



# **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25**

## **Angeräcker**

### **Vorentwurf**

**Stand: 08.04.2025**

Gemeinde Buxheim, den .....	
..... Benedikt Bauer, Erster Bürgermeister	

---

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S  
D-85049 Ingolstadt  
Telefon 0841 9933907-0  
Telefax 0841 9933907-9  
ingolstadt@bbi-ingenieure.de  
www.bbi-ingenieure.de





## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhalt</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Datum</b>
<b>Begründung mit Umweltbericht</b>		08.04.2025
<b>Bebauungs- und Grünordnungsplan</b> bestehend aus		
Verfahrenshinweise		08.04.2025
Lageplan	1 : 1.000	08.04.2025
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen		08.04.2025
Festsetzungen und Hinweise durch Text		08.04.2025
Übersichtskarte	1 :10.000	08.04.2025
 <b><u>Anlagen:</u></b>		
• Bestandserfassung Vegetation und tatsächliche Nutzungstypen (BBI Ingenieure GmbH)		08.04.2025
• Allgemeine Baugrunduntersuchung (Krauß&Coll GeoConsult GmbH&Co KG)		17.05.2018
• Schürfe und deren Beprobung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH)		30.01.2025



## **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25**

### **Angeräcker**

### **Vorentwurf**

**Stand: 08.04.2025**

**- Begründung mit Umweltbericht -**

Gemeinde Buxheim, den .....	
.....	
Benedikt Bauer, Erster Bürgermeister	

---

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S  
D-85049 Ingolstadt  
Telefon 0841 9933907-0  
Telefax 0841 9933907-9  
ingolstadt@bbi-ingenieure.de  
www.bbi-ingenieure.de





## Inhaltsverzeichnis

### **I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans**

- 1 Anlass der Planung
- 2 Bestehende Bauleitplanung und Verfahren
- 3 Bestandssituation
- 4 Planungen und Auswirkungen
- 5 Städtebauliche Zielsetzungen und übergeordnete Planungen

### **II. UMWELTBERICHT**

#### **Bearbeitung**

BBI INGENIEURE GMBH  
Büro Ingolstadt  
Friedrichshofener Str. 1s, 85049 Ingolstadt  
Telefon: 0841 / 9933907-0  
Telefax: 0841 / 9933907-10  
Email: [ingolstadt@bbi-ingenieure.de](mailto:ingolstadt@bbi-ingenieure.de)



# **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25**

## **„Angeräcker“**

### **I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans**

#### **1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Buxheim möchte am südwestlichen Ortsrand von Buxheim ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, sowie ein Mischgebiet realisieren.

Mit den Planungen sollen die Voraussetzungen zur angestrebten Betriebsverlagerung des örtlichen EDEKA-Marktes geschaffen werden.

Die Gemeinde Buxheim verfolgt mit der Aufstellung dieser Planung das Ziel den Weiterentwicklungsabsichten des Marktbetreibers gerecht zu werden und die örtlichen Standortgegebenheiten für diesen, sowie die verkehrliche Gesamtsituation zu verbessern und damit letztlich auch die Nahversorgung in der Gemeinde langfristig zu sichern.

Weiterhin soll zur organischen Verbindung des geplanten Sondergebiets mit dem bestehenden Wohngebiet ein Mischgebiet entstehen, welches sich entsprechend seiner Eigenart für eine gemischte Nutzung - beispielsweise der Unterbringung von (ggf. betreutem) Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbe- / Büronutzungen oder Anlagen für gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke – anbietet und so dem Wunsch der Gemeinde nach mehr multifunktionalen Flächen entspricht.

Im Sinne des genannten organischen Übergangs stellt das Mischgebiet eine räumliche Abschirmung des Wohngebiets von der Gewerbenutzung auf dem Sondergebiet dar und gewährleistet über eine eigene verkehrliche Erschließung eine klare Trennung vom Sondergebiet.

## 2 Bestehende Bauleitplanung und Verfahren

### 2.1 Bestehende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Ebenso ist die bestehende 20 kV Freileitung die über das Plangebiet verläuft zu sehen. Die angrenzenden Nutzungen sind als Straßenverkehrs-, Wohnbau- und Mischbauflächen erkennbar.



Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Buxheim; in Rot = Geltungsbereich

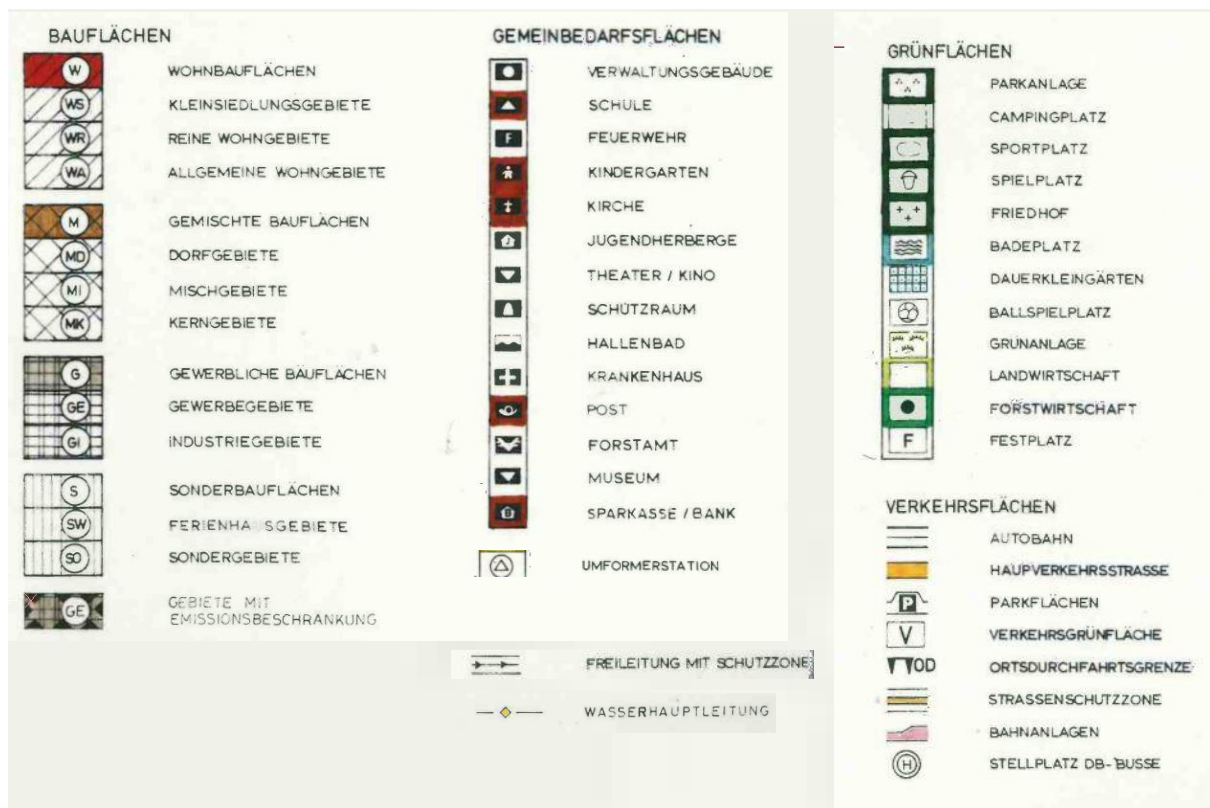


Abbildung 2: Auszug aus der Legende zum Flächennutzungsplan

Die gewählten Auszüge aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) und der dazugehörigen Legende stellen die vorhandenen Flächennutzungen im und um das Planungsgebiet herum dar.

Das Planungsgebiet ist ausweislich der Darstellung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Straßenverkehrsflächen umgeben und grenzt im Osten an einen kleinen Teil der bestehenden Wohnbaufläche von Buxheim. Außerdem ist der Geltungsbereich von weiterer wesentlicher Infrastruktur (Umformerstation, Freileitung und Wasserhauptleitung) umgeben und kommt am süd-westlichen Ortsrand von Buxheim zum Liegen.

## 2.2 Verfahren

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.



