicht vorstellbar, da der Standort mit direkter Anbindung an die B 16 im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe besonders günstig gelegen ist. Daher soll an der Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich festgehalten werden.

Eine Verkleinerung des Standortes kommt ebenfalls nicht in Betracht, da aktuell keine aktiven Planungen zu dieser Fläche betrieben werden. Daher liegen auch keine umfänglichen Planungsgrundlagen zur Vorbereitung einer Entscheidung, die unter-schiedlichen Belangen, z.B. aus dem Umweltrecht, der Landwirtschaft, der technischen Erschließung etc., gerecht wird, vor.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird vorrangig dem Bedarf des bereits ansässigen Betriebs nachgekommen, um dessen Erhalt und Entwicklung zu unterstützen. Andere Betriebe, für die ebenfalls ein Bedarf vorliegt, können von dieser Entwicklung nicht profitieren. Daher plant die Stadt Vohburg weiterhin, den Standort an der B 16 zu entwickeln, um die örtliche Wirtschaft, die Entstehung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, zu fördern. Zu gegebener Zeit ist ein dann aktueller Bedarfs-nachweis zur Weiterführung der Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen, vorzulegen.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Brachflächen zur Folge hat, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff wurde auf Grundlage des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Juli 2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aufgrund bereits genehmigter Eingriffe im Westen des Planungsgebiets werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ausschließlich jene Flächen betrachtet, die nach Einführung der Ausgleichspflicht im Jahr 1993 bebaut oder einer anderen Nutzung zugeführt wurden.

Zur Bewertung des Ausgangszustands wurde ein Luftbild aus dem Jahr 2004 herangezogen (Quelle: BayernAtlas 2025). Dabei handelt es sich um das älteste im BayernAtlas verfügbare Luftbild.

9.2.1 Bewertung des Ausgangszustandes

Zur Bewertung des Ausgangszustandes dienten alte Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Die damaligen Freiflächen können zum einen als Bracheflächen und zu anderen als Ackerfläche eingestuft werden. Ebenfalls war ein umfangreicher Gehölzbestand vorhanden.

Somit ergibt sich folgende Eingriffsdarstellung:

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	**Größe ca. in m²**	**Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**
Ackerflächen	713	gering (Kategorie I, oberer Wert)
Bracheflächen	2.880	
Gehölzbestand	624	Mittel (Kategorie II, oberer Wert)

