



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25

Angeräcker

Entwurf

Stand: 10.02.2026

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

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		10.02.2026
Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus		
Verfahrenshinweise		10.02.2026
Lageplan	1 : 1.000	10.02.2026
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen		10.02.2026
Festsetzungen und Hinweise durch Text		10.02.2026
Übersichtskarte	1 : 10.000	10.02.2026

Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen - Bestand und Beeinträchtigung (BBI Ingenieure GmbH) 10.02.2026
- Maßnahmenbeschreibung zur Ausgleichsfläche (Landschaftspflegeverband im Landkreis Eichstätt eV) Januar 2026
- Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme (Landschaftspflegeverband im Landkreis Eichstätt eV) Januar 2026
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB) 25.08.2025
- Schürfe und deren Beprobung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH) 30.01.2025
- Allgemeine Baugrunduntersuchung (Krauß&Coll GeoConsult GmbH&Co KG) 17.05.2018



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25

Angeräcker

Entwurf

Stand: 10.02.2026

- 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



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

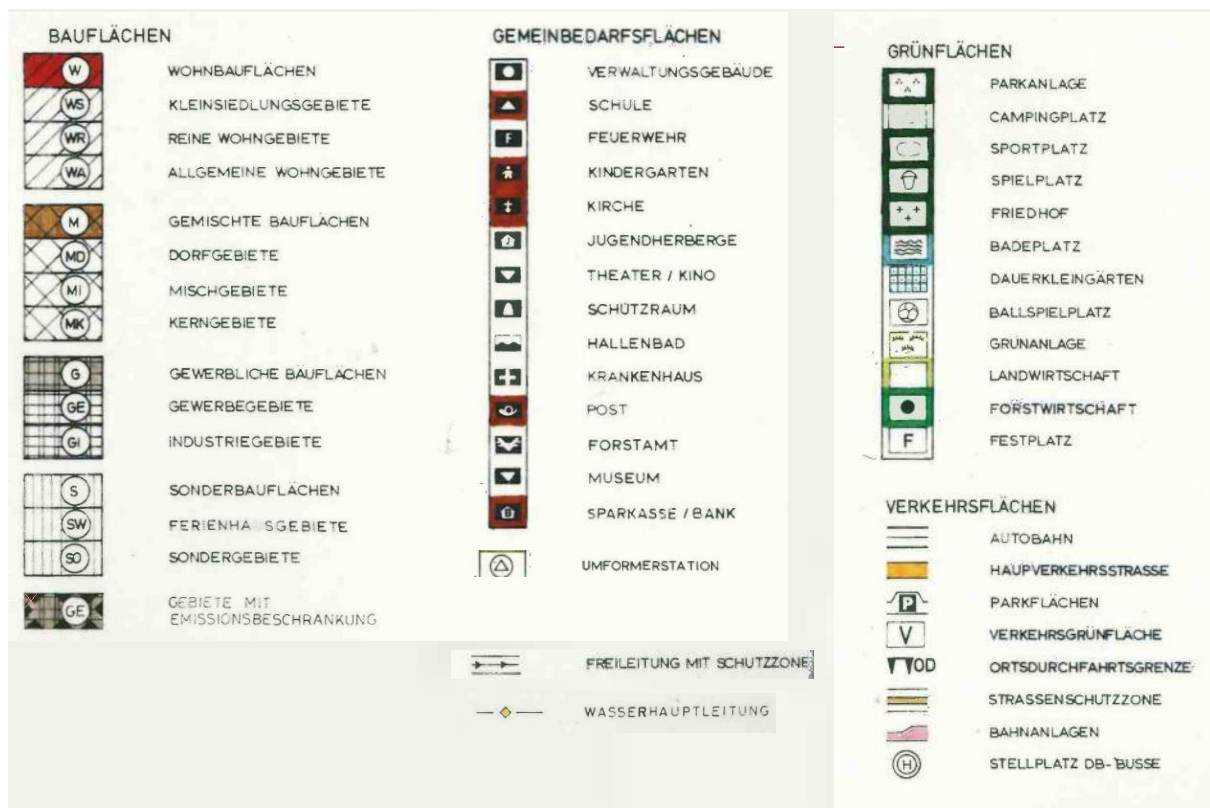


Abbildung 2: Auszug aus der Legende zum Flächennutzungsplan

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. Diese beiden aktuell vorhandenen Zwischennutzungen haben sich erst seit kurzem herausgebildet. Zuvor wurde die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt.

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; zu sehen 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 m² inklusive Backshop, sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 399 m² vorgesehen. Beide Betriebe sind als getrennte Einheiten zu betrachten und außer einem gemeinsamen Windfang komplett unabhängig voneinander betreibbar. Diese Trennung im Sinne der o.g. Unabhängigkeit der beiden Betriebe ist zwingende Voraussetzung, um dem LEP-Ziel 5.3.1 nicht entgegenzustehen und ist daher in den Planungen der beiden Betriebe zu berücksichtigen.

Beim Mischgebiet werden die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs 2 Nr. 3), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 sowie RP 10 5.3.2.2 Z). Die Zulässigkeit von Tankstellen würde aufgrund des mit dem Betrieb verbundenen Zielverkehrs zu Belastungen führen, die wegen der bereits bestehenden schalltechnischen Vorbelastung durch die angrenzende Kreisstraße zu Konflikten mit den angrenzenden Wohngebieten führen könnten. Eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen ist darüber hinaus im Bestand sichergestellt (z.B. an der Kreisstraße El 8 in Buxheim und der Kreisstraße El 5 in Wolkertshofen). Vergnügungsstätten werden als insgesamt städtebaulich unverträglich mit dem Standort angesehen.