### 3 Bestandssituation

Das Planungsgebiet bindet unmittelbar an den süd-westlichen Ortsrand von Buxheim an und überplant eine Fläche von ca. 1,23 Hektar. Die bestehende Nutzung der Fläche wird mit der Erschließung des Vorhabens zu Gunsten der angestrebten baulichen Nutzung beendet. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Kreisstraße „El 5“ (Wolkertshofener Straße). Im Osten schließt der Geltungsbereich an zwei Seiten einer bebauten Parzelle, sowie an der Verlängerung des „Erlenwegs“ an. Südlich und westlich ist der Geltungsbereich weiterhin von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Grundstück mit der Flurnummer 943/4, sowie der Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 909/5 (TF), die im Zuge der verkehrlichen Erschließung mit der Zufahrt zum Sondergebiet überplant wird. Beide Flurstücke sind Teil der Gemarkung Buxheim in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Eichstätt.

Das planungsgegenständliche Gebiet weist unterschiedliche Nutzungen auf, wobei sich der Großteil der Fläche als Ackerbrache darstellt. Ein kleinerer Teil der Fläche dient als Zwischenlager für Baumaßnahmen, auf dem verschiedene Baustoffe gelagert werden, wofür auch eine provisorische Baustraße vorhanden ist.

Auf dem kleinen Teil der Fläche mit der Flurnummer 909/5 (TF) wird ein schmaler öffentlicher Grünstreifen, sowie ein Teil des Radwegs entlang der Kreisstraße „El 5“ mit der Zufahrt zum Sondergebiet überplant.

Das Vorhaben bindet an den Ortsrand von Buxheim an. Entsprechend ist die nähere Umgebung überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Siedlungsbereich der Ortschaft Buxheim geprägt.

Konkret schließen im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die auf Grund ihrer mittleren bis hohen natürlichen Ertragsfähigkeit besonders für eine ackerbauliche Nutzung geeignet sind und auch so genutzt werden. Im Norden grenzt das Baugebiet unmittelbar an die Kreisstraße „El 5“ (Wolkertshofener Straße) mit dazwischenliegendem Radweg an. Dahinter folgt eine Feldgehölz-Reihe die ebenso wie der in diesem Bereich verrohrte Buxheimer Bach zunächst parallel zur Kreisstraße verläuft und mit Blick auf die angrenzenden Siedlungsbereiche eine abschirmende Wirkung hat.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet auf ca. 40 Metern an eine bebaute Parzelle bevor es entlang dieser Parzelle nochmal ca. 25 Meter nach Osten springt und an der Verlängerung





des „Erlenwegs“ endet. Dieser ist bis zur Grenze des Baugebiets gut ausgebaut und asphaltiert und wird dann zu einem geschotterten Feldweg. Dahinter folgt auch im Osten wieder der bebaute, bzw. durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsbereich von Buxheim.

Das Plangebiet gehört noch zum südlichen Teil des Naturparks Altmühltal und kann somit zur naturräumlichen Einheit der Hochflächen der südlichen Frankenalb gerechnet werden, die durch eine insgesamt flache, nur von vereinzelt sanften Erhebungen unterbrochene Landschaft geprägt ist.

Für das Plangebiet bedeutet das konkret, dass das Gelände vom niedrigsten Punkt im Nordosten (mit ca. 389 m ü. NHN) zum höchsten Punkt im Südwesten leicht auf ca. 394 m ü. NHN ansteigt.



*Abbildung 3: Blick diagonal über das Baugebiet – vom südöstlichen Teil Gebiets nach Nordwesten; zusehen ist ein wesentlicher Teil der Ackerbrache, kleinere Teile der Baustellen- und Lagereinrichtungen (rechts), die 20 kV Freileitung, sowie der Siedlungsbereich von Buxheim im Hintergrund*



## 4 Planungen und Auswirkungen

### 4.1 Planinhalt und Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung sieht ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel, sowie ein Mischgebiet vor.

Das Sondergebiet dient der Nahversorgung mit der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel und einem Getränkemarkt. Konkret sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> inklusive Backshop, sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 399 m<sup>2</sup> vorgesehen. Beide Betriebe sind als getrennte Einheiten zu betrachten und außer einem gemeinsamen Windfang komplett unabhängig voneinander betreibbar. Beim Mischgebiet werden die Nutzungen Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen.

Mit den Planungen sollen die Voraussetzungen zur angestrebten Betriebsverlagerung des örtlichen EDEKA-Marktes geschaffen werden. Dass diese Betriebsverlagerung nötig wird liegt an den eingeschränkten örtlichen Verhältnissen in Verbindung mit den betrieblichen Anforderungen und Entwicklungsabsichten. Da die beengten Gegebenheiten am bisherigen Standort nachvollziehbar sind und die Entwicklungsabsichten im Sinne der Sicherung der Nahversorgung begrüßt werden, wird von Seiten der Gemeinde die Einschätzung geteilt, dass es sinnvoller ist diese am neuen Standort zu realisieren und den zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch genutzten Standort einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Zudem ergeben sich durch die Lage am Ortsrand und unmittelbar an der Kreisstraße, Synergieeffekte in Bezug auf die verkehrliche Anbindung und den Immissionsschutz.

Weiterhin soll zur organischen Verbindung des geplanten Sondergebiets mit dem bestehenden Wohngebiet ein Mischgebiet entstehen, welches sich entsprechend seiner Eigenart für eine gemischte Nutzung - beispielsweise der Unterbringung von (ggf. betreutem) Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbe- / Büronutzungen oder Anlagen für gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke – anbietet und so dem Wunsch der Gemeinde nach mehr multifunktionalen Flächen entspricht.

Im Sinne des genannten organischen Übergangs stellt das Mischgebiet eine räumliche Abschirmung des Wohngebiets von der Gewerbenutzung auf dem Sondergebiet dar und gewährleistet über eine eigene verkehrliche Erschließung eine klare Trennung vom Sondergebiet.



## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,53 festgelegt, wobei die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dabei gemäß den Vorgaben des § 19 BauNVO zu erfolgen hat. Konkret kann hier also u.a. die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Unterschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze der GRZ bei Sondergebieten (gem. § 17 BauNVO) ergibt sich aus der großzügigen Bemessung der Grünanlage, die mit der Lage am Ortsrand und der entsprechenden Eingrünung des selben zusammenhängt, sowie aus den benötigten Flächen zur Bewältigung des (Liefer-) Verkehrs und des Bedarfs an Parkraum.

Da für das Sondergebiet nur die Errichtung eines Vollgeschosses vorgesehen ist, kann die Geschossflächenzahl (GFZ) dem Maß der GRZ entsprechen.

Beim Mischgebiet ist die Nutzung noch nicht so konkret wie beim Sondergebiet, zwar gibt es auch hierzu konkrete Anfragen und Überlegungen, eine endgültige Entscheidung steht allerdings noch aus. Daher wird sich hier an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO gehalten, die eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vorsehen.

Weiterhin sollen hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Sinn dieser Festlegung ist es keine Gebäudekubaturen zu erhalten die sich nicht mehr ins Ortsbild einfügen. Dieser Logik folgend wird Geschossflächenzahl auf maximal 1,2 begrenzt und es findet eine Begrenzung der Wandhöhe statt.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind gemäß § 23 BauNVO Baugrenzen festgelegt, wobei bei der Errichtung baulichen Anlagen stets die gesetzlichen Regelungen bezüglich der Abstandsflächen einzuhalten sind, die im Zweifel Vorrang gegenüber den dargestellten Abstandsflächen haben. Konzeptionell beziehen sich die Baugrenzen auf das bestehende Konzept zur Bebauung beim Sondergebiet, bzw. auf eine möglichst große Flexibilität - unter Beachtung der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße – beim Mischgebiet.



---

Darüber hinaus soll die festgelegte Bauweise ihrem Wortlaut nach Gebäudelängen über 50 Meter ermöglichen.

## 4.4 Erschließung

### 4.4.1 Verkehrsanbindung

Die verkehrlich Anbindung des Sondergebiets erfolgt sowohl für PKW, als auch für LKW über die Anbindung an die Kreisstraße „El 5“ (Wolkertshofener Straße). Gemäß Vorabstimmungen mit dem zuständigen Tiefbauamt wird hierfür keine Linksabbiegerspur benötigt. Entsprechend ist in den Planungen nur der Anschluss, bzw. die Einmündung zum Sondergebiet vorgesehen. Diese Zufahrt führt über den Radweg der entlang der Kreisstraße von Wolkertshofen nach Buxheim verläuft. Daher sind sowohl zur Kreisstraße als auch zum Radweg Sichtfelder freizuhalten.

Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist über den zuvor genannten Radweg - der zwischen Wolkertshofen und Buxheim entlang der Kreisstraße „El 5“ verläuft und durch Buxheim an verschiedene Richtungen anschließt – sichergestellt.

Das Mischgebiet ist verkehrlich vom Sondergebiet getrennt und bindet über den „Erlenweg“ ebenfalls an die Straßenverkehrsflächen an, die zur Erschließung des Sondergebiets genutzt werden können.

Von der Ortsmitte von Buxheim aus gibt es zudem verschiedene Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV.

### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Leitungen. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu kontaktieren, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der technischen Erfordernisse, bzw. der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten.



Ausweislich der Allgemeinen Baugrunduntersuchung der Krauss&Coll GeoConsult GmbH & Co KG, die auf Grund von durchgeführten feldgeologischen Untersuchungen die höchsten Grund- und Schichtwasserstände bei frühestens 387,18 m ü NHN festgestellt hat, ist ein Versickerung von Niederschlagswasser wegen der anstehenden wasserstauenden Lehme nicht möglich.

Bestätigt werden diese Untersuchungen zudem durch die Angaben dieser Untersuchung geben darüber hinaus an, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im untersuchten Bereich nicht möglich ist.

Diese Bewertung wird zudem nochmal von den Schüfen und deren Beprobung durch die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH (vom 30.01.2025) bestätigt, die eine Versickerung in die anstehenden ausschließlich bindigen Böden mit einem zu erwartenden  $k_f$ -Wert von  $< 1 \times 10^{-9}$  m/s als - gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblatts A 138 - nicht möglich bewerten.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung findet im Trennsystem statt. Das häusliche Schmutzwasser der Parzellen ist dem bestehenden MW-Kanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal zu sammeln und unter Berücksichtigung der Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 in gedrosselter Form dem verrohrten Buxheimer Bach zuzuführen.

Hierfür ist ein gesondertes Wasserrecht erforderlich.

## 4.5 Flächenbilanz

Die sich aus der Planung ergebenden Flächengrößen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

<b>Bereich:</b>	<b>Größe:</b>
Mischbaufläche (MI)	3.262,7 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche	6.885,7 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	208,2 m <sup>2</sup>
Pflanzfläche	1.949,2 m <sup>2</sup>

## 4.6 Immissionsschutz



Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße „EI 5“, von welcher Emissionen ausgehen können die auf das Plangebiet einwirken können. Ebenso können von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (insb. Staub und Geruch), auf das Planungsgebiet einwirken. Diese sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nicht gänzlich zu verhindern und sind daher zu dulden.

Von Plangebiet selbst, bzw. v.a. dem Sondergebiet können durch dessen Betrieb, darüber hinaus Immissionen auf die Umgebung wirken. Die Vorgaben, bzw. Immissionsrichtwerten der DIN 18005 und der TA-Lärm sind dabei einzuhalten. Eine genauere schalltechnische Untersuchung wurde derzeit noch nicht durchgeführt.

#### 4.7 Wasserschutz

Durch die Neuplanung sind weder Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Moosmühle“ mit der Kennzahl „2210723300034“ befindet sich knapp 450 Meter südwestlich. Das Gebiet hat allerdings einen kleinen Überschneidungsbereich mit dem sogenannten „wassersensiblen Bereich“, dieser kennzeichnet Gebiete die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

Der UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt darüber hinaus aber dennoch zum Hinweise Thema Überschwemmungsgefahren. Aus der nachfolgenden Darstellung können die Informationen zum Oberflächenabfluss bei Sturzfluten, zu potentiellen Aufstaubereichen und zum wassersensiblen Bereich entnommen werden. Das LfU weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass ein Starkregenereignis lokale Überflutungen der Geländeoberfläche und Sturzfluten auch in Bereichen auslösen kann, die von der unten dargestellten Hinweiskarte nicht als gefährdet ausgewiesen werden.

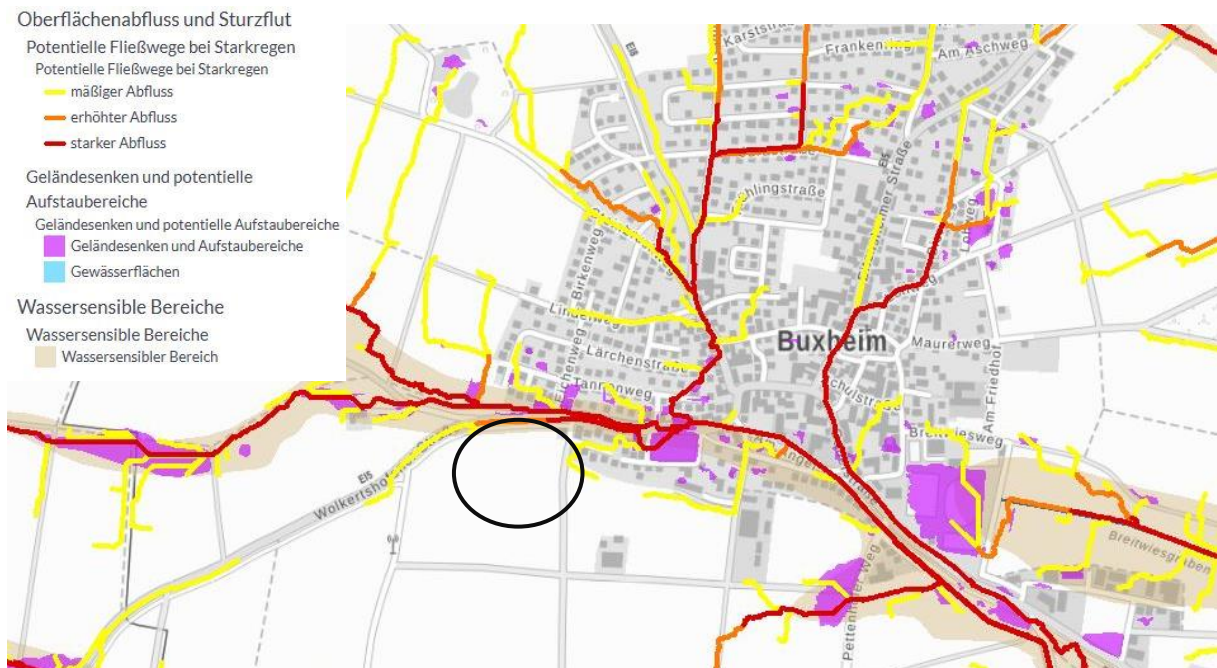


Abbildung 4: Aus dem UmweltAtlas Bayern; Ausschnitt der Hinweiskarte zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen, Aufstaubereiche und wassersensible Bereiche; inkl. Legende – das Plangebiet ist durch den schwarzen Kreis gekennzeichnet

## 4.8 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisher überwiegende landwirtschaftliche Nutzung beendet. Die ackerbauliche Nutzung der Fläche wurde bereits im Jahr 2023 zurückgefahren, seitdem wird die Fläche nur noch gemulcht, bzw. in Teilen als Lagerfläche genutzt. Wald- / Forstwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen

## 4.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen direktem Umfeld sind keine Bau-/Bodendenkmäler verzeichnet. Das gemäß den Angaben des BayernAtlas nächstgelegene Bodendenkmal ist liegt knapp 90 Meter nördlich des Plangebiets und ist bereits teilweise überbaut. Es handelt sich Dabei um das Bodendenkmal mit der Aktennummer „D-1-7133-0062 - Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit (Villa rustica) und des frühen Mittelalters“. Weitere Bodendenkmäler finden sich ab gut 200 Metern Entfernung im Süden und Westen des Plangebiets. Von einer Beeinträchtigung dieser durch das Vorhaben kann nicht ausgegangen werden. Dennoch wird im Plan darauf hingewiesen, dass evtl. zu

Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unterliegen.



