

Bekanntmachung

über den Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „GE Hiendorf Ost“ der Gemeinde Mindelstetten, Landkreis Eichstätt (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Mindelstetten hat in seiner Sitzung vom 29.04.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Mindelstetten hat das Ziel mit der Ausweisung des Gewerbegebietes in Hiendorf den Bedarf an Gewerbefläche zu decken. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

5, 247, 301 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

250, 299 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

248 der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

4 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 248 (Teilfläche), 300 und 304 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung erhält die Bezeichnung „GE Hiendorf Ost“.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Sobald die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt werden können, wird die Gemeinde Mindelstetten Ziele und Zweck der Planung öffentlich darlegen und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

Nach Erstellung des Planentwurfes wird der Entwurf samt Begründung öffentlich ausgelegt. Hierauf wird durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Pförring, 20.08.2026

VG Pförring
- Gemeinde Mindelstetten –

gez.:
Alfred Paulus
1. Bürgermeister

Aushang vom : 20.08.2026
Abgenommen:

Bekanntmachung

über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „GE Hiendorf Ost“ der Gemeinde Mindelstetten, Landkreis Eichstätt (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Mindelstetten hat in seiner Sitzung vom 29.04.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Mindelstetten hat das Ziel mit der Ausweisung des Gewerbegebietes in Hiendorf den Bedarf an Gewerbefläche zu decken. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

5, 247, 301 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

250, 299 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

248 der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

4 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 248 (Teilfläche), 300 und 304 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung erhält die Bezeichnung „GE Hiendorf Ost“. Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 29.04.2026 nebst Begründung in der Fassung vom 29.04.2026 wurde ebenfalls in der Sitzung vom 29.04.2026 gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Planentwurf kann in der Zeit

vom 31.08.2026 bis einschließlich 02.10.2026

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Mindelstetten, Mayer-Platz 1, 93349 Mindelstetten eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Mindelstetten den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist. Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist kartografisch bestimmt und den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Der als Anlage beigefügte Planentwurf in der Fassung vom 29.04.2026 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.04.2026 ist Bestandteil dieser Bekanntmachung und auch im Internet unter <https://mindelstetten.de/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden

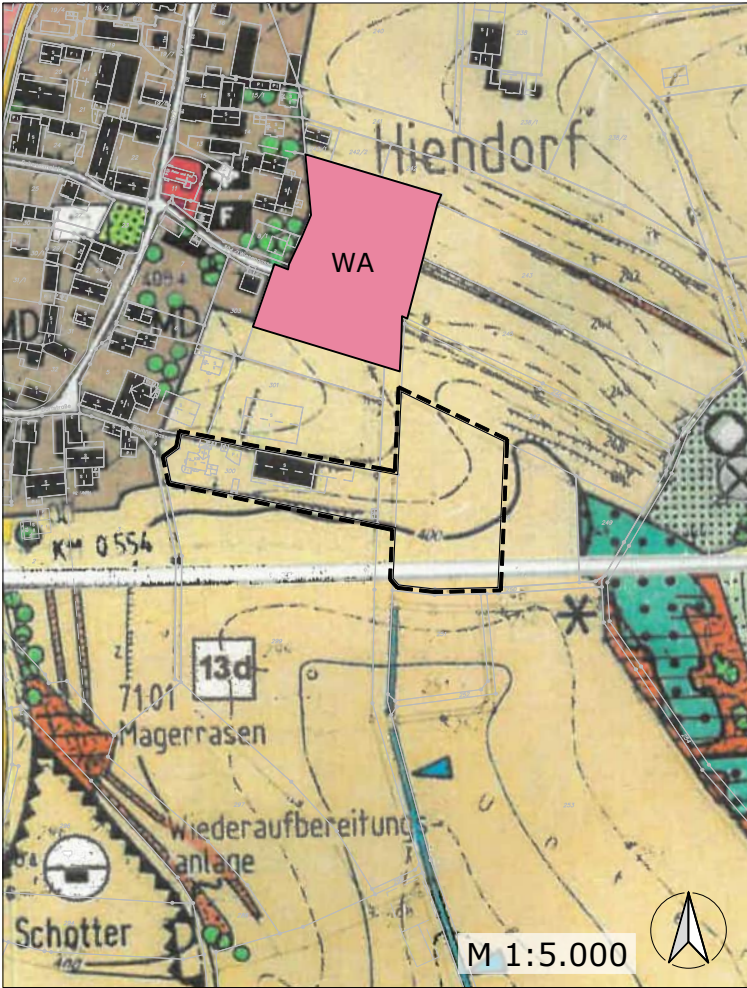
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfs-gesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Pförring, 20.08.2026