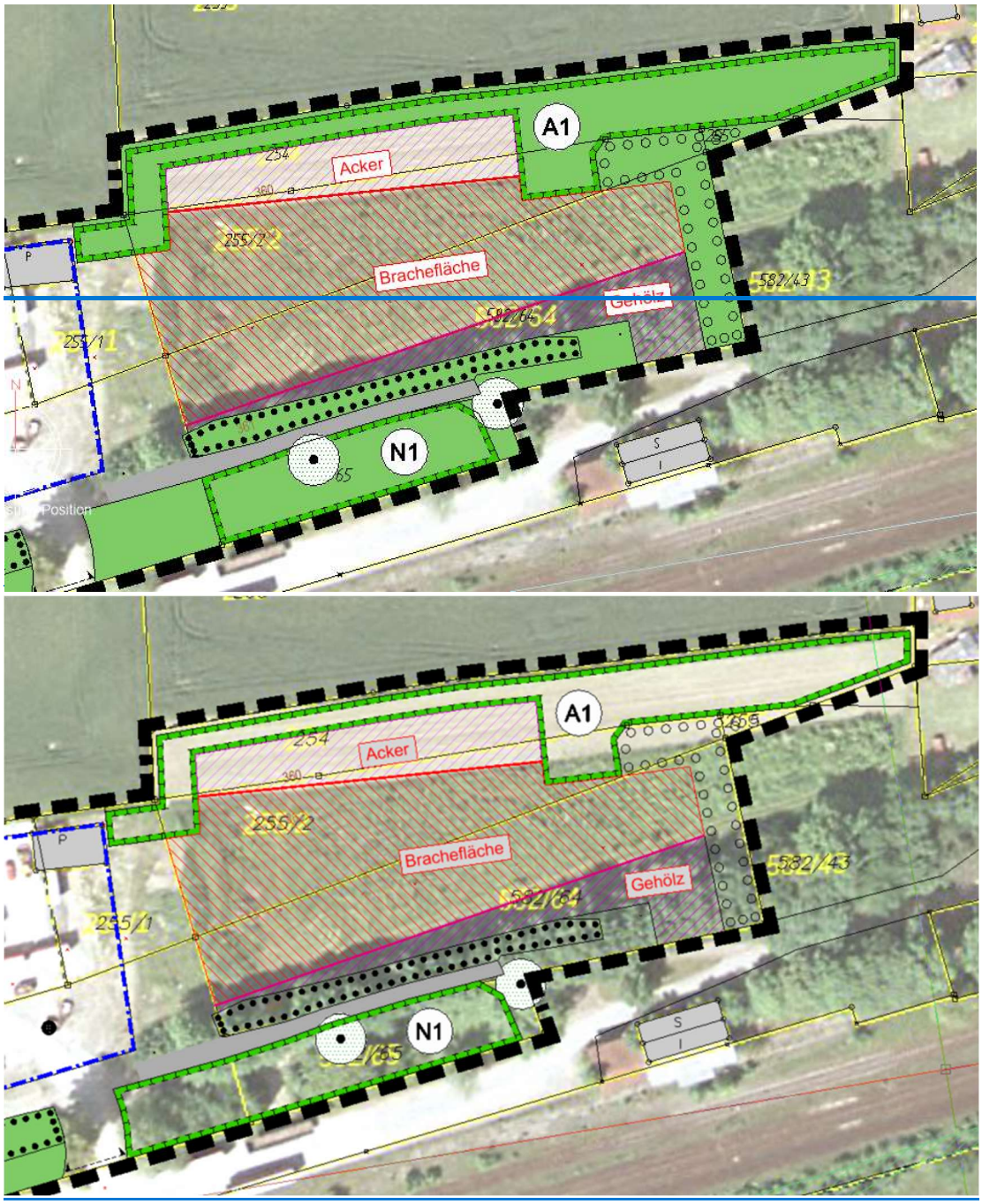

Abb. 6: Eingriffsdarstellung; Acker, Bracheflächе, Gehölz (mit Luftbild von 2004; Quelle BayernAtlas

Die Eingriffsermittlung basiert auf dem Ausgangszustand vor der Aufnahme der gewerblichen Nutzung. Die seit der Zeit vorhandenen „Zwischenzustände“, die zu einer Auf- oder Abwertung des naturschutzfachlichen Wertes geführt haben, können nicht alle beachtet werden. Durch ein Aufsummieren der Zwischenzustände würde eine „theoretische hohe Wertigkeit“ entstehen, die sich so vor Ort nie eingestellt hat. Deshalb wird an der Festlegung des Ausgangszustands nach Einführung der Eingriffsermittlung zu dem genannten Zeitpunkt, ältestes zur Verfügung stehendes Luftbild aus 2004, festgehalten.

9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die Flächen des Planungsgebietes sind als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35; Die GRZ ist in der vorliegenden Planung als 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt).

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Fläche in m²	Einstufung der Eingriffsschwere
Ackerflächen	713	Typ A (Kategorie I, oberer Wert)
Bracheflächen	2.880	
Gehölzbestand	624	Typ A (Kategorie II, oberer Wert)

Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird teilweise von einer geringen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen. Durch den hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt sich daraus eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6, bei Flächen mit mittlerer Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad von 0,8 bis 1,0.

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind vorgesehen, womit der Kompensationsfaktor reduziert werden kann:

V1 Insektenfreundliche Beleuchtung (Farbtemperatur < 3.000 K)