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 Pflanzflächen, 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, um keine Gebäudekubaturen zu erhalten die sich nicht mehr ins Ortsbild einfügen.



Für beide Bereiche findet zur Begrenzung der baulichen Höhe eine Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe, sowie der Firsthöhen statt. Da für das Sondergebiet bereits konkretere Planungen vorliegen, welche als städtebaulich verträglich erachtet werden, wurden diese Planstände in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Beim Mischgebiet gibt es - wie oben bereits genannt - noch keine derart konkreten Planungen, weshalb eine sinnvolle Begrenzung der Wand- und Firsthöhen mit Blick auf die umgebende Bebauung und unter Berücksichtigung der potenziellen Nutzungen festgelegt wurde. Durch diese Diskrepanz beim Stand der Planungstiefen erklärt sich auch der Unterschied beim zu verwendenden Höhenbezug im jeweiligen Bereich, sowie die zulässige Abweichung (Toleranz) davon.

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

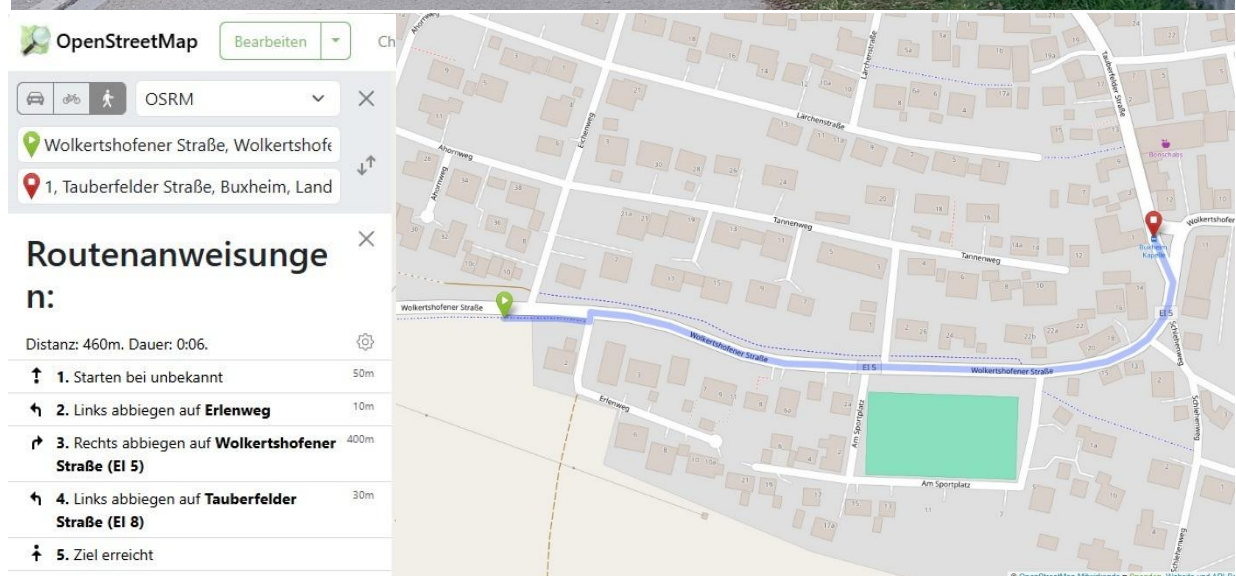
Die verkehrliche Anbindung des Sondergebiets erfolgt sowohl für PKW, als auch für LKW über die Anbindung an die Kreisstraße „El 5“ (Wolkertshofener Straße). Gemäß Vorabstimmungen mit dem zuständigen Tiefbauamt wird hierfür keine Linksabbiegerspur benötigt. Entsprechend ist in den Planungen nur der Anschluss, 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 in Buxheim an das bestehende Wegenetz 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.



Abbildungen 4 und 5: Das Foto (Quelle: Aufnahme BBI) zeigt die Wolkertshofener Straße nach Osten; die Karte (Quelle: OpenStreetMap) gibt die fußläufige Entfernung zur Bushaltestelle „Buxheim, Kapelle“ an



Auf der Abbildung 5 ist die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle (Buxheim, Kapelle) zu sehen, die von der Einfahrt des Sondergebiets ca. 460 Meter misst und somit eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets sicherstellt. Die blau gepunkteten Linien in der Karte (Abbildung 5) zeigen zudem die optimale Anbindung des Gebiets an das bestehende Fuß- und Radwegesystem.

Auf der Abbildung 4 ist die bestehende Querungshilfe über die Wolkertshofener Straße zu erkennen, die sich etwa 50 Meter östlich der zukünftigen Einfahrt des Sondergebiets befindet und damit eine optimale Erreichbarkeit des Plangebiets für die nördlich und östlich des Standorts befindlichen Wohnbauflächen sicherstellt. Eine städtebaulich integrierte Lage ist damit insgesamt gegeben.

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 kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Versorgung

Durch den Geltungsbereich verläuft zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch eine 20-kV-Freileitung, dessen Erdverkabelung zwar geplant, aber noch nicht erfolgt ist. Sollte sich dies bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten geändert haben, sind die nachfolgenden Hinweise bzgl. der Freileitung obsolet und können ignoriert werden.