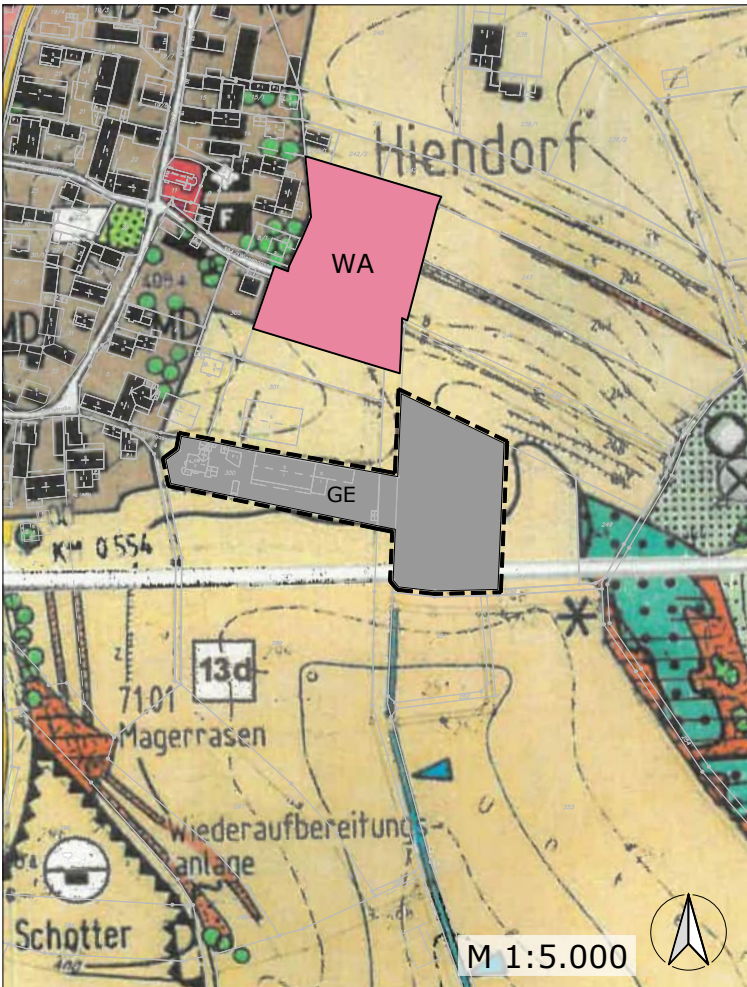
VG Pförring
- Gemeinde Mindelstetten –

gez.:
Alfred Paulus
1. Bürgermeister

Vor Änderung des Flächennutzungsplanes



Änderung des Flächennutzungsplanes



Legende

	Geltungsbereich		Flächen für die Landwirtschaft
	Gewerbegebiet (GE)		Einzelbäume, Baumgruppen
	Dorfgebiet (MD)	Nachrichtliche Darstellungen	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)		Flurstücksgrenzen und -nummern

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung vom ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Mindelstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ____ festgestellt.

Mindelstetten, den

..... (Siegel)
Alfred Paulus, 1. Bürgermeister
7. Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

Mindelstetten, den

..... (Siegel)
Alfred Paulus, 1. Bürgermeister
9. Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mindelstetten, den

..... (Siegel)
Alfred Paulus, 1. Bürgermeister

Gemeinde Mindelstetten



13. Änderung des Flächennutzungsplanes

"GE Hiendorf Ost"

Flur-Nr.: 248 (TF), 300 und 304 (TF)
Gemarkung Hiendorf

Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

Planverfasser

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder



13. Änderung Flächennutzungsplan



Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt

„GE Hiendorf Ost“

Begründung

Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Mindelstetten, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister
GEMEINDE MINDELSTETTEN
Mayer-Platz 1
93349 Mindelstetten

Inhalt

1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Planungsauftrag	5
1.3 Kurze Gebietsbeschreibung	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Landes- und Regionalplanung	7
3. Bedarfsermittlung	9
3.1 Strukturdaten	10
3.1.1 Einwohnerzahl	10
3.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	10
3.1.3 Bevölkerungsprognose des Landkreises	11
3.1.4 Einstufung im Zentrale Orte-System	11
3.1.5 Gebietskategorie gemäß LEP	11
3.1.6 Verkehrsanbindung	11
3.1.7 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt	12
3.1.8 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde	13
3.2 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	14
3.3 Zusammenfassung	14
4. Wesentliche Auswirkungen	15
4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	15
4.2 Immissionsschutz	16
4.3 Denkmalschutz	16
4.4 Bodenordnerische Maßnahmen	16
4.5 Belange des Umweltschutzes	17
4.6 Europäischer Gebietsschutz	17
5. Umweltbericht	17
5.1 Darstellung der einschlägigen Ziele des Umweltschutzes	17
5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten	18
5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	18
5.3.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	18
5.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
5.3.3 Schutzgut Fläche und Boden	20
5.3.4 Schutzgut Wasser	20
5.3.5 Schutzgut Klima und Luft	21
5.3.6 Schutzgut Landschaft	21
5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
5.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
5.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.6 Prognose bei Durchführung der Planung	24