V2 Erhalt von Gehölzstrukturen

Mit den festgesetzten Verminderungsmaßnahmen können konkrete Verbesserungen auf dem Betriebsgelände erwirkt werden. Der Erhalt hochwertigen Gehölzbestandes sichert bestehende Lebensräume gerade auch bei zeitlich parallelen Umstrukturierungen an anderer Stelle im Plangebiet (Entfernung von Aufwuchs und Ersatz durch Neupflanzungen), um Kontinuität zu wahren. Zudem benötigen Neupflanzungen eine

gewisse Zeit, um die gleiche Wertigkeit wie bestehende Gehölze zu er-reichen. Die Optimierung der vorhanden Beleuchtung durch gezielte Ausleuchtung (Vermei-dung von Streuwirkungen) und Veränderung der Farbtemperatur (Warme Lichtgebung) wirkt sich aufgrund der flächigen Ausdehnung in Ortsrandlage bzw. in Nachbarschaft zu weiteren Gehölzen ebenfalls positiv auf die Tier- und Insektenwelt aus.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m²
Gehölzbestand-~~Ackerflächen~~	624	0,9 (V1, V2)	562
~~Bracheflächen~~A-ckerflächen	713	0,5 (V1, V2)	357
Bracheflächen~~Gehölzbestand~~	2.880	0,5 (V1, V2)	1.440
Summe			2.358

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.358 m².

9.2.3 Nachweis der Ausgleichsflächen

Den Eingriffen werden zwei Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes zugeordnet, die sowohl dem arten- als auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen:

1. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1:

Flächengröße: 1.553 m²

Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

Auf der Fläche sind zehn Habitate für Zauneidechsen mit Steinschüttungen, Sandlinsen, losen Ästen und Strauchpflanzungen herzustellen. Im Bereich zwischen den Ersatzhabitaten ist eine Altgrasflur zu entwickeln. Neben der Herstellung der Habitate sind Pflege und Unterhalt dauerhaft zu sichern. Die Offenflächen (Altgrasflur und sandige Flächen) sind im Jahresturnus auf ca. 50% der Teilflächen im Winterhalbjahr manuell zu mähen (Motorsense, Balkenmäher). Mulchen ist unzulässig. Die Habitate selbst sind regelmäßig zu pflegen, um eine starke Verbuschung zu verhindern. Das Totholz muss nach einigen Jahren durch neues Totholz ersetzt werden. Die bereits vorhandenen Totholz- und Schnittguthaufen sowie die mageren Bodenstellen sind zu belassen und dürfen nicht entfernt werden.

Eine Nutzung als Lagerfläche, zum Abstellen von Fahrzeugen oder Gerätschaften ist unzulässig.

2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche N1:

Flächengröße: ~~805~~ 1.093 m²

Entwicklungsziel: Extensive Wiesenfläche mit Streuobstbestand

Herstellungsmaßnahmen:

- Wiesenansaat: 10 g/ m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)
- Baumpflanzung: Pflanzung von mind. 20~~14~~ heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 6 m. Zulässig sind Bäume der Herkunftsregion 6.1 'Alpen und Alpenvorland', Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Pflegemaßnahmen:

- 2 x jährliche Wiesenmahd z.B. im Juni und August mit Abtransport des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, keine Verwendung von Schlegelmähwerken.
- Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabschnitten durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu verwerten.
- Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der UNB möglich.

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	2.646~~358~~ m²
Summe Ausgleichsbedarf	2.358 m²
Differenz	0 m²

Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss~~eine Differenz~~ von 288~~0~~ m². Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Da die Einordnung aufgrund der langjährigen und teilweise diffusen Historie einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen des Naturschutzes einerseits und der örtlichen Wirtschaftsförderung andererseits erfordert, wird die im Plangebiet für eine Streuobstwiese (N1) verwertbare Fläche vollständig als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der sich rechnerisch daraus ergebende Ausgleichsüberschuss darf nicht als Kompensation für andere Maßnahmen verwertet werden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan zeigt „Erhaltenswerte / Landschaftsprägende Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume, Ortsrandeingrünung etc.“ als lineare Struktur auf, bildet aber nicht den real vorhandenen Baumbestand ab. Es ist durchaus möglich, dass einzelne Bäume aus Altersgründen oder im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahme seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans abgegangen sind, ohne dass der Flächennutzungsplan einen Ersatz einfordern kann. Aus dem Flächennutzungsplan lassen sich keine Pflichten für private Eigentümer zum Erhalten oder Ersetzen von Bäumen ableiten. Daher stellt die Entwicklung einer Ausgleichsfläche mit Integration der noch vorhandenen Bäume keine Widerspruch dar. Aus den „Zwischenzuständen“ oder dem „Wildaufwuchs“ ergeben sich eher niedrigere Wertigkeiten als die nunmehr geplante Streuobstwiese, so dass es auf jeden Fall zu einer Aufwertung kommt.