Beiderseits der Leitungsachse ist ein 7,60 m breiter Leitungsschutzstreifen zu beachten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger N-ERGIE Netz GmbH zulässig.

Der Schutzabstand ist rechtwinklig von der Achse der 20 kV-Leitung bis zu den äußersten Konturen des geplanten Gebäudes, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc., bzw. bis zur äußersten Begrenzung des geplanten Park-, Lager-, Spiel- und Sportplatzes zu ermitteln.

Bei Gebäuden sind hierbei Vordächer, Dachüberstände, Regenrinnen etc. zu berücksichtigen.



Die Maße beziehen sich auf die Mitte des (jeweiligen) Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsgebietes in Richtung der Leitungsmaste ist möglich.

Im Baubeschränkungsgebiet der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit ausdrücklicher Zustimmung und vorheriger Prüfung durch den Versorgungsträger (N-ERGIE Netz GmbH) erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet der Leitung.

Zu geplanten Bauvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn diese vollständig außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsgebietes ausgeführt werden.

Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist dies dem Versorgungsträger N-ERGIE Netz GmbH zwingend mitzuteilen. Die Situation muss dann vor Ort überprüft werden.

Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsgebiet ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher vom Netzbetreiber geprüft werden.

Wird ein bisher unbebautes Grundstück (Acker, Grünfläche etc.) zu einem Wohngrundstück oder einem gewerblich genutzten Grundstück umgenutzt, müssen die Maste des betroffenen Spannungsfeldes (der betroffenen Spannungsfelder), unabhängig von der geplanten Bebauung, mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein.

Die Kosten für eine erforderliche Nachrüstung sind vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu übernehmen. Dies betrifft in diesem Fall die Masten Nr. 2 (innerhalb des Geltungsbereichs) und Nr. 3 (östlich des Geltungsbereichs).

Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Leitung entsprechend nachgerüstet wurde.

Für den erforderlichen Leitungsumbau und den damit verbundenen Kosten, bittet die N-ERGIE Netz GmbH um direkte Kontaktaufnahme mit der entsprechenden Stelle der Netzplanung Weißenburg, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsgebiet der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:



Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen.

Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Bei der Anlage von Schwimmbecken ist ein lotrechter Abstand von 10,00 m vom höchsten Wasserspiegel bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Ein Bereich von 5,00 m um den 20 kV-Leitungsmast Nr. 2 muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechselungen ungehindert arbeiten zu können.

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei den geplanten Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Im Falle einer Freilegung oder Beschädigung ist umgehend der Netzbetreiber zu verständigen. Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu den Leitungstrassen und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Sollte wegen einer Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, bittet der Netzbetreiber (N-ERGIE Netz GmbH) die Bauherren, sich rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) mit uns unter der mit den entsprechenden Stellen Verbindung zu setzen.

Eine Erdverkabelung ist vorgesehen und soll vor Beginn der weiteren Erschließungsarbeiten ausgeführt werden.

Sofern zum Zeitpunkt der Erschließungsarbeiten die Leitung bereits erdverkabelt wurde, sind entsprechend die Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen zu beachten.



Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist durch die Gemeinde Buxheim sichergestellt. Im Baugebiet selbst ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zu verlegen. Eine entsprechende Rohrnetzberechnung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen. Die Hauptwasserleitung verläuft entlang dem östlichen Rand des Geltungsbereichs (Erlenweg). Von dieser Leitung aus könnte ein Hydrant gesetzt werden. Die genaue Lage ist im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr festzusetzen. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind ausreichend Hydranten /Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten, um die Versorgung mit Löschwasser sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³ /h) ist für eine Dauer von mindestens zwei Stunden von der Gemeinde Buxheim vorzuhalten (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405). Sollte ein Bauherr eine Bebauung planen, deren Objektschutz einen zusätzlichen Löschwasserbedarf benötigt, so ist dieser durch den Bauherren auf der jeweiligen Parzelle vorzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und bereitzustellen.

Entsorgung

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.

Diese Bewertung wird zudem nochmal von den Schürfen 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 Kf-



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.

Bereich:	Größe:
Mischbaufläche (MI)	3.262,7 m ²
Sondergebietsfläche (SO)	8.956,15 m ²
[davon festgelegte Pflanzfläche]	[1.941,92 m ²]
Straßenverkehrsfläche	87,3 m ²
GESAMT	12.306,15 m²

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße „El 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 können saisonal auch während der Nachtstunden (22:00 – 06:00 Uhr) auftreten, sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nicht gänzlich zu verhindern und sind daher zu dulden.



Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgläusche - Bericht Nr. 225097 / 2 vom 25.08.2025) durch das Ingenieurbüro Greiner (Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB) beauftragt. Die Ergebnisse daraus sind in die Satzungsunterlagen des Bebauungsplans mit eingeflossen und können im Detail den entsprechenden Anlagen entnommen werden.

Der Immissionsschutzbericht betrachtet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Angeräcker“. Sowohl die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes zum Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie eines Mischgebietes (MI), als auch die nördlich und östlich des Plangebietes bestehenden schutzbedürftigen Wohnbebauung (WR- bzw. WA-Gebiete) sind Gegenstand der Untersuchung.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren war der Nachweis zu erbringen, dass durch den Betrieb des geplanten Lebensmittel- und Getränkemarktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung (hier Bauraum des geplanten MI-Gebietes sowie Wohnbebauung im o.g. WR- bzw. WA-Gebiet) eingehalten werden. Des Weiteren wurde die Verkehrsgläuschbelastung durch die Wolkertshofener Straße innerhalb des geplanten MI-Gebietes ermittelt und gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV zu beurteilt. Es sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz nach der DIN 4109 zu nennen.