13. Änderung Flächennutzungsplan, Gemeinde Mindelstetten

Begründung – Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

5.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
5.8	Alternativenprüfung	25
5.9	Zusammenfassung	25
Quellenverzeichnis		27

1. Allgemeines

Mit der Planung „GE Hiendorf Ost“ verfolgt die Gemeinde Mindelstetten das Ziel, im Ortsteil Hiendorf eine neue Baugebietsfläche zu erschließen. Im Flächennutzungsplan soll der Bereich künftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt werden, um eine geordnete Entwicklung gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.

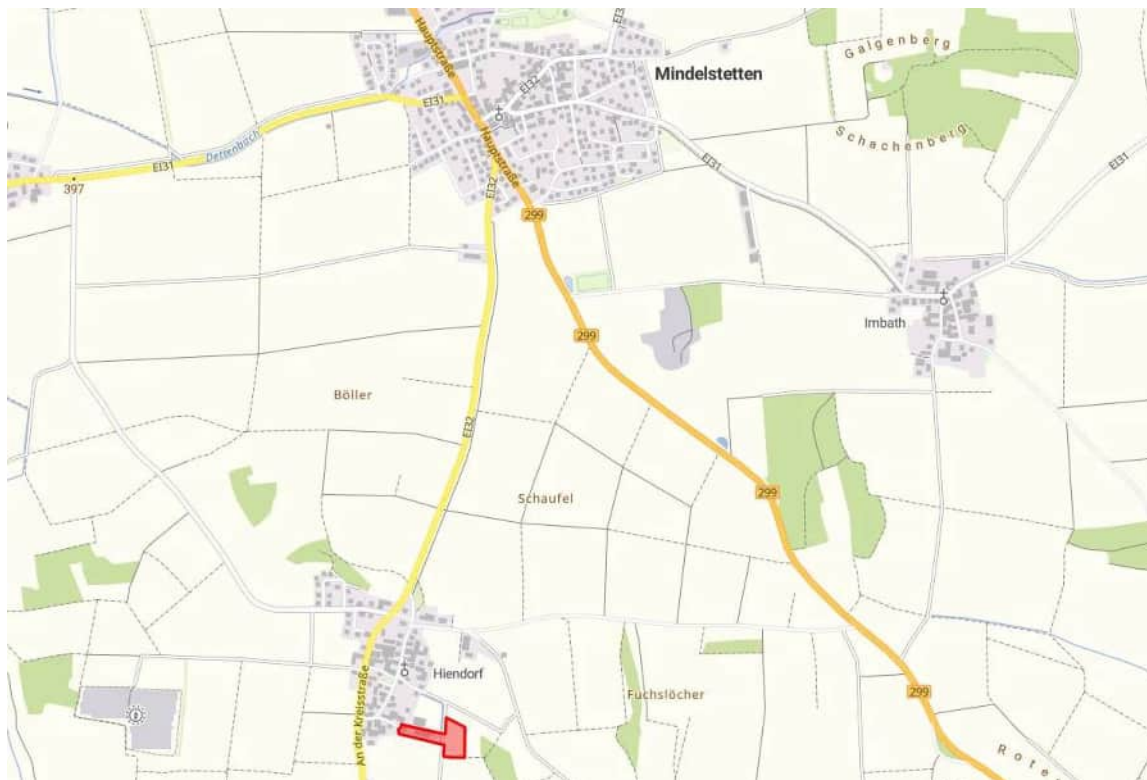


Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet (rot), o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2026)

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Ausweisung des Bereiches „GE Hiendorf Ost“ soll in der Gemeinde Mindelstetten geeignete Fläche für gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Hintergrund ist der Bedarf an zusätzlichen Standort- und Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe. Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um die beabsichtigte Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darzustellen und die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten.

Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung am __. __. __ die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mindelstetten beschlossen.