9.3 Artenschutz

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsver-ordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Im Rahmen der Artenschutzkartierung (ASK) wurden innerhalb des direkten Planumgriff keine Fundpunkte festgestellt. Südlich des Plangebiets sind entlang der Bahnlinie jedoch Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie des Bluthänflings (*Linaria cannabina*) dokumentiert. Beide Arten sind im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) relevant. Zwischen dem Projektgebiet und den Fundpunkten verläuft eine Straße, die insbesondere für die Zauneidechse eine potenzielle Barriere darstellt. Auf dem Vorhabensgelände selbst befinden sich jedoch potenziell geeignete Lebensräume für die Zauneidechse, sodass eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann.

Um eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu klären, wurden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Pfaffenhofen a.d. Ilm (am 30.01.2025) zwei Übersichtsbegehungen zur Reptilienart Zauneidechse durchgeführt. Diese erfolgten am 16.04.2025 sowie am 20.05.2025 unter günstigen Wetterbedingungen (ca. 16 – 18 °C, sonnig, 10:00 – 12:00 Uhr). Der Bereich mit Rohbodenfläche und Ruderalflur sowie der mit Ruderalpflanzen bewachsene Wall wurden begangen und es wurde auf weghuschende oder sichtbare Individuen geachtet.

Ergebnis:

Insgesamt konnten 14 Individuen (Subadulte und Adulte) nachgewiesen werden. Es wurden zwei Bereiche identifiziert, die von Zauneidechsen als Lebensraum genutzt werden. Es ist somit davon auszugehen, dass diese beiden Bereiche den Zauneidechsen auch als Winterquartier dienen. Auf dem mit Ruderalpflanzen bewachsenen Wall konnte kein Nachweis gelingen, da der Bewuchs sehr dicht war.

Abb. 7: Bestehende Zauneidechsen-Lebensräume (Kartengrundlage: BayernAtlas 2025)

Abb. 8: Östl. Lebensraum mit Totholz (Datum 20.05.2025)

Abb. 9: Subadulte Zauneidechse (Datum 16.04.2025)

Abb. 10: Westl. Lebensraum (Datum: 16.04.2025)

Abb. 11: Adultes Weibchen (Datum: 20.05.2025)

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde muss keine vollständige Kartierung der Art gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) erfolgen, da die beiden Lebensräume in die natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche integriert werden. Ebenso wird mit der Ausgleichsfläche eine Verbindung bzw. Leitlinie zwischen den beiden Lebensräumen geschaffen und Habitatelemente, wie Stein- und Totholzhaufen, als Aufwertungsmaßnahmen eingebracht.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

V1: Die bestehenden Zauneidechsen-Lebensräume sind während der Abtragung des Walls sowie der Umbaumaßnahmen zu schützen und dürfen weder befahren noch als Lagerplatz missbraucht werden.

V2: Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28./29.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.

Mit der Kombination aus Habitataufwertung und Sicherung der bestehenden Lebensräume wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Die Maßnahmen sind geeignet, das Risiko einer Tötung oder erheblichen Störung von Individuen der Zauneidechse wirksam zu vermeiden.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

10.1.1 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dazu gehört die Prüfung der Verträglichkeit möglicher von dem Plangebiet ausgehenden Schallemissionen mit benachbarten Bestandsnutzungen ebenso wie die Prüfung von Immissionen, die auf die geplante Nutzung einwirken.

Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebieten oder sonstigen Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	**Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)**		**Neubau/Änderung von Verkehrswegen**		**Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)**	
Vorschrift	**DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023**		**16. BImSchV Änderung 2020**		**TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)**	
Nutzung	**Orientierungswert**		**Immissionsgrenzwert**		**Immissionsrichtwert**	
	Tag	**Nacht***	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55 (50)	69	59	65	50

(): ..... Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 27.11.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 3141-2025 SU V01), die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Schienenverkehr an den zukünftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen ist. Da keine Betriebswohnungen im GE zugelassen werden, war im GE nur der Tagzeitraum relevant. Weiterhin wurden die anlagenbedingten Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Firma Thoma an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten au-ßerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs erfasst und beurteilt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Schienenverkehr