Abbildung 5: Im weiteren Umkreis des Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) befinden sich diverse Bodendenkmäler (in Rot); Quelle: BayernAtlas

## 4.10 Naturschutz

Buxheim und somit auch das Plangebiet ist Teil des Naturparks Altmühltal mit der ID „NP-00016“. Ansonsten bestehen keine unmittelbaren Überschneidungen mit Schutzgebieten des Naturschutzes.

Im Detail wird hierzu auf den in diesem Dokument Umweltbericht verwiesen, in dem die Belange des Naturschutzes behandelt werden.

## 4.11 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien in den Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Die Nutzung von Sonnenenergie als erneuerbarer Energie ist – entsprechend der Vorgaben der BayBO hierzu - bereits im Konzept des Sondergebiets vorgesehen.





---

Von einer verpflichtenden Festsetzung hierzu im Mischgebiet wird derzeit abgesehen. Zwar wird dies dringend empfohlen, mit Blick auf die Vorgaben der BayBO (Art. 44a), wird der gesetzlichen Rahmen diesbezüglich aber als ausreichend betrachtet.

Ansonsten wird in den Planungen den Belangen des Klimaschutzes v.a. über die Festlegung des Trennsystems bei der Abwasserbeseitigung und die enthaltenen Bepflanzungen Rechnung getragen.

Weiterhin soll aber auch in der Bauausführung auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie, Batterien und Zwischenspeicher)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Dach- und Fassadenbegrünung wegen des positiven Effekts auf das Kleinklima und der Funktion von Gründächern als Wasserrückhalt bzw. Puffer bei Starkregenereignissen



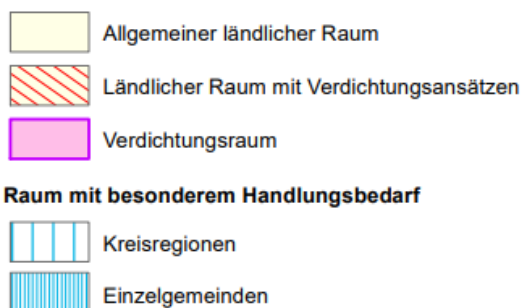
## 5 Städtebauliche Zielsetzungen und übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern



#### I. Ziele der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

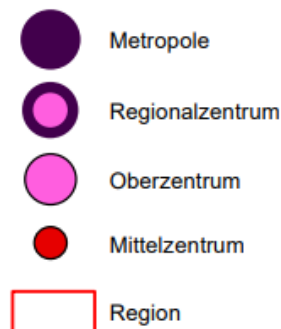


Abbildung 6: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms inkl. Legende (Stand: 15.11.2022)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern stellt die Gemeinde Buxheim als „Allgemeinen ländlichen Raum“ am Rande des Verdichtungsraums um das Regionalzentrum Ingolstadt dar. Buxheim ist Teil der „Planungsregion 10“ (Ingolstadt) und jeweils gut 10 km von den beiden Mittelzentren Eichstätt und Neuburg a.d. Donau entfernt.



Mit Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung sind besonders die nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramm Bayerns (LEP) mit Stand vom 1. Juni 2023 relevant.

## **1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*

*(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. [...]*

*(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.*

### *1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

## **1.2 Demographischer Wandel**

### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

## **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*



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

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

## **5.3 Einzelhandelsgroßprojekte**

### *5.3.1 Lage im Raum*

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

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

*- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, [...]*

### *5.3.2 Lage in der Gemeinde*

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

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

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

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

## 5.2 Regionalplanung – Region 10 Ingolstadt

### 5.2.1 Raumstruktur

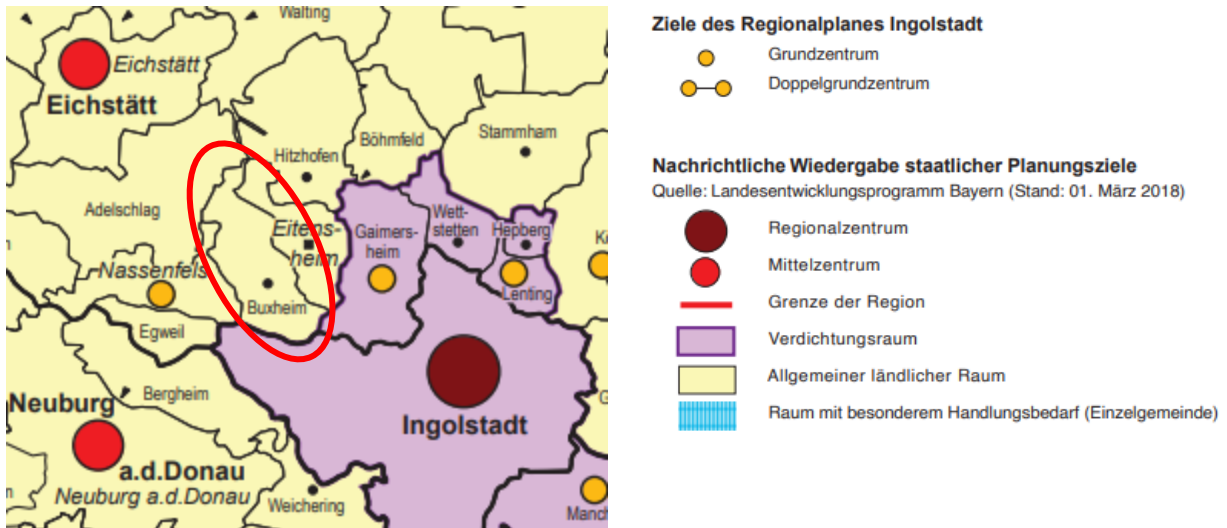
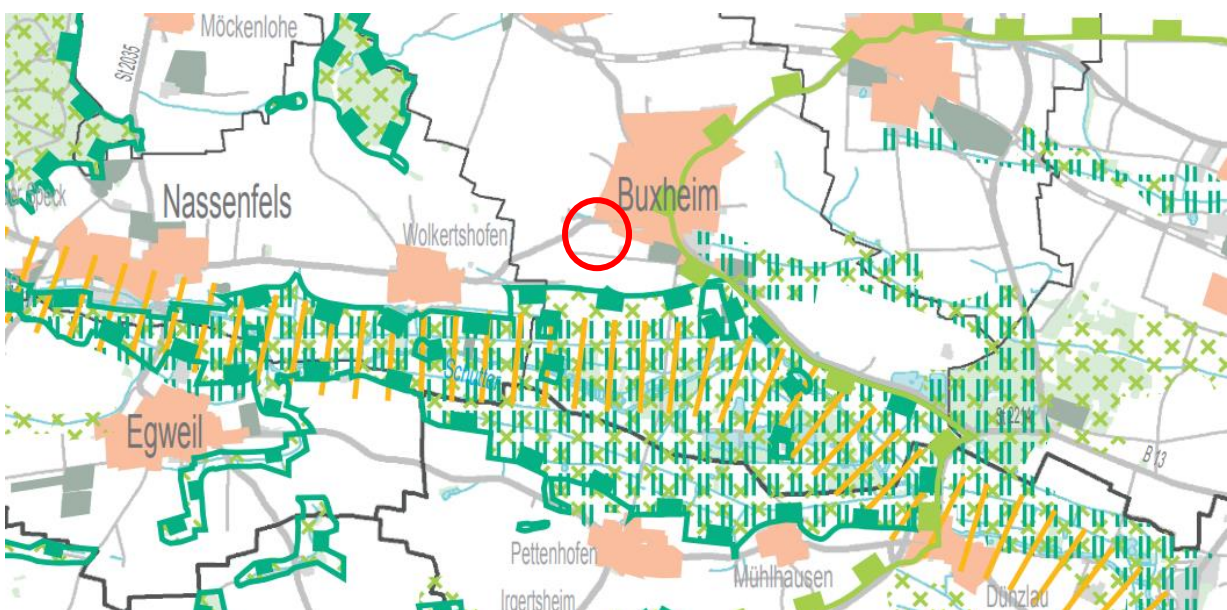


Abbildung 7: Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur – des Regionalplans (Planungsverband Region Ingolstadt, Stand: 19.12.2022)

Die Zielkarte 1 (Raumstruktur) des Regionalplans für die Region 10 stellt den Planungsraum inhaltlich analog zur Strukturkarte des LEP Bayern als „Allgemeinen ländlichen Raum“ am Rande des Verdichtungsraums um das Regionalzentrum Ingolstadt dar. Ergänzend wird hier u.a. noch der Hauptort der benachbarten Gemeinde Nassenfels als Grundzentrum definiert.