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Flur-Nr. 300 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 248, jeweils Gemarkung Hiendorf. Zwischen diesen beiden Flächen ist im Geltungsbereich zudem eine Teilfläche der Flur-Nr. 304, Gemarkung Hiendorf enthalten. Dabei handelt es sich um die Straße, die von Norden

nach Süden zwischen den Bereichen verläuft. Die Flächen werden wie folgt durch folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Hiendorf begrenzt:

- im Norden
 - o durch Flur-Nr. 5 Wohnnutzung
 - o durch Flur-Nr. 301 Landwirtschaft
 - o durch Flur-Nr. 304 Ettlinger Weg
 - o durch Flur-Nr. 247 Landwirtschaft
- im Osten
 - o durch Flur-Nr. 248 Landwirtschaft
- im Süden
 - o durch Flur-Nr. 250 Flurweg
 - o durch Flur-Nr. 304 Ettlinger Weg
 - o durch Flur-Nr. 299 Landwirtschaft
- im Westen
 - o durch Flur-Nr. 4 Zuwegung
 - o durch Flur-Nr. 304 Ettlinger Weg (westlich der Flur-Nr. 248)

1.2 Planungsauftrag

Das Planungsbüro Eder Ingenieure in Regensburg wurde von der Gemeinde Mindelstetten mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.3 Kurze Gebietsbeschreibung

Die Gemeinde Mindelstetten liegt im Landkreis Eichstätt und befindet sich im räumlichen Umfeld der Stadt Ingolstadt.

Das Plangebiet „GE Hiendorf Ost“ befindet sich im Ortsteil Hiendorf und umfasst eine Fläche von rund 12.800 m² (ca. 1,3 ha).



Abb. 2 Lage im Ortsteil Hiendorf (rot), o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2026)

Der Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, ist bereits Bebauung vorhanden. Dort befinden sich eine Halle einer Zimmerei sowie ein zugehöriges Betriebsleiterhaus. Westlich grenzt die bestehende Ortslage von Hiendorf an, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist. Im Übrigen schließen an den Änderungsbereich vorwiegend Flächen für die Landwirtschaft an. Flur-Nr. 304, Gemarkung Hiendorf, wird als Verkehrsfläche genutzt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich und ist derzeit vor allem landwirtschaftlich genutzt. Zugleich besteht innerhalb des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, bereits eine gewerbliche Nutzung (Zimmereibetrieb mit Halle und zugehörigem Betriebsleiterhaus). Die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterer Vorhaben ist aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient damit auch dazu, die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu ordnen und künftige Entwicklungsmöglichkeiten an einem Standort gebündelt vorzubereiten. Im Flächennutzungsplan ist die angrenzende Ortslage Hiendorf als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mindelstetten ist der Änderungsbereich derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der vorliegenden 13. Änderung wird die Darstellung im Geltungsbereich angepasst und künftig ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsbereichs keine Festsetzungen bzw. nachrichtlichen Darstellungen zu Schutzgebieten oder Schutzobjekten vor. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

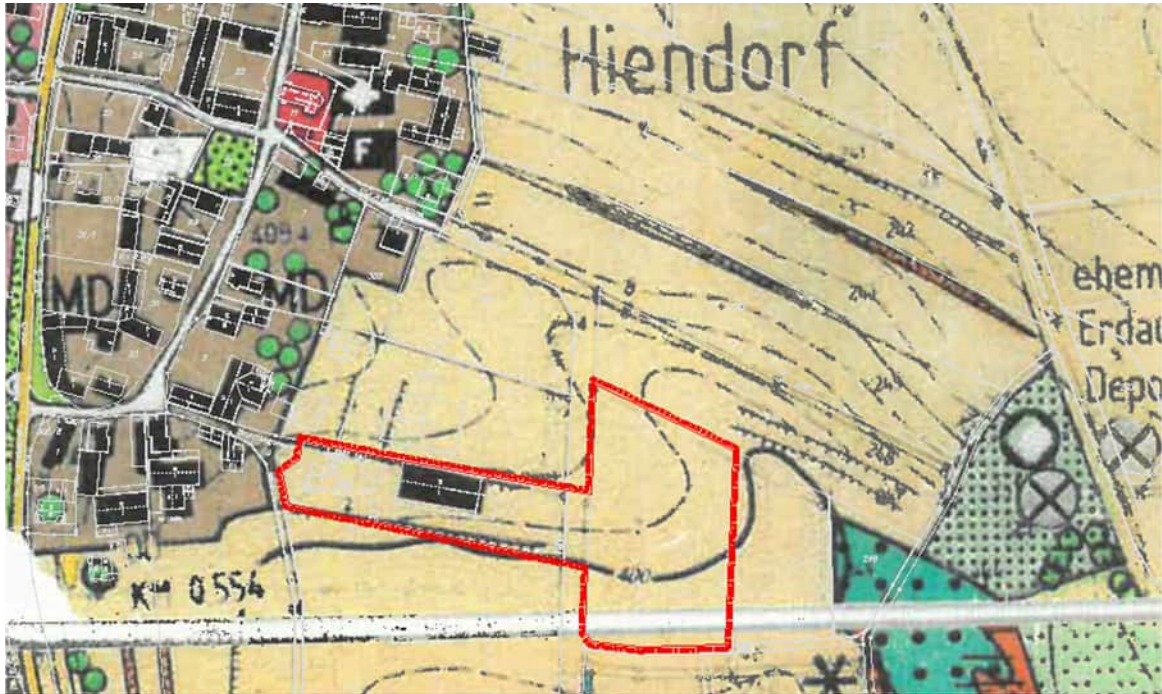


Abb. 3 Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (rot), o.M. (Quelle: Gemeinde Mindelstetten)