Die Berechnungen wurden nach den Vorgaben der Schall 03:2012 durchgeführt und haben gezeigt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Immissionsbelastungen im MI von maximal 60/63 dB(A) tags/nachts und im GE von maximal 62 dB(A) tags zu rechnen ist. Der in einem MI zulässige Orientierungswert von 60 dB(A) tags sowie der in einem GE zulässige Orientierungswert von 65 dB(A) wird flächendeckend eingehalten bzw. unterschrit¬ten. Nachts wird der in einem MI zulässige Orientierungswert von 50 dB(A) durchgängig überschritten. Auch der um 4 dB(A) höhere Immissions-grenzwert der 16. BImSchV wird durchgängig überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von nachts 60 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Da ein Abrücken der südlichen Baugrenze des Baufeldes MI von der Bahnstrecke 5851 nicht zielführend ist, da der Orientierungswert bei freier Schallausbreitung nachts durchgängig überschritten wird, und aktiver Schallschutz an der Bahnlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht in Aussicht gestellt werden kann, wird im Umgang mit den Überschreitungen neben der – baurechtlich ohnehin erforderlichen – Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach

DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabge¬wandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen. Mit den genannten Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht ge-sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

- vom Betrieb der Firma Thoma ausgehende Immissionsbelastung

Um zu prüfen, ob der Standort für die Erweiterung der Firma Thoma aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht geeignet ist, wurden Schallausbreitungsrechnungen auf Basis der erhaltenen Betriebsbeschreibung nach den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplan eingehalten bzw. unterschritten werden. Am Tag und in der Nacht ist aufgrund der Abstände und Gebietseinstufung mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.

Innerhalb des Planungsgebietes im Mischgebiet kommt es nachts zu Überschreitungen im südlichen Bereich des Bauraumes. Diese werden durch die Abfahrt der Lkw auf den 20 westlichen Stellplätzen hervorgerufen. Die Berechnungen haben auch gezeigt, dass an einem möglichen Gebäude lärmabgewandt ruhige Fassaden entstehen, an dem der Orientierungswert eingehalten werden kann.

Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Um den Betrieb nicht einzuschränken, muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster/Türen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109-1:2018 geplant werden. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind. Alternativ soll durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden. Betroffen hiervon sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und sonstig überwiegend zum Schlaf genutzte Räume (Bettenzimmer, Hotel etc.).

Alternativ wurde in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, dass mit einer 45,5 m langen und 6 m hohen Abschirmung (Schallschutzwand, Gebäude) zwischen MI und GE der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten werden kann.

Resümee

Zusammenfassend zeigt die schalltechnische Untersuchung auf, dass nachts im südlichen Teilbereich des geplanten MI mit Überschreitungen durch den Schienenverkehr und mit Überschreitungen durch den Betrieb auf der Fläche GE zu rechnen ist.

Durch den Schienenverkehr liegt die Immissionsbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich. Der Immissionsrichtwert hinsichtlich Gewerbelärm ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraum einzuhalten. Dementsprechend müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Nachdem die Überschreitungen in beiden Fällen nur die Nachtzeit betreffen, können die Schallschutzmaßnahmen „nur“ für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen

und überwiegend zum Schlaf genutzte Räume (Boardinghaus etc.) festgesetzt werden. Für Aufenthaltsräume mit reiner Tagnutzung wie z.B. Büros, Unterrichtsräume etc. müssen keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Mit der Möglichkeit der Realisierung des gewerblichen Anteils im südlichen und des Wohnanteils im nördlichen Bereich des Mischgebiets, ist eine Nutzung des Mischgebiets ohne aktive Schallschutzmaßnahme umsetzbar.