Untersuchungsergebnisse Gewerbe- und Verkehrsgläusche (vgl. Bericht IB Greiner)

Aufgrund des Betriebs des Lebensmittel- und Getränkemarktes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten der bestehenden Bebauung im WR-Gebiet um mindestens 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts, im bestehenden WA-Gebiet um mindestens 4 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts unterschritten. An den nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten MI-Gebietes werden die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete um mindestens 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts unterschritten. Die schalltechnische Situation an den Immissionsorten aufgrund des Betriebs des geplanten Lebensmittel- und Getränkemarktes während der Tages- und Nachtzeit ist als unkritisch einzustufen.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgläusche (vgl. Bericht IB Greiner)

Aufgrund der Verkehrsgläusche der Wolkertshofener Straße treten innerhalb des MI-Gebietes Beurteilungspegel von maximal etwa 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte von



bis zu 4 dB(A) treten nur im nördlichen Bereich entlang der Wolkertshofener Straße auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen (vgl. Bericht IB Greiner)

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind die im Immissionsschutzbericht (unter Punkt 4.5) genannten Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmittel- und Getränkemarkt zu beachten. Hierzu zählen insbesondere Beschränkungen für die nächtliche Warenanlieferung sowie die Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen. Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbege räuschbelastung ergeben sich in einem Teilbereich des MI-Gebietes erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz für Wohnnutzungen (Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftungseinrichtungen – vgl. Immissionsschutzbericht, Punkt 6). Der im Immissionsschutzbericht unter Punkt 7 genannte Textvorschlag für die Satzung zum Thema Immissionsschutz ist zu beachten. Der betreffende Auszug aus dem Immissionsschutzbericht (Punkt 4.) ist nachfolgend aufgeführt:

Schallschutzmaßnahmen (vgl. Bericht IB Greiner)

Basierend auf dem Emissionsansatz für den geplanten Lebensmittel- und Getränkemarkt gemäß Punkt 4.3 im Immissionsschutzbericht sind folgende organisatorische und technische Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm zu beachten.

- Für den Betrieb des Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Backshop während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) sind folgende Zeiten zu beachten:
 - Kundenöffnungszeit 07:00 bis 20:00 Uhr
 - Anlieferungen Lebensmittelmarkt und Backshop 06:00 bis 22:00 Uhr
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten. Zulässig sind
 - Durchgehender Betrieb der haustechnischen Anlagen
 - Anlieferung für den Backshop (1 Lieferwagen).
- Die Lkw-Kühlaggregate sind während der Standzeit auf dem Betriebsgelände auszuschalten.
- Die Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:



Anlage	Schallleistung L_{WA} in dB(A) je Anlage	
	Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)
Wärmepumpen (Gesamtschallleistung)	80 dB(A)	80 dB(A)
Außenverflüssiger	70 dB(A)	70 dB(A)
Außengerät Verkauf	70 dB(A)	70 dB(A)
Außengerät Büro	70 dB(A)	70 dB(A)
Zuluft Aggregaterraum	70 dB(A)	70 dB(A)
Abluft Aggregaterraum	70 dB(A)	70 dB(A)
Abluft Lager	70 dB(A)	kein Betrieb
Abluft Frühanlieferung	70 dB(A)	kein Betrieb
Zuluft Lüftungsanlage	60 dB(A)	60 dB(A)
Abluft Lüftungsanlage	60 dB(A)	60 dB(A)
Außengerät Backshop	70 dB(A)	70 dB(A)
Abluft Backshop	70 dB(A)	kein Betrieb
Abluft Lager Getränkemarkt	70 dB(A)	kein Betrieb

Sofern die Lage und/oder Schallleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich.

Die genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und können seitens der Genehmigungsbehörde entsprechend beauftragt werden. Sofern sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens maßgebliche Änderungen in der Planung und dem Betrieb des Marktes ergeben, ist die erneute schalltechnische Prüfung erforderlich. Auf Ebene der Bauleitplanung ist eine Festlegung der genannten organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen für das SO-Gebiet nicht möglich bzw. zulässig.

Ein entsprechender Hinweis auf die Beachtung der Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren ist in den Satzungsunterlagen (Hinweise, Ziffer 10.0) enthalten.

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.