2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Mindelstetten ist nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 2023) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ definiert. Die nächstgelegenen Oberzentren bzw. Regionalzentren liegen mit Ingolstadt in ca. 20 km und Regensburg in ca. 55 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023)

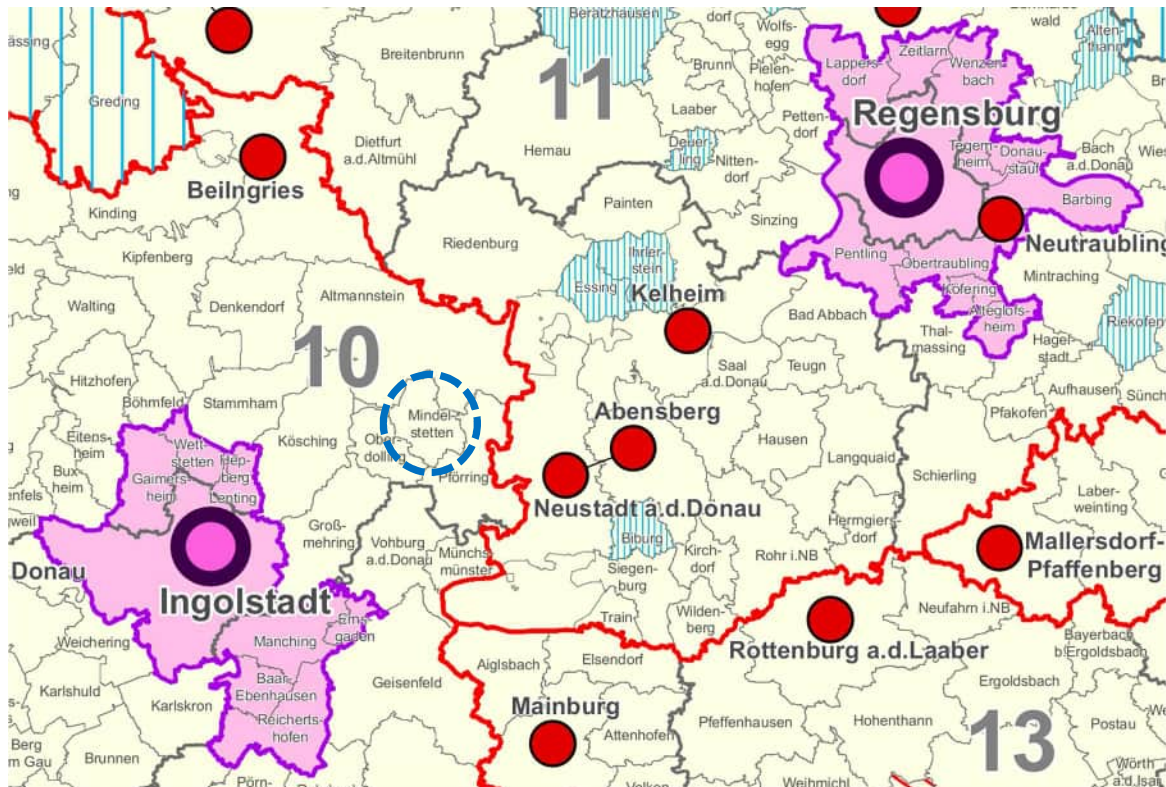


Abb. 4 Strukturkarte des LEP (Stand 2023), Gemeindebereich Mindelstetten (blau), o.M. (Quelle: LEP 2023)

Für die geplante Darstellung eines Gewerbegebiets (GE) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern maßgeblich:

- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In Siedlungsgebieten sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Außenentwicklung ist nur zulässig, wenn Innenentwicklungspotenziale begründet nicht zur Verfügung stehen.

Einordnung: Für die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung stehen nach derzeitigem Stand keine geeigneten bzw. verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in ausreichender Größe und Lage zur Verfügung. Damit ist eine Außenentwicklung im Rahmen der Begründung nachvollziehbar herzuleiten.

- LEP 3.3 (Z) Anbindegebot: Neue Siedlungsflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Einordnung: Das Plangebiet ist an die bestehende Ortslage/geeignete Siedlungsstrukturen angebunden und entwickelt den Siedlungsrand geordnet weiter, sodass dem Anbindegebot Rechnung getragen wird.