Weitere Informationen sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

~~Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH durchgeführt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung bei (Bericht Nr. 3141-2025 vom 03.09.2025).~~

~~*Die Untersuchung stellt ein vorläufiges Ergebnis dar und ist hinsichtlich der Aussagen zum Gewerbelärm bereits belastbar. Die noch fehlenden Eingangsparameter zur Bahnlinie werden eingearbeitet, sobald diese vorliegen. Dann kann das Gutachten fertig gestellt und der Bebauungsplan-Vorentwurf fertig gestellt werden.*~~

~~Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass sowohl tagsüber als auch nachts die erforderlichen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten und tags sogar um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Dies trifft gleichermaßen auf Immissionsorte außerhalb des Plangebiets und auf die bestehende Bebauung im geplanten Mischgebiet zu.~~

~~Im südwestlichen Bereich der geplanten Baugrenze im Mischgebiet (MI) ist mit nächtlichen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte muss gemäß TA Lärm in 0,5 m Abstand vor geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sichergestellt werden. Um den Betrieb nicht einzuschränken ist es daher an den betroffenen Fassaden erforderlich auf zu öffnende Fenster und Türen im Bereich eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zu verzichten. Mit speziellen Vorbauten, Prallscheiben oder ähnlichen Konstruktionen kann dieser Anforderung nachgekommen werden. Fenster, die geöffnet werden können, von Nebenräumen wie Bädern, Treppenhäusern oder Küchen sind zulässig, sofern diese nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.~~

~~Zum Schutz der zukünftigen Wohnnutzung können alternativ geeignete baulich-technische Lösungen zum Einsatz kommen, z. B. verglaste Loggien, Schallschutzerker oder Ähnliches mit einer Mindesttiefe von 0,5 m, um eine ausreichende Abschirmung zu gewährleisten.~~

~~Gebietsnutzung~~	~~Tag (06:00-22:00)~~	~~Nacht (22:00-06:00)~~
~~Gewerbegebiete (GE)~~	~~65 dB(A)~~	~~50 dB(A)~~
~~Kern-, Misch-, u. Dorfgebiete (MK/MI/MD)~~	~~60 dB(A)~~	~~45 dB(A)~~

~~*Tab. 4: Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm*~~

10.1.2 Erschütterungen

Südlich in einem Abstand von ca. 45 m zur Baugrenze verläuft die Bahnlinie Ingolstadt – Regens-burg.

Bei schutzbedürftigen Gebäuden mit einem Abstand unter 50 m zum nächsten Gleis eines Schienenverkehrsweges können besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und durch den Boden als „sekundärer Luftschall“ in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Seite 13). Nach DIN 4150-2:2025 handelt es sich bei schutzbe-dürftigen Räumen, um Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen (z.B. Wohnräume, Wohnküchen, Schlafräume, Büroräume, Arbeitsräume, Pausenräume) vorgesehen sind.

In der Planzeichnung ist der 50 m Abstand zum ersten Bahngleis gekennzeichnet. Sollten schutzbedürftige Nutzungen nach DIN 4150-2:2025 innerhalb des 50 m Abstands zum ersten Bahngleis errichtet werden, ist ein Erschütterungsgutachten zu erstellen. Es ist vom Gutachter nachzuweisen, dass die geltenden Regelwerke eingehalten werden bzw. unter welchen Bedingungen diese eingehalten werden können. Ggf. sind vom Gutachter Maßnahmen zu benennen. Sollten Messungen durchgeführt werden, ist eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle zu beauftragen. Wird der Nachweis per Berechnung bzw. Prognose erbracht, wird eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle empfohlen.

10.2 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (https://www.umweltatlas.bayern.de; aufgerufen am 05.06.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Großteil des Geltungsbereichs ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Dieser erstreckt sich im östlichen und zentralen Teil des Plangebiets von Nord nach Süd auf der gesamten Fläche und über das Plangebiet hinaus.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für

wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Abb. 12: Hinweiskarte wassersensibler Bereich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das örtliche Abflussgeschehen nicht wesentlich verändert. Die getroffenen Vorgaben zur Höhenlage möglicher Gebäude orientieren sich am bestehenden Gelände bzw. an den bestehenden Gebäuden. Geländeveränderungen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen nur in einem begrenzten Umfang zulässig.