### 5.2.2 Landschaft





## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

#### Natürliche Lebensgrundlagen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Regionaler Grünzug

### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele



Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes

### Siedlungsflächen

durch genehmigte Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen;  
Erhebung: Januar 2013



Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und  
Sonderbaufläche  
(ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)



Gewerbliche Baufläche  
(einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

### Schutzgebiete



Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Grenze des Naturparks Altmühltal

Abbildung 8: Auszug aus der Karte 3 des Regionalplans – „Landschaft und Erholung“, inkl. Legende

Das Planungsgebiet ist Teil des Naturparks „Altmühltal“ mit der Schutzgebiets-ID „NP-00016“, wobei die Grenze dieses knapp 30.000 ha großen Schutzgebiets in südlicher und östlicher Richtung nur in wenigen Kilometern Entfernung verläuft.

Darüber hinaus verläuft südlich des Geltungsbereichs der Regionale Grünzug „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“, welcher das Wellheimer Trockental mit dem engeren Donautal bei Ingolstadt von West nach Ost verbindet, sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ (Schutzgebiets-ID „LSG-005656.01“), und das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Schuttertal“, die jedoch allesamt nicht unmittelbar von den Planungen betroffen sind.



## II. UMWELTBERICHT

### 6.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Gemeinde Buxheim möchte am südwestlichen Ortsrand von Buxheim ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, sowie ein Mischgebiet realisieren.

Mit den Planungen sollen die Voraussetzungen zur angestrebten Betriebsverlagerung des örtlichen EDEKA-Marktes geschaffen werden. Ebenso soll ein Mischgebiet entstehen, welches sich entsprechend seiner Eigenart für eine gemischte Nutzung - beispielsweise der Unterbringung von (ggf. betreutem) Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbe- / Büronutzungen oder Anlagen für gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke – anbietet und so dem Wunsch der Gemeinde nach mehr multifunktionalen Flächen entspricht

Das 1,23 ha große Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Buxheim im oberbayerischen Landkreis Eichstätt und gehört zum Bereich des TK-Blatts 7133 (TK 25), sowie zur Naturraum-Einheit der Hochfläche der südlichen Frankenalb (082-A).

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

### 6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die planungsrelevanten Ziele der einschlägigen Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, sowie allgemein die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) abzarbeiten.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen (/Europäischen) Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten, oder Natura 2000-Gebieten (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebieten wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebiete, oder Landschaftsschutzgebiete



- Wasserschutzgebieten oder Hochwassergefahrenflächen

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Ebenso gibt es keine Überschneidungen mit Waldflächen, kartierten Bodendenkmälern, oder besonders geschützten Landschaftsbestandteilen.

## 6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

### 6.3.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

#### Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet bindet unmittelbar an den süd-westlichen Ortsrand von Buxheim – und damit an ein bestehendes Wohngebiets - an und überplant eine Fläche von ca. 1,23 Hektar. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an. Im Norden grenzt das Baugebiet unmittelbar an die Kreisstraße „El 5“ (Wolkertshofener Straße) mit dem dazwischenliegenden Radweg an. Der Radweg verbindet die beiden Ortschaften Wolkertshofen und Buxheim. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet noch an den „Erlenweg“, bzw. dessen Verlängerung die als Feldweg weiter entlang des Geltungsbereichs nach Süden ins Schuttertal führt und dort u.a. an den Fernradweg „Ausflug in die Flussgeschichte“ anbindet.

Die überplante Fläche selbst weist unterschiedliche Nutzungen auf, wobei sich der Großteil der Fläche als Ackerbrache darstellt. Ein kleinerer Teil der Fläche dient als Zwischenlager für Baumaßnahmen, auf dem verschiedene Baustoffe gelagert werden, wofür auch eine provisorische Baustraße vorhanden ist. Auf dem für die Zufahrt vorgesehenen Teil der Fläche wird ein schmaler öffentlicher Grünstreifen, sowie ein Teil des Radwegs entlang der Kreisstraße „El 5“ mit der Zufahrt zum Sondergebiet überplant, wobei der bestehende Radweg natürlich erhalten bleibt.

Der Erholungswert des Gebiets zeichnet sich vor allem durch die bestehenden Rad- und Fußwege im siedlungsnahen Freiraum aus. Das Plangebiet selbst ist durch die bereits bestehende 20 kV - Freileitung und v.a. durch das Zwischenlager für Baumaßnahmen in seiner Erholungsfunktion stark beeinträchtigt.



Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich insgesamt eine geringe Funktion auf. Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

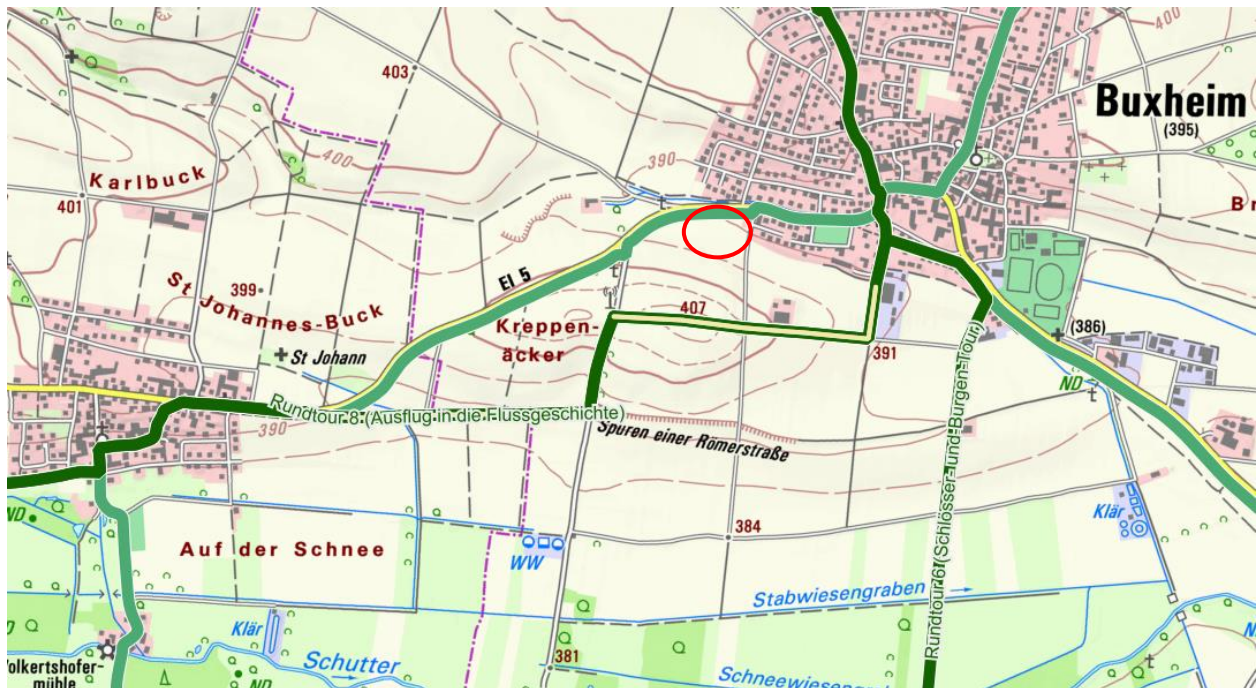


Abbildung 9: Für die Naherholung relevante Radwege rund um das Plangebiet (rot); Quelle: BayernAtlas

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

### Auswirkungen:

Von der geplanten Nutzung des Gebiets selbst können auch Emissionen auf die nahe Umgebung wirken. Vor allem durch den Betrieb des Sondergebiets und dadurch indizierten Liefer- bzw. An- und Abfahrtsverkehr können hier Beeinträchtigungen entstehen. Zwar stellt das Mischgebiet bereits eine räumliche Abschirmung dar und soll zu einem organischen Übergang beitragen, dennoch sind die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke hierzu zu beachten (u.a. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005). Eine konkrete Überrechnung, bzw. schalltechnische Untersuchung liegt zum Zeitpunkt des Vorentwurfs der Planung nicht vor.