- LEP 3.1.1 (G) Nachhaltige, bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung / Flächensparen: Bauflächenausweisungen sollen sich an einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Entwicklung orientieren und flächensparend erfolgen.

Einordnung: Die Planung bündelt die gewerbliche Entwicklung an einem Standort und vermeidet eine zersplitterte Flächeninanspruchnahme.

- LEP 5.1 (G) Wirtschaftsstruktur: Die Standortvoraussetzungen der bayerischen Wirtschaft – besonders für KMU sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe – sollen erhalten und verbessert werden.

Einordnung: Mit der GE-Darstellung werden Voraussetzungen für die Sicherung/Weiterentwicklung örtlicher Betriebe und Arbeitsplätze geschaffen.

Regionalplan

In der Raumstrukturkarte der Region Ingolstadt wird Mindelstetten dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

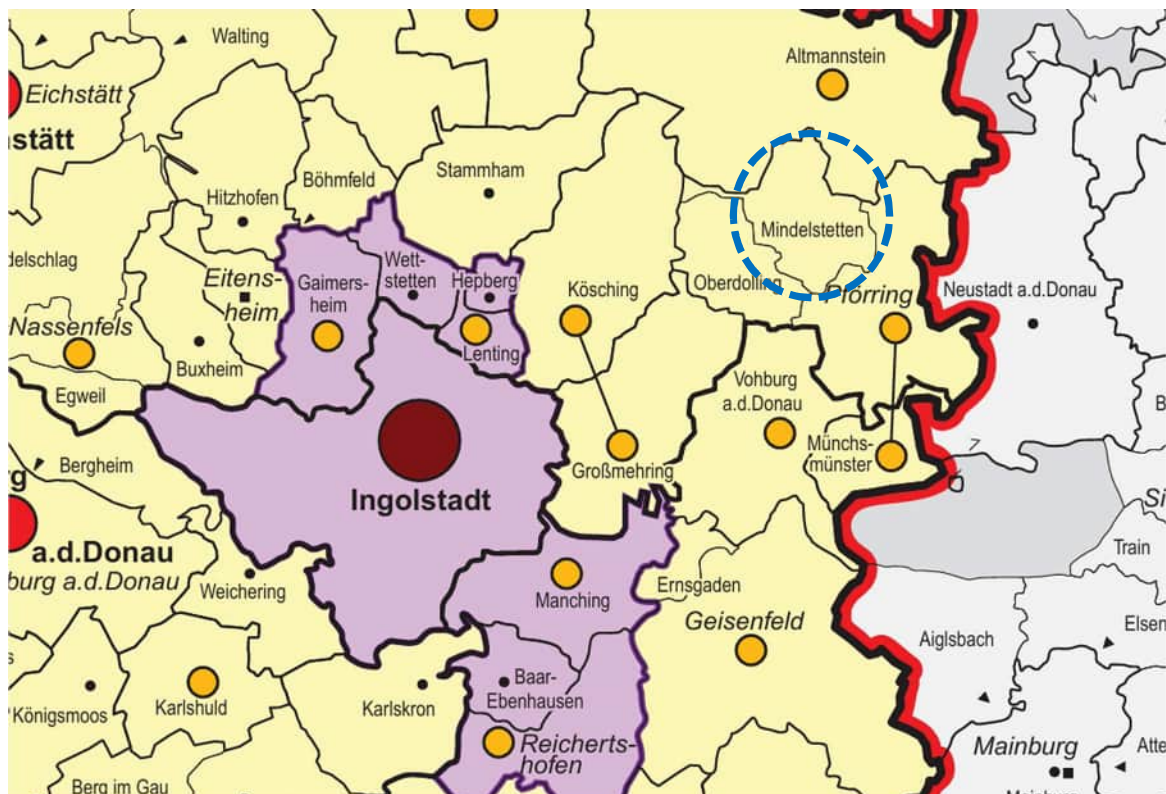


Abb. 5 Raumstruktur aus dem Regionalplan Ingolstadt, Lage Mindelstetten (blau), o.M. (Stand 2022; Regionalplan Ingolstadt 2022)

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Hiendorf. Das Gelände fällt von Nord nach Süden ab. Westlich schließt das Dorfgebiet (MD) entsprechend an. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auf der Flur-Nr. 300 bereits betriebliche Bebauung. In den übrigen Randbereichen grenzen vorwiegend landwirtschaftlich Nutzflächen an.

3. Bedarfsermittlung

Im Einzugsbereich des Wirtschaftsraums Ingolstadt fand in den vergangenen Jahren eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung zu beobachten, die mit einem

entsprechend hohen Flächenbedarf einhergeht. Gleichzeitig sind gewerbliche Entwicklungsflächen – insbesondere in zentralen Lagen – ein knappes Gut. Dies führt dazu, dass sich der Druck zur Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen auch auf Umlandgemeinden auswirkt.