In der Vergangenheit wurde das Gelände bereits verändert. So wurde gerade der östliche Teil des Plangebiets abgesenkt, um den betrieblichen Anforderungen an eine zusammenhängende und bestmöglich ausnutzbare Stellplatz- und Rangierfläche nachzukommen. Damit liegt das Plangebiet im Osten unter dem Niveau des Bahnhofsumfeldes. Mit den bereits umgesetzten Geländeveränderungen wurde das Abflussgeschehen zu Ungunsten des Betriebsgeländes verändert. Da es gerade im Osten jedoch nur als Stellplatzfläche genutzt wird, sind keine Aufenthaltsräume betroffen. Auch zukünftig dürfen im östlichen Teil des Plangebiets keine Gebäude errichtet werden. Im westlichen Teil des Plangebiet ermöglicht die Festsetzung der Höhenlage des Rohfußbodens einen Abstand von rund 50 cm von der befestigten Geländeoberfläche. Je nach Höheneinstellung der Gebäude kann dieser Abstand verringert, z.B. wenn in Gebäude LKWs einfahren müssen, oder auch weiter vergrößert werden. Insofern hat der Bauherr ausreichend Spielraum, in eigener Verantwortung den Schutz seiner Gebäude planerisch zu bewältigen.

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung und möglicher Ergänzungen im westlichen Teil des Plangebiet Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. D-1-7235-0340) mit der Beschreibung: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Westlich, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein weiteres Bodendenkmal (Nr. D-1-7235-0338) mit gleicher Beschreibung.

~~Im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmäler~~Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ~~für Bodeneingriffe jeglicher Art~~ eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu bean-tragen ist.

~~Außerhalb der gekennzeichneten Flächen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.~~

10.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt wer-den. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2 - Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

~~Tab. 5:~~Tab. 4: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge	- Ortsrandlage mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen - Großzügige Frei- und Grünflächen mit Pflanzgeboten - Pflanzgebote auf privaten Freiflächen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß - Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Geringe Bebauungsdichte - Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in	- Baum- und Strauchpflanzungen am Rand des Betriebsgeländes mit Abständen zur Bebauung

Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	

~~Tab. 6:~~Tab. 5: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung durch:**
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr - Gute Anbindung an ÖPNV - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien uneingeschränkt
Vermeidung von CO_2-Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	- Nutzung des vorhandenen örtlichen Wegenetzes - Flächensparende Erschließung - Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr

Nutzung erneuerbarer Energien

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bau-ordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dach-parallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist oder der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Klimaangepasstes Bauen

Zur Vermeidung von Aufheizeffekten an Dach- und Fassadenflächen sind schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche und -materialien zu vermeiden.

Es wird daher ein Hellbezugswert HBW < 40 (0 = weiß, 100 = schwarz) und ein möglichst hoher TSR-Wert mit geringer thermischer Aufheizung der Außenbauteile empfohlen. Davon ausgenommen sind gliedernde und gestaltende Farbakzente oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.

Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen oder vor den Gebäuden, soweit es die betrieblichen Abläufe zulassen, können einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten.

Aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets mit angrenzenden Freiflächen bleibt die Erwärmung der Fläche lokal auf das Plangebiet selbst begrenzt. Auf der Fläche selbst wiederum halten sich außerhalb der Gebäude keine Personen längere Zeit auf.

10.5 Boden- und Grundwasserschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sind. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Bereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt oder das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Im aktuellen Flächennutzungsplan von 2006 ist eine Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 18600526 westlich, außerhalb des Plangebiets vermerkt. ~~Es ist nicht auszuschließen, dass auch im Geltungsbereich Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind.~~Die Fläche wurde bereits aus dem Altlasten-, Boden- und Dateninformationssystem (ABuDIS) als „nutzungsorientiert saniert“ entlassen.

Genaue Angaben zu den vorhandenen Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist das Grundwasser jedoch relativ oberflächennah zu erwarten und es können je nach Gründungstiefe bei Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese sind dann beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Seit dem 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vor-gaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in

den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Bei Baumaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

11 Ver- und Entsorgung

Das Betriebsgelände ist vollständig erschlossen. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstiger Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird aktuell als nicht erforderlich angesehen.

11.1 Wasserversorgung

Am Löschwasserbedarf ändert sich mit der Planung nichts gegenüber dem bisherigen Bedarf, der somit unverändert weiterhin als gesichert angesehen werden kann. Die geringe bauliche Höhe ermöglicht es, den 2. Rettungsweg baulich oder über die Feuerwehr sicher zu stellen. Auch die Sicherstellung der Rettungswege wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert oder eingeschränkt.