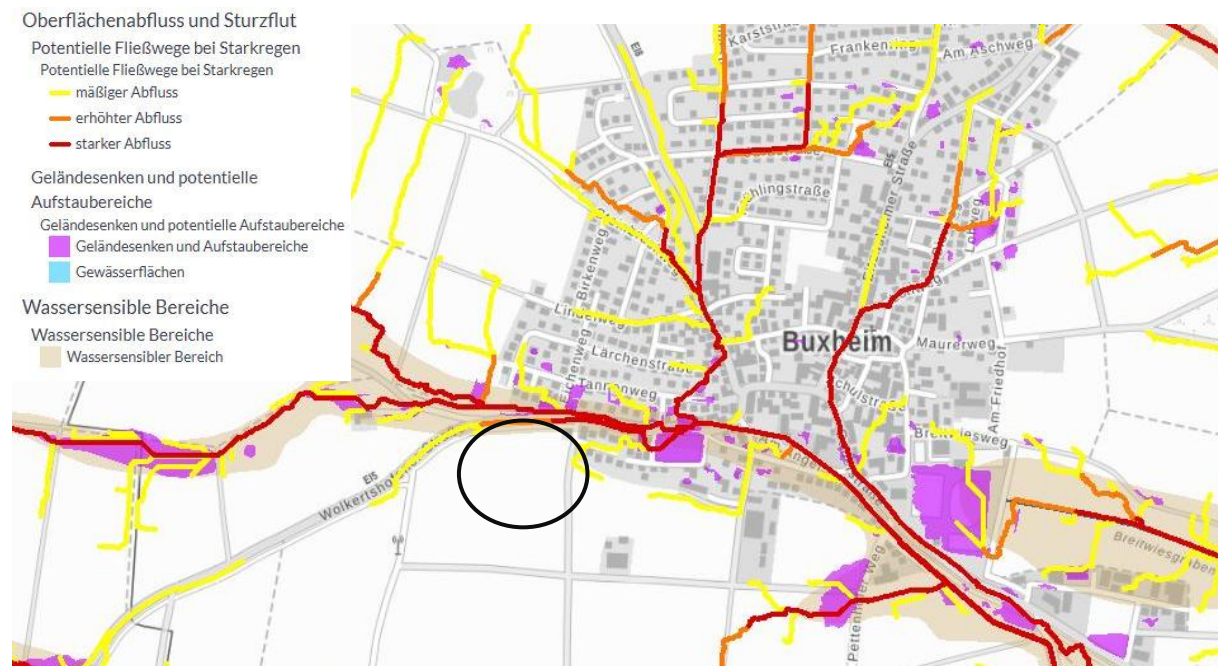


Abbildung 6: Aus dem UmweltAtlas Bayern; Ausschnitt der Hinweiskarte zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen, Aufstaubereiche und wassersensible Bereiche; inkl. Legende – das Plangebiet ist durch den schwarzen Kreis gekennzeichnet

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 direkt angrenzendem 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.



Abbildung 7: Im weiteren Umkreis des Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) befinden sich diverse Bodendenkmäler (in Rot); Quelle: BayernAtlas



Im Detail sind laut den Angaben des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) vor allem die nachfolgend aufgeführten - und in der Abbildung 7 dargestellten - Bodendenkmäler dem näheren Umgebungsbereich zuzuordnen.

- D-1-7133-0062, „Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit (Villa rustica) und des frühen Mittelalters“
- D-1-7133-0077, „Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-7133-0346, „Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Gräber der Urnenfelderzeit und des frühen Mittelalters“
- D-1-7133-0068, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-7133-0076, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Aus der Lage und Anordnung der umliegenden Bodendenkmäler (deren endgültige räumlichen Ausdehnungen bislang nicht erfasst ist), sowie der siedlungsgünstigen örtlichen Gegebenheiten lässt sich für das BLfD als zuständige Fachstelle eine Denkmalvermutung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ableiten.

Dies hat zur Folge, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

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



4.12 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte können dem BayernAtlas (www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren) entnommen werden, oder beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Referat „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“ erfragt werden.

5 Städtebauliche Zielsetzungen und übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
 -  Kreisregionen
 -  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region

Abbildung 8: 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 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, [...]