Auch im Gemeindegebiet Mindelstetten stehen nur in begrenztem Umfang kurzfristig aktivierbare Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde das Ziel, mit der Darstellung eines Gewerbegebiets in Hiendorf eine bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen, insbesondere für die Sicherung und Weiterentwicklung örtlicher Betriebe sowie für mögliche Ansiedlungen. Die Standortwahl am Siedlungsrand ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Anbindung an bestehende Strukturen und vorhandene Infrastruktur. Die nachfolgende Bedarfsermittlung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Auslegungshilfe, erstmals 07.01.2020; aktualisierte Fassung Stand 05.12.2023). Diese Vorgehensweise entspricht auch den Hinweisen des LEP zur plausiblen Darlegung des Bedarfs an Neuausweisungen im Außenbereich.

3.1 Strukturdaten

3.1.1 Einwohnerzahl

Nach der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Bayerischen Landesamt für Statistik beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Mindelstetten 1.823 zum Stichtag 31.12.2024.

3.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde zeigen in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten 10 Jahren steigt die Einwohnerzahl in Mindelstetten um ca. 10 % bzw. 165 Einwohner.

Tab. 1 Einwohnerzahl Gemeinde Mindelstetten der letzten 10 Jahren (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GENESIS Online Datenbank, Stand: 2026)

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz	Entwicklung gesamt ggü. 2015	Entwicklung gesamt [%] ggü. 2015
31.12.2015	1.658	-	
31.12.2016	1.728	70	ca. 4,22
31.12.2017	1.706	48	ca. 2,90
31.12.2018	1.718	60	ca. 3,62
31.12.2019	1.680	22	ca. 1,33
31.12.2020	1.736	78	ca. 4,70
31.12.2021	1.794	136	ca. 8,20

31.12.2022	1.780	122	ca. 7,36
31.12.2023	1.811	153	ca. 9,23
31.12.2024	1.823	165	ca. 9,95

3.1.3 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Für den Landkreis Eichstätt wird im Rahmen der regionalisierten Bevölkerungsvorberechnung des Bayerischen Landesamt für Statistik für den Zeitraum 2037 gegenüber 2017 eine Bevölkerungszunahme von +7,3 % prognostiziert.

Dabei handelt es sich um Modellrechnungen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen (u.a. zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungen) fortschreiben und nicht als exakte Vorhersage zu verstehen sind. Das Landesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass die konkrete Anwendung und Bewertung der Ergebnisse durch die Nutzer erfolgt und lokale Einflussfaktoren vor Ort besser bekannt sind.

Vor dem Hintergrund der Lage des Landkreises im Einzugsbereich des Wirtschaftsraums Ingolstadt ist weiterhin von einer grundsätzlich erhöhten Entwicklungsdynamik und damit verbundenen Flächennachfragen auszugehen.

3.1.4 Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Gemeinde Mindelstetten ist im System der Zentralen Orte nicht als eigenständiger zentraler Ort festgelegt. Damit erfolgt die überörtliche Versorgung mit zentralörtlichen Funktionen (z.B. höhere Bildungs-, Gesundheits- und Verwaltungseinrichtungen) über umliegende zentrale Orte.

Für die Gemeinde ist dabei insbesondere die Stadt Ingolstadt als Oberzentrum von Bedeutung. Entsprechend sind die zentralörtlichen Verflechtungen der Gemeinde im regionalen Kontext zu betrachten.

3.1.5 Gebietskategorie gemäß LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Mindelstetten im allgemeinen ländlichen Raum.

3.1.6 Verkehrsanbindung

Hiendorf ist über das örtliche Straßennetz, insbesondere über die Kreisstraße EI 32, an die umliegenden Gemeindeteile und die übergeordneten Verkehrsachsen angebunden. Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt liegt in einer Entfernung von rund 20 km (Straßenentfernung). Die Landeshauptstadt München ist über das überregionale Straßennetz in rund 90 km Straßenentfernung erreichbar.

Der ÖPNV wird über Busverbindungen im regionalen Netz (u.a. Linienverbindungen im Umfeld Mindelstetten/Hiendorf) angeboten, ist jedoch insgesamt nur eingeschränkt bzw. mit begrenzter Taktung verfügbar. Nächstgelegene Bahnanschlüsse befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere am Bahnhof Ingolstadt Hbf. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen u.a. Richtung München, Augsburg und Regensburg.

3.1.7 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Eichstätt ist im Zusammenhang mit der Lage im Wirtschaftsraum Ingolstadt zu betrachten. Der Landkreis ist Teil der Region Ingolstadt und weist enge funktionale und wirtschaftliche Verflechtungen mit dem Oberzentrum Ingolstadt auf. Die Gemeinde Mindelstetten profitiert damit mittelbar von der regionalen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsdynamik, zugleich steigt der Druck auf geeignete gewerbliche Entwicklungsflächen im Umland.