Ebenso kann es zeitweise durch die Bautätigkeiten zur Erschließung (Kanal, Leitungen, Straße) und den Hochbau zu baubedingten Lärmimmissionen für die bestehenden Wohnhäuser in der Nachbarschaft kommen. Für die Funktion Erholung ist von einer gewissen Beeinträchtigung durch die Bautätigkeiten auszugehen. Die Nutzbarkeit Fuß- und Radwegeverbindung zum Fern-Radweg bleibt auch während der Bauzeit erhalten. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für die Luft verunreinigende Stoffe ist nicht zu erwarten.



### Ergebnis:

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzwerte bzgl. des Schallschutzes zum bestehenden Wohngebiet und des Erhalts und Ausbaus von Wegeverbindungen ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

## 6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

### Bestandsbeschreibung:

Die Fläche wurde bis 2023 intensiv ackerbaulich bewirtschaftet und stellt sich seitdem überwiegend als Ackerbrache dar. Die Pflege dieser Fläche erfolgt durch eine zwei- dreischürige Mahd ohne Abtransport des Schnittguts (Mulchen). Seltene oder geschützte Blühpflanzen haben sich auf der Brachfläche in der Zwischenzeit nicht etabliert.

Ein etwas kleinerer Teil der Fläche dient als Zwischenlager für Baumaßnahmen, auf dem verschiedene Baustoffe gelagert werden, wofür auch eine provisorische Baustraße vorhanden ist.

Auf dieser Fläche finden dauerhafte Arbeiten und Umlagerungen mittels großer Baumaschinen statt, wodurch die Lebensraumqualitäten dieses Gebiets erheblich beeinträchtigt werden.

Weitere wesentliche Störfaktoren sind die dichte Bebauung im Umfeld, sowie v.a. die vorhandenen Straßenverkehrsflächen, wie die viel befahrene Kreisstraße „El 5“ die entlang des Geltungsbereichs verläuft.

Der sehr kleine Teil der für die Zufahrt zum Sondergebiet überplant wird ist ein bestehender Radweg der erhalten bleibt und ein schmaler Grünstreifen der auf wenigen Quadratmetern der Zufahrt weichen muss.

Die potentielle natürliche Vegetation im Gebiet entspricht einem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald“ im Komplex mit einem „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald“.

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise sehr gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft. Zudem bestehen auch mit den umliegenden Nutzungen (als Siedlungsflächen, Straßenverkehrsflächen und Ackerflächen) kaum hochwertige Habitatstrukturen und die Vorbelastungen hindern das Vorkommen bzw. das Ausbreitungsvermögen von



Pflanzen- und Tierarten. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind auf Grund der vorhandenen Störfaktoren und der häufigen Frequentierung der Fläche nicht zu erwarten.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering



*Abbildung 10: Blick nach Süden mit der Ackerbrache im Vordergrund und der Baufläche im Hintergrund*

#### Auswirkungen:

Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird dauerhaft verändert, was auf Grund des Ausgangszustandes als landwirtschaftliche Nutzfläche, bzw. Baufläche nur eine geringe Erheblichkeit darstellt.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Baubedingte Störungen wie Lärm, Emissionen und visuelle Effekte können dazu führen, dass ursprünglich genutzte Lebensräume temporär gemieden werden. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauphase können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem wird im Zuge der Eingriffsregelung ein naturschutzfachlicher Ausgleich geschaffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen können ggf. Lichtemissionen sein, darüber hinaus ist hierdurch keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten.

### Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet. Durch die Planung werden keine Verbotstatbestände nach § 4 BNachSchG hervorgerufen und durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf ein Minimum reduziert werden.

## 6.3.3 Schutzgut Boden

### Bestandsbeschreibung:



Abbildung 11: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000; Quelle: UmweltAtlas - Boden

Die Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas weist für den Geltungsbereich die folgenden Bodentypen (absteigend nach Flächenanteil sortiert) aus:

- 5: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

- 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).
- 50a: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage.

Die digitale Geologische Karte von Bayern (1:25.000) weist für den Geltungsbereich das Anstehen von Lösslehm und i.d.R. bindigen Böden der Oberen Süßwassermolasse aus.

Für die planungsgegenständliche Fläche wird BayernAtlas weiterhin eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit angegeben. Ebenso sind auch die umgebenden Flächen von einer überwiegend hohen natürlichen Ertragsfähigkeit gekennzeichnet, lediglich südlichen Umfeld des Geltungsbereichs sind Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit vorhanden.

Entsprechend werden die umliegenden Flächen, die nicht durch Siedlungs- oder Straßenverkehrsflächen überbaut sind, ackerbaulich genutzt. Geotope, oder Vorbehalts-/ Vorranggebiete für Bodenschätze sind im Umgriff der Planung nicht vorhanden.

Ebenso sind keine Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Die nachfolgende Darstellung weist den Bereich der Planung als Fläche aus, auf der man wahrscheinlich mit geringen Arsengehalten (deutlich unter den Grenzwerten) im Boden rechnen kann.

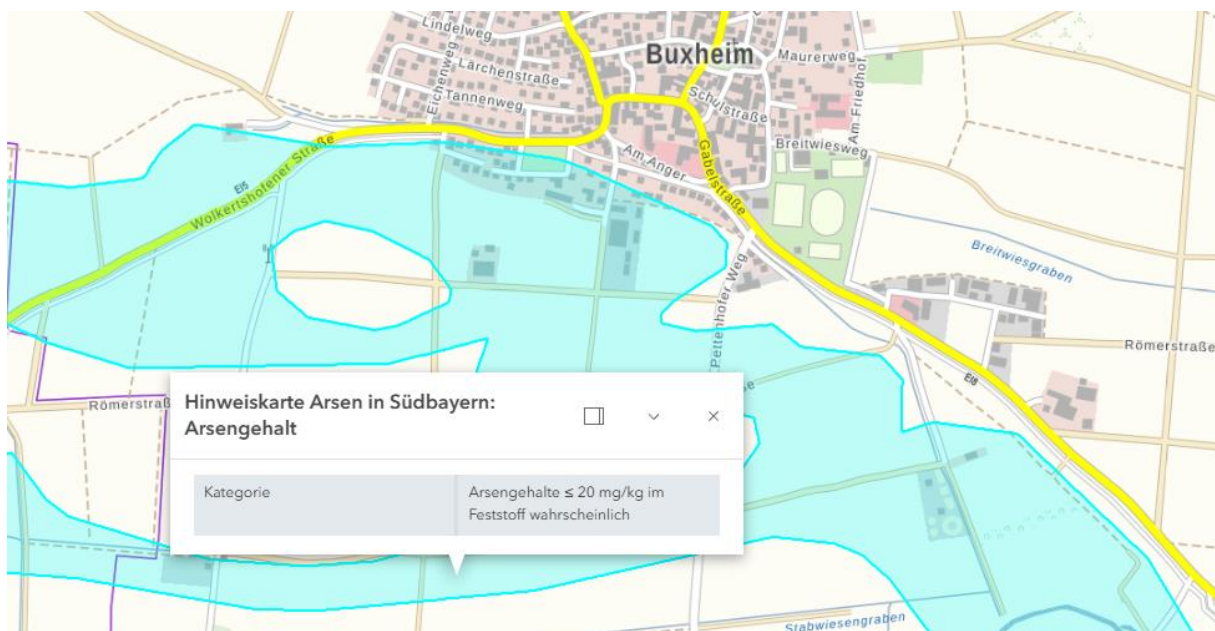


Abbildung 12: Hinweiskarte zu Arsengehalten, bzw. erhöhten Stoffgehalten in Südbayern; Quelle: UmweltAtlas Bayern



Die voraussichtliche Unbedenklichkeit der vorhandenen Böden wird zudem von den beiden vorliegenden Untersuchungen des Baugrundes gedeckt. Sowohl die „Allgemeine Baugrunduntersuchung“ der Krauß&Coll GeoConsult GmbH&Co KG (vom 17.05.2018), als auch die Schürfe und deren Beprobung durch die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH (vom 30.01.2025), haben orientierende Untersuchungen vorgenommen, bzw. Mischproben analysiert und als unbedenklich eingestuft.