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

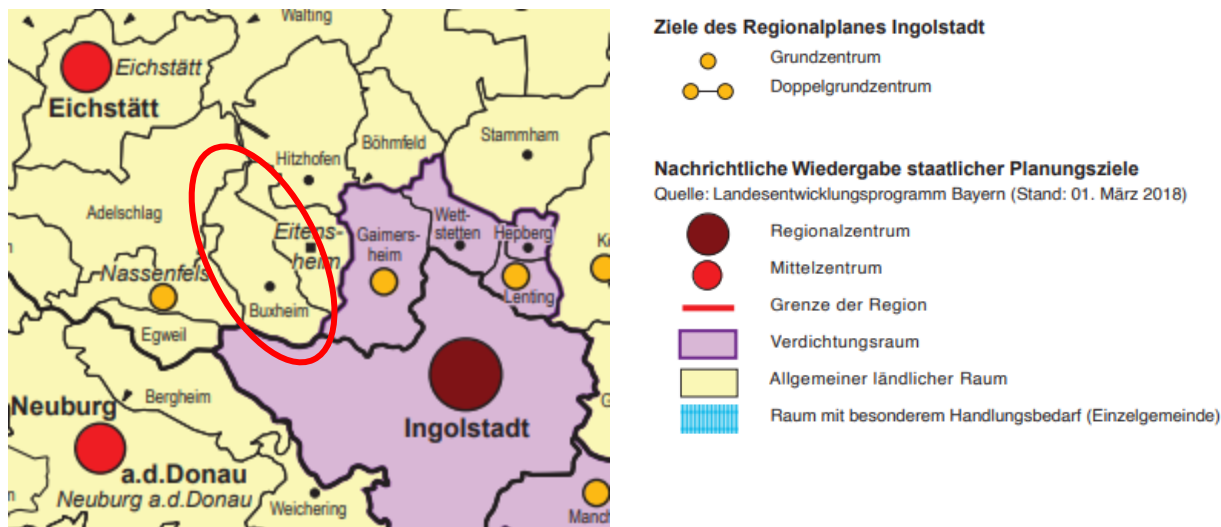
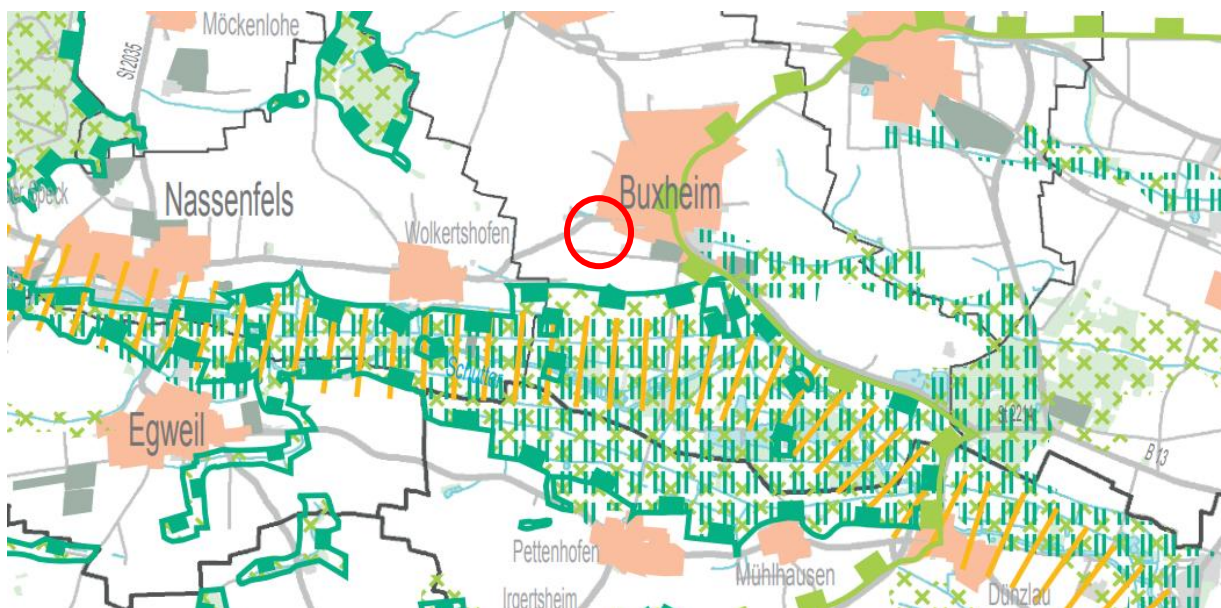


Abbildung 9: Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur – des Regionalplans (Planungsverband Region Ingolstadt, Stand: 19.12.2022)

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 10: 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) abzuarbeiten.

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 noch 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.

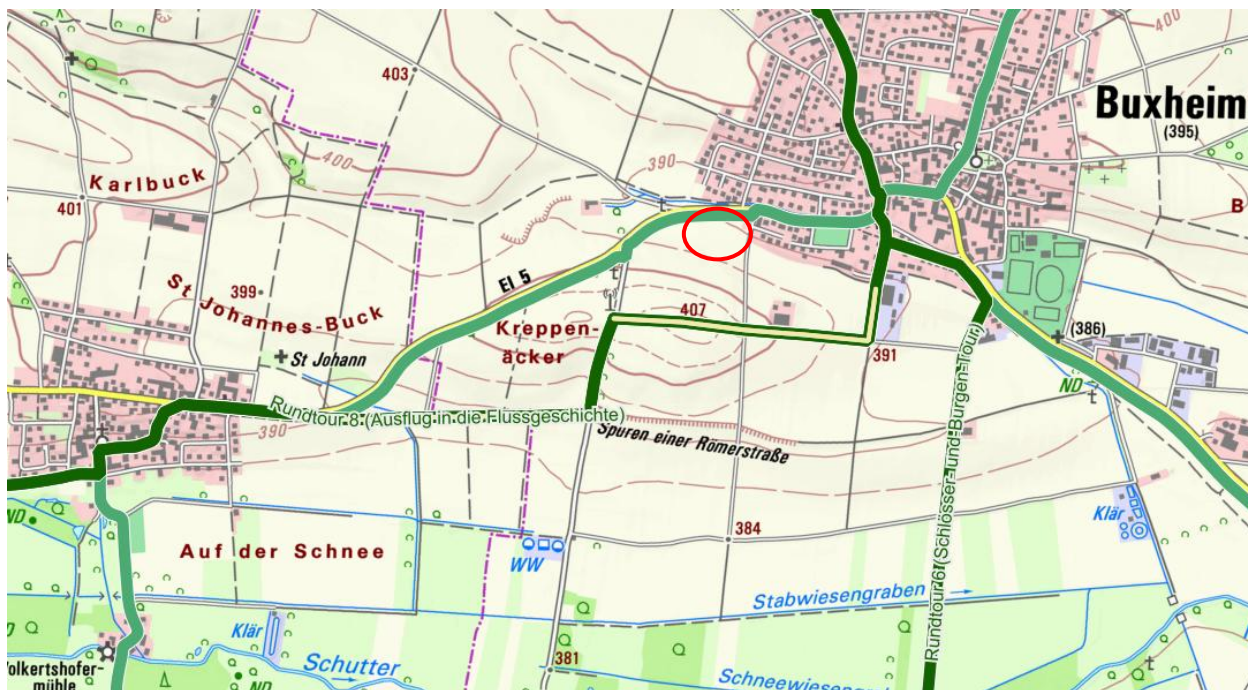


Abbildung 11: Für die Naherholung relevante Radwege rund um das Plangebiet (rot); Quelle: BayernAtlas

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.