Zur Einordnung der wirtschaftlichen Entwicklung kann das Bruttoinlandsprodukt (BIP) herangezogen werden. Das BIO misst die innerhalb eines Gebietes erbrachte wirtschaftliche Gesamtleistung und wird auf Kreisebene in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder ausgewiesen. Für den Landkreis Eichstätt ist in den vergangenen Jahren insgesamt eine positive Entwicklung festzustellen. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen stieg von rund 4.287 Mio. Euro im Jahr 2016 auf rund 5.902 Mio. Euro im Jahr 2023. Dies entspricht einer Zunahme von rund 37,7 %. Die Werte zeigen, dass der Landkreis Eichstätt über eine stabile wirtschaftliche Basis verfügt und in den vergangenen Jahren eine deutliche nominale wirtschaftliche Entwicklung erfahren hat. Datengrundlage sind die regionalen Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. Auf Kreisebene werden die Werte zu jeweiligen Preisen ausgewiesen, sodass Preissteigerungen in den nominalen Wachstumsraten enthalten sind (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2025 – Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung (Kreise); Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025 – Bruttoinlandsprodukt wächst 2023 nominal in fast allen bayerischen Kreisen).

Neben der Entwicklung im Landkreis selbst ist die Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt von Bedeutung. Ingolstadt weist innerhalb Bayerns eine sehr hohe Wirtschaftskraft auf und erreichte im Jahr 2023 das höchste BIP je Einwohner aller bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Auch das nominale Wirtschaftswachstum Ingolstadts lag 2023 deutlich über dem bayerischen Durchschnitt. Diese starke wirtschaftliche Stellung des Oberzentrums wirkt sich auf die umliegenden Gemeinden und Landkreise aus, insbesondere hinsichtlich Arbeitsmarktverflechtungen, Zuliefer- und Dienstleistungsbeziehungen sowie der Nachfrage nach gewerblichen

Flächen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025 – Bruttoinlandsprodukt wächst 2023 nominal in fast allen bayerischen Kreisen).

Vor diesem Hintergrund ist auch für die Gemeinde Mindelstetten von einer fortbestehenden Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen auszugehen. Die vorgesehene Darstellung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Hiendorf dient dazu, auf gemeindlicher Ebene bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Die Planung unterstützt damit die Sicherung und Weiterentwicklung örtlicher Betriebe und trägt dazu bei, gewerbliche Entwicklung an einem geeigneten, bereits vorgeprägten Standort zu bündeln.

3.1.8 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Im Rahmen der Bedarfsermittlung sind die bestehenden Flächenpotenziale innerhalb der planenden Gemeinde zu betrachten. Dabei sind insbesondere bereits dargestellte oder baurechtlich vorbereitete Bauflächen, Baulücken, Brachflächen, mindergenutzte Grundstücke sowie sonstige Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen.

Innerhalb der bestehenden Ortslage der Gemeinde Mindelstetten stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine geeigneten und kurzfristig aktivierbaren Flächenpotenziale zur Verfügung, die den geplanten gewerblichen Bedarf in vergleichbarer Weise decken könnten. Vorhandene Baulücken oder unbebaute Grundstücke innerhalb der Siedlungsbereiche sind überwiegend kleinteilig, befinden sich in gemischt oder wohnbaulich geprägten Strukturen oder stehen für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Insbesondere für gewerbliche Nutzungen sind neben der reinen Flächengröße auch Erschließung, Zuschnitt, Erweiterungsmöglichkeiten sowie immissionsschutzfachliche Rahmenbedingungen maßgeblich.

Eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Dorf- oder Wohngebietsstrukturen wäre nur eingeschränkt geeignet, da gewerbliche Nutzungen dort regelmäßig mit Nutzungskonflikten, insbesondere gegenüber angrenzender Wohnnutzung, verbunden sein können. Zudem sind größere zusammenhängende Flächen, die eine geordnete gewerbliche Entwicklung ermöglichen, innerhalb der bestehenden Ortslagen nicht in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. nicht aktivierbar.

Durch die Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan wird die gewerbliche Entwicklung an einem angebundenen Standort gebündelt. Gegenüber einer Verteilung einzelner gewerblicher Nutzungen auf mehrere kleinteilige Standorte im Gemeindegebiet kann dadurch eine städtebaulich geordnetere und flächensparendere Entwicklung erreicht werden. Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich dargestellter Flächen wird vor diesem Hintergrund als erforderlich angesehen, da

geeignete Innenentwicklungspotenziale für den vorgesehenen Zweck nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

3.2 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Der Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen ergibt sich im vorliegenden