Zudem ist die planungsgegenständliche Fläche bereits teilweise befestigt und wird als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche genutzt.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering bis mittel

#### Auswirkungen:

Grundsätzlich gehen auf neu befestigten Flächen die Bodenfunktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie die Filter-, Pufferfunktionen verloren. Baubedingt wird bis zur Fertigstellung des Baugebietes in allen Baustellenbereichen, in denen Bauaktivitäten stattfinden, die natürliche Bodenstruktur dauerhaft verändert (Verdichtung, Umlagerung, Bodenauftrag oder –abtrag).

Betriebsbedingt ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

#### Ergebnis:

Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen und Versiegelung von Flächen ist von einer mittleren Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen.

### 6.3.4 Schutzgut Klima und Luft

#### Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich liegt ca. 800 Meter nördlich des Regionalen Grünzuges „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)“. Das Schuttertal mit seinem hohen Anteil naturnaher, unverbauter Flächen ist eine wichtige Frischluftschneise für den Verdichtungsraum Ingolstadt.



Die überplante Fläche selbst ist jedoch in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich und weiteren versiegelten Flächen und weist selbst einen Teilbereich mit bereits befestigten Flächenanteilen auf und kann damit als vorbelastet gewertet werden.

Das Plangebiet gehört zur bayerischen Klimaregion „Donauregion“ für die eine Jahresmitteltemperatur von 8,2°C und ein mittlerer Jahresniederschlag von 776 mm (Mittelwerte aus dem Zeitraum 1971-2000) angegeben werden.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering bis mittel

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen kleinklimatisch wirksame Flächen verloren. Als Flächen für die Kaltluftentstehung bzw. Frischluftproduktion haben die Flächen des Geltungsbereichs keine Bedeutung für das Siedlungsgebiet. Aussagen zu Treibhausgasemissionen können nicht gemacht werden, da keine Datenbasis vorliegt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist im Verhältnis zur Größe der Ortschaft nur eine relativ geringe Flächenneuversiegelung zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Klima während der Bauzeit sind nicht zu erwarten. Es entstehen zeitweilig Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation kann sich dadurch punktuell und zeitlichen begrenzt verschlechtern.

Andererseits ist in den Planungen zumindest für das Sondergebiet bereits eine Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie vorgesehen.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet.



### 6.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestandsbeschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Im Denkmalatlas Bayern sind keine Boden- oder Baudenkmäler im, oder unmittelbar um das Planungsbiet verzeichnet.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

#### Auswirkungen:

Es sind weder Bodendenkmäler bekannt, noch bestehen im unmittelbaren Umkreis Baudenkmäler, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Werden dennoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Befunde entdeckt, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (v.a. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) sind zu beachten.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet.

Von einer Beeinträchtigung bestehender Bau- und Bodendenkmäler kann nicht ausgegangen werden. Eventuell doch zu Tage tretende Funde unterliegen der Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.



## 6.3.6 Schutzgut Wasser

### Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet ist nicht von Überschwemmungsgebieten, oder Hochwassergefahrenflächen betroffen, ebenso sind keine Wasserschutz- oder Vorbehaltsgebiete vom Geltungsbereich tangiert. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiets „Moosmühle“ liegt gut 400 Meter südwestlich der Planungen.

Das Gebiet hat allerdings einen kleinen Überschneidungsbereich mit dem sogenannten „wassersensiblen Bereich“, dieser kennzeichnet Gebiete die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

Der UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt darüber hinaus aber dennoch zum Hinweise Thema Überschwemmungsgefahren. Aus der nachfolgenden Darstellung können die Informationen zum Oberflächenabfluss bei Sturzfluten, zu potentiellen Aufstaubereichen und zum wassersensiblen Bereich entnommen werden. Das LfU weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass ein Starkregenereignis lokale Überflutungen der Geländeoberfläche und Sturzfluten auch in Bereichen auslösen kann, die von der unten dargestellten Hinweiskarte nicht als gefährdet ausgewiesen werden.

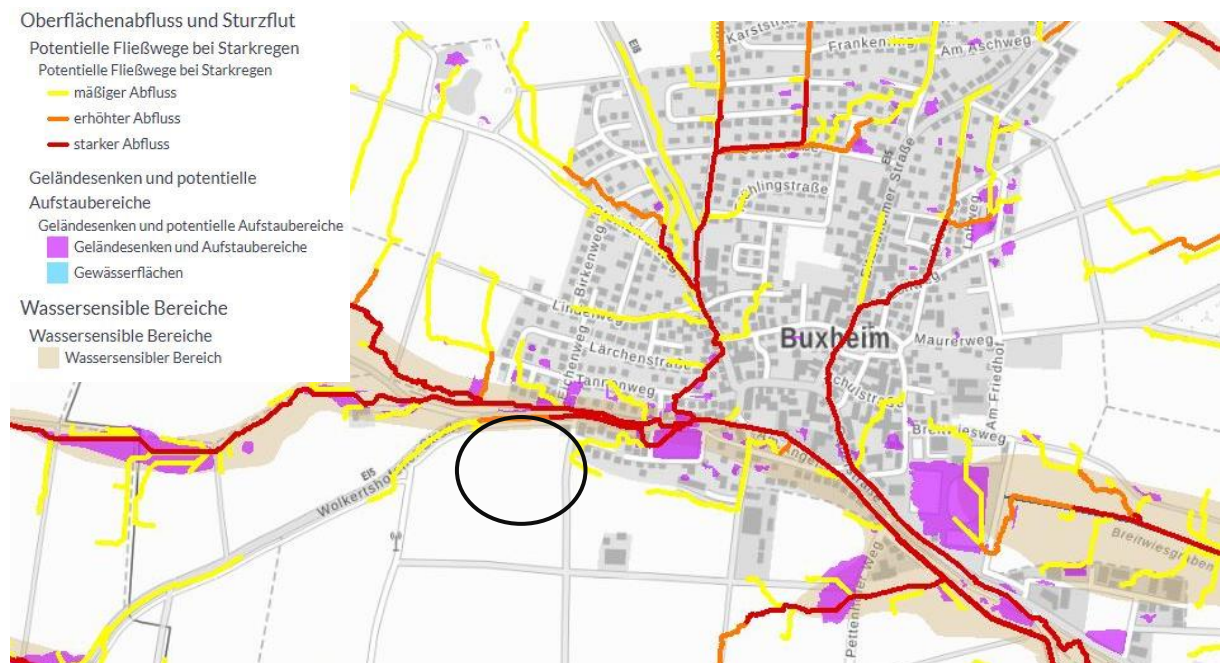


Abbildung 13: Aus dem UmweltAtlas Bayern; Ausschnitt der Hinweiskarte zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen, Aufstaubereiche und wassersensible Bereiche; inkl. Legende – das Plangebiet ist durch den schwarzen Kreis gekennzeichnet



Die digitale Hydrogeologische Karte (1:100.000) des UmweltAtlas Bayern weist für das Gebiet zudem einen mittleren Grundwasserstand des quartären Grundwasserleiters von ca. 386,50 m NN aus.

Genauere Angaben sind u.a. der Allgemeinen Baugrunduntersuchung der Krauss&Coll GeoConsult GmbH & Co KG zu entnehmen, die auf Grund von durchgeführten feldgeologischen Untersuchungen die höchsten Grund- und Schichtwasserstände bei frühestens 387,18 m ü NHN festgestellt hat.

Ausweislich dieser Untersuchungen ist zudem nach Niederschlägen aufgrund der bereits oberflächennah anstehenden bindigen Lehme mit aufstauendem Sickerwasser bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Die Angaben dieser Untersuchung geben darüber hinaus an, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im untersuchten Bereich nicht möglich ist.

Diese Bewertung wird zudem nochmal von den Schüfen und deren Beprobung durch die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH (vom 30.01.2025) bestätigt, die eine Versickerung in die anstehenden ausschließlich bindigen Böden mit einem zu erwartenden  $k_f$ -Wert von  $< 1 \times 10^{-9}$  m/s als - gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblatts A 138 - nicht möglich bewerten.

Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Nördlich des Gebiets verläuft jedoch der verrohrte Buxheimer Bach, der als mögliche Vorflut zur Entwässerung des Gebiets verwendet werden könnte.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

#### Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Bauflächen, Nebenanlagen und Straßenflächen kommt es zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes und der Versickerung. Positiv wirkt sich der Bau versickerungsfähiger Beläge (Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung) aus. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Bauwerke (Betonfundamente, Tiefgarage, Keller), die möglicherweise in den Grundwasserkörper hineinragen ist auszuschließen, da keine wassergefährdenden Stoffe für den Bau verwendet werden dürfen. Da der größte Teil des anfallenden Niederschlagswassers weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht, ist trotz der gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlichen bebauten Flächen von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszugehen.



### Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet.

## 6.3.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Untereinheit der Hochflächen der südlichen Frankenalb, und ist Teil des Naturparks „Altmühltal“ (Schutzgebiets-ID „NP-00016“).

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung und die Kreisstraße „EI 5“, die vorhandene 20-kV-Freileitung sowie die umliegenden Landwirtschaftsflächen. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden, zumal die Fläche – wie bereits mehrfach dargestellt – bereits eine bauliche Nutzung als Bau- und Lagerfläche erfährt. Funktionen zur Naherholung sind nicht unmittelbar gegeben.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich in einigen hundert Metern Entfernung jedoch landschaftlich hochwertige Flächen und Räume die durch bestehende Wegeverbindungen gut zur Naherholung genutzt werden können. Der Regionale Grünzug „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“, welcher das Wellheimer Trockental mit dem engeren Donautal bei Ingolstadt von West nach Ost verbindet überschneidet sich hier in Teilen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ (Schutzgebiets-ID „LSG-005656.01“), sowie dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Schuttertal“.

Weitere landschaftlich relevante oder besondere Bestandteile (z.B. Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, oder besonders landschaftsprägende Denkmale) sind im näheren Bereich um, bzw. auf der Fläche nicht vorhanden.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird ein Flächenanteil in geringen Umfang anthropogen überprägt. Auf Grund der Lage am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das Vorhaben das bisherige Bild der Kulturlandschaft verändert.



Die landschaftlich höher wertigen Flächen im Süden sind in einer ausreichenden Entfernung um nicht vom Vorhaben beeinträchtigt zu werden. Zudem steigt das Gelände vom Vorhaben aus nach Süden leicht an, wodurch sich eine natürliche Barriere für Sichtbeziehungen ergibt. Zusätzlich sieht die Planung eine Ortsrandeingrünung vor, die das Gebiet nach außen hin landschaftlich in die Umgebung einbindet.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet.

## 6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Die Fläche ist im gültigen FNP bereits als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dieser wird im parallel stattfindenden Verfahren geändert. Die Flächenbilanz der überplanten Flächen stellt sich wie folgt dar:

<b>Bereich:</b>	<b>Größe:</b>
Mischbaufläche (MI)	3.262,7 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche (SO)	8.834,9 m <sup>2</sup>
davon festgelegte Pflanzfläche	1.949,2 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	208,2 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>12.305,8 m<sup>2</sup></b>

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen



auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a Abs. 3 BauGB). Für die aufgeführten zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden, sofern durchführbar und zum Vorhaben verhältnismäßig, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dargestellt.

#### 6.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

- Während der Bauzeit sind die Vorgaben der AAV Baulärm und 16. BImSchV zu berücksichtigen
- Freihaltung von angrenzenden Wegen während der Bauzeit, die besondere Bedeutung als Rad- und Fußwege haben
- Verbesserte Nahversorgung des Gebiets, sowie dessen langfristige Sicherung

#### 6.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Eingrünung des Gebiets durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen und Sträuchern
- Schaffung einer ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gerodet werden. (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden

#### 6.4.3 Schutzgut Boden

- Während der Bauphase sind sowohl Oberböden als auch Untergrund vor Verdichtung zu schützen
- Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) ist dafür zu sorgen, dass Verunreinigungen des Bodens während des Baubetriebes vermieden werden



- Ordnungsgemäße Lagerung von Oberboden (bei längerer Dauer begrünt)
- Nach Ende der Bauarbeiten sind Bodenlockerungsmaßnahmen auf den nicht bebauten und unversiegelten Flächen durchzuführen

#### 6.4.4 Schutzgut Klima und Luft

- Durch die Anlage von Grünflächen im Baugebiet werden Flächen für die Verbesserung des Kleinklimas geschaffen
- Die Nutzung von Sonnenenergie in Form von PV-Anlagen trägt zur Einsparung von CO<sub>2</sub> und damit zum Klimaschutz bei

#### 6.4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Verweis auf die Einhaltung der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen im Umgang mit Bodendenkmälern

#### 6.4.6 Schutzgut Wasser

- Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften während der Bauarbeiten und im normalen Betrieb sind Grundwasserverunreinigungen nicht zu befürchten
- Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl

#### 6.4.7 Schutzgut Landschaft

- Vermeidung eines erheblichen Eingriffs durch geeignete Standortwahl
- Festgesetzte Eingrünung und Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher binden das Baugebiet in die Umgebung ein



## 6.5 Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Naturschutzrechts (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 14 und 17 BNatSchG) für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.

Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Das planungsgegenständliche Gebiet weist unterschiedliche Nutzungen auf, wobei sich der Großteil der Fläche als Ackerbrache darstellt. Ein kleinerer Teil der Fläche dient als Zwischenlager für Baumaßnahmen, auf dem verschiedene Baustoffe gelagert werden, wofür auch eine provisorische Baustraße vorhanden ist. Auf dem kleinen Teil der Fläche mit der Flurnummer 909/5 (TF) wird ein schmaler öffentlicher Grünstreifen, sowie ein Teil des Radwegs entlang der Kreisstraße „El 5“ mit der Zufahrt zum Sondergebiet überplant.

Tabelle zur Ermittlung / Bilanzierung des Ausgleichsumfangs:

<b>Biotop-/Nutzungstyp gem. BayKompV</b>	<b>Wert- punkte (WP)</b>	<b>Geplante Nut- zung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ/Ein- griffsfak- tor</b>	<b>Ausgleichsbe- darf in WP</b>
A2 - Ackerbrache	5	Sondergebiet (SO)	6.857,2	0,53	18.171,6
O7 – Bauflächen und Baustelleneinrich- tungsflächen	1	Sondergebiet (SO)	2.098,8	0,53	1.112,3
V51 – Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrs- flächen	3	Zufahrt	38,5	1	115,5
V31 – Radweg, versie- gelt (Asphaltdecke)	0	Zufahrt	48,6	1	0



A2 - Ackerbrache	5	Mischgebiet (MI)	2.051,0	0,6	6.153
O7 – Bauflächen und Baustelleneinrichtungenflächen	1	Mischgebiet (MI)	1.211,7	0,6	727
<b>Summe Ausgleichsbedarf in WP</b>			<b>26.279,4</b>		

**Ausgleichsbedarf = (Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor) – Planungsfaktor**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen, die beim Planungsfaktor angerechnet werden können.

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -5% angesetzt (maximal -20%).

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 24.965,4 (= 26.279,4 WP – 5%) Wertpunkten.

Für die 24.966 Wertpunkte werden derzeit mögliche Ausgleichsmaßnahmen eruiert. Diese werden zu gegebener Zeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 6.5 Monitoring

Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist regelmäßig zu überprüfen.





## 6.6 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha und wird aktuell extensiv landwirtschaftlich, bzw. als Baustellenfläche genutzt. Die verursachten Eingriffe sind durch eine ökologische Ausgleichsmaßnahme auszugleichen. Wegen verschiedener Vorbelastungen des Standortes ergeben sich durch die Realisierung des Vorhabens zumeist lediglich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Eingrünungsmaßnahmen im direkten Anschluss an die Planungsfläche reduziert werden. Gleichzeitig erfolgt eine Strukturanreicherung für Natur und Landschaft.

Durch den Eingriff ergeben sich folgende Auswirkungen auf Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch (Lärm, Erholung)</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Gering</b>
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Gering</b>
<b>Boden</b>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Mittel</b>
<b>Klima &amp; Luft</b>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Mittel</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Gering</b>
<b>Wasser</b>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Gering</b>
<b>Landschaft</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Gering</b>
<b>GESAMT</b>				<b>Gering</b>