Da diese Zwischenlagerflächen jedoch ohne eine naturschutzrechtliche Prüfung und entsprechend auch ohne einen Ausgleich als Zwischennutzung errichtet wurde und gleichzeitig der Ursprungszustand nicht mehr hergestellt werden soll, wurde sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt darauf geeinigt, dass für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichs der Ursprungszustand der Fläche als Bewertungsmaßstab herangezogen wird. Dieser entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp A11 - intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation.

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 12: 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 13: 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.

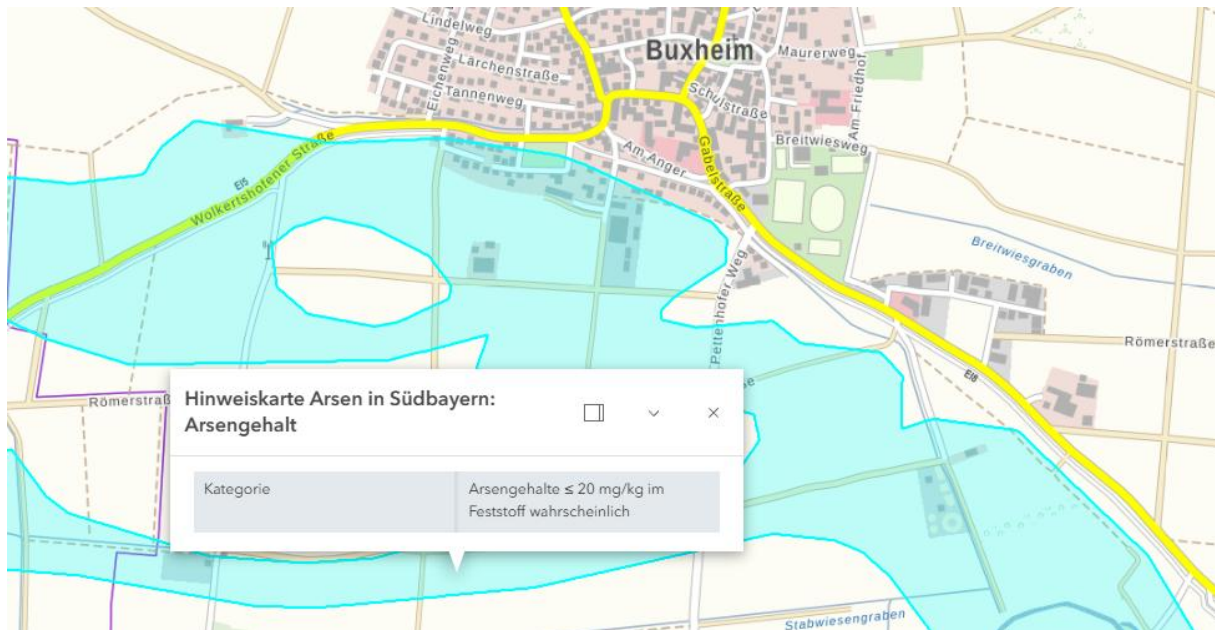


Abbildung 14: Hinweiskarte zu Arsengehalten, bzw. erhöhten Stoffgehalten in Südbayern; Quelle: UmweltAtlas Bayern

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 Planungsbiet verzeichnet.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich allerdings folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7133-0062, „Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit (Villa rustica) und des frühen Mittelalters“
- D-1-7133-0077, „Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-7133-0346, „Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Gräber der Urnenfelderzeit und des frühen Mittelalters“
- D-1-7133-0068, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-7133-0076, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Die o.g. Bodendenkmäler sind durch Luftbildbefunde, Lesefunde und Grabungsergebnisse bekannt und umringen das Planungsgebiet in geringer Entfernung. Die endgültigen räumlichen Ausdehnungen der vorgeschichtlichen Besiedlung verschiedener Perioden konnten bislang noch nicht erfasst werden. Es zeigt sich aber eine siedlungsgünstige Topografie für vorgeschichtliche Besiedlung, möglicherweise besteht auch ein Zusammenhang der einzelnen eingetragenen Bodendenkmäler. Daher ist zu vermuten, dass sich die vorgeschichtliche Besiedlung bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt.



Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: mittel

Auswirkungen:

Innerhalb des Geltungsbereichs und unmittelbar daran angrenzend sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet. Da sich im näheren Umfeld jedoch die o.g. Bodendenkmäler befinden und da die Lage des Geltungsbereichs insgesamt als günstig für vorgeschichtliche Besiedlungen bewertet wird, vermutet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dass sich die vorgeschichtliche Besiedlung bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt haben könnte.

Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Durch die Beachtung der in diesem Genehmigungsverfahren genannten Punkte kann eine Beeinträchtigung von möglicherweise vorhandenen Bodendenkmälern vermieden werden.

Es sind keine Baudenkmäler im Umkreis des Geltungsbereichs bekannt, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Ergebnis:

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Von einer Beeinträchtigung bestehender Bau- und Bodendenkmäler kann nicht ausgegangen werden.

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.