~~11.1~~11.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Altbestand wird das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Von neueren Gebäudeteilen wird das Niederschlagswasser über einen Sickerschacht versickert, wozu entsprechende Planungen bzw. Genehmigungen vorhanden sind.

Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen im östlichen Teil des Plangebiets versickert in den angrenzenden Grünflächen. Bei einer Erweiterung der versiegelten Fläche soll anfallendes Niederschlagswassers ebenfalls breitflächig, ggf. in angrenzenden Mulden, versickert werden.

Sollte dafür ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich werden, ist dies vom Bauherrn eigenverantwortlich bei der zuständigen Fachstelle am Landratsamt zu beantragen.

~~11.2~~11.3 Abwasserentsorgung

Aufgrund der Betriebserweiterung kommt es nicht zu einer Mehrung an häuslichem Schmutzwasser. Das Kanalnetz und die Kläranlage sind für geringe Zunahmen ausreichend leistungsfähig dimensioniert.

Die anfallenden Abwässer im Plangebiet werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Besondere Anforderungen ergeben sich durch den bestehenden Betrieb einer LKW-Waschanlage auf dem Firmengelände. Das bei der Fahrzeugwäsche anfallende Abwasser enthält in der Regel Verunreinigungen und ist daher als verschmutztes Abwasser zu behandeln.

Zur Vermeidung von Gewässerbelastungen wird sichergestellt, dass das Waschwasser entsprechend den Vorgaben der Abwasserverordnung (AbwV), insbesondere Anhang 49 (Mineralölhaltiges Abwasser) in die Kanalisation eingeleitet wird.

~~11.3~~11.4 Abfallentsorgung

An den Zufahrtswegen und Wendeanlagen im öffentlichen Raum werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderungen veranlasst, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht voraussichtlich keine Zunahme des Abfallmaterials einher. Die Abfallentsorgung ist für den Betrieb bereits geregelt. Alle Abfälle werden in geeigneten Containern gesammelt. Der Betrieb hat zur Abfallentsorgung ein fachlich qualifiziertes Entsorgungsunternehmen beauftragt.

~~11.4~~11.5 Weitere Sparten

Stromversorgung

Am südlichen Rand des Plangebiets verlaufen Freileitungen, die in Verbindung mit dem Gehölzerhalt im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Der vollständige Leitungsverlauf ist nicht dargestellt.

An der Situation wird sich im Wesentlichen nichts ändern, es sei denn, langfristig wird von der Möglichkeit der Errichtung einer Ausfahrt ganz im Osten Gebrauch gemacht.

Im Plangebiet befinden sich Kabel des Stromversorgungsunternehmens, die zu schützen sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Sollte es zu einer Erhöhung des Versorgungsbedarfs seitens des Betriebs kommen oder eine Einspeisung von PV-Strom anvisiert werden, ist rechtzeitig zur Koordination der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen. Dies gilt auch für alle übrigen Ausbauabsichten.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien, die bei Bauarbeiten zu beachten bzw. zu schützen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung könnte bei Bedarf hergestellt werden.

12 Flächenbilanz

~~Tab. 7:~~Tab. 6:Flächenstatistik (alle Größenangaben gerundet)

	Geltungsbereich	**23.550 m²**
1.	Mischgebiet (MI) *davon überbaubare Grundstücksfläche*	3.500 m² *1.500 m²*
2.	Gewerbegebiet (GE) *davon überbaubare Grundstücksfläche*	14.450 m² *8.000 m²*
3.	Private Grünflächen *davon Ausgleichsflächen*	5.600 m² *2.400 m²*

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Aufgrund des dringenden Bedarfs der Firma an einer Erweiterung der Abstellmöglichkeiten und Verbesserung der Rangiermöglichkeiten im östlichen Teil des Plangebiets ist mit einer zeitnahen Umsetzung nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens auszugehen.

Die übrigen Vorgaben des Bebauungsplans dienen entweder der Bestandssicherung oder der langfristigen Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes. Daher ist für den übrigen Teil des Plangebiets in absehbarer Zukunft mit wenig Veränderungen zu rechnen.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind nicht erforderlich.