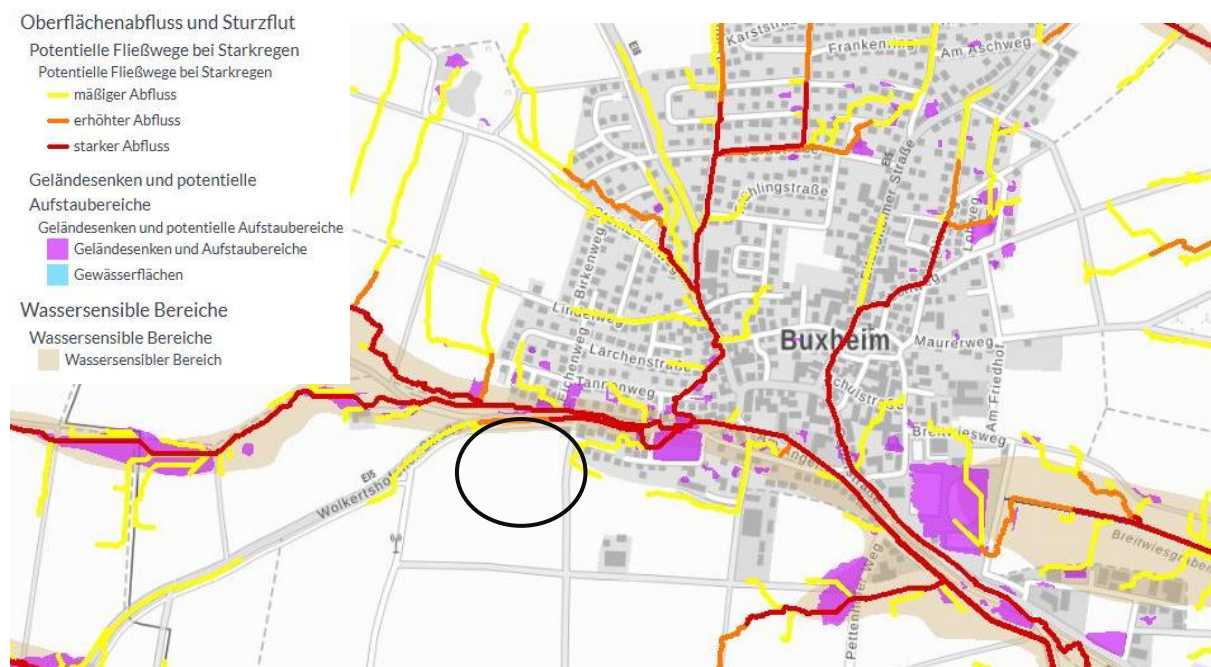


Abbildung 15: Aus dem UmweltAtlas Bayern; Ausschnitt der Hinweiskarte zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen, Aufstaubereiche und wassersensible Bereiche; inkl. Legende – das Plangebiet ist durch den schwarzen Kreis gekennzeichnet



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:

Bereich:	Größe:
Mischbaufläche (MI)	3.262,7 m ²
Sondergebietsfläche (SO) [davon festgelegte Pflanzfläche]	8.956,15 m ² [1.941,92 m ²]
Straßenverkehrsfläche	87,3 m ²
GESAMT	12.306,15 m²



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 CO₂ 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 (denkmalrechtliche Erlaubnispflicht)

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

Durch den Eingriff ergeben sich folgende Auswirkungen auf Schutzgüter:

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



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. Da diese Zwischenlagerflächen jedoch ohne eine naturschutzrechtliche Prüfung und entsprechend auch ohne einen Ausgleich errichtet wurde und gleichzeitig der Ursprungszustand nicht mehr hergestellt werden soll, wurde sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt darauf geeinigt, dass für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichs der Ursprungszustand der Fläche als Bewertungsmaßstab herangezogen wird. Dieser entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp A11 - intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation.

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:

Biotop-/Nutzungs- typ gem. BayKompV	Wert- punkte (WP)	Geplante Nutzung	Fläche in m²	GRZ/Eingriffsfak- tor	Ausgleichsbe- darf in WP
A2 - Ackerbrache	5	Sonderge- biet (SO)	6.857,31	0,53	18.171,9
A11 - Intensiv bewirt- schaftete Äcker ohne oder mit stark verarm- ter Segetalvegetation	2	Sonderge- biet (SO)	2.098,8	0,53	2.224,7
V51 – Grünflächen junger Ausprägung entlang von Ver- kehrsflächen	3	Zufahrt	38,5	1	115,5
V31 – Radweg, ver- siegelt (Asphaltde- cke)	0	Zufahrt	48,8	1	0
A2 - Ackerbrache	5	Mischgebiet (MI)	2.051,0	0,6	6.153
A11 - Intensiv bewirt- schaftete Äcker ohne oder mit stark verarm- ter Segetalvegetation	2	Mischgebiet (MI)	1.211,7	0,6	1454
<u>Summe Ausgleichsbedarf in WP</u>			<u>28.119,1</u>		

**Ausgleichsbedarf = (Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche im Ausgangs-
zustand 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 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 26.713,15 (= 28.119,10 WP – 5%) Wertpunkten. Für die 26.713 Wertpunkte wurden vom Landschaftspflegeverband Landkreis Eichstätt eV mögliche Ausgleichsmaßnahmen eruiert und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1094/4 (Gemarkung Tauberfeld) geschaffen. Das Aufwertungskonzept sieht für die Fläche die Aufwertung zu einem Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441) vor.

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung, inkl. Lageplan ist in den Anlagen zum Bebauungsplan enthalten.

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 Aus-



wirkungen 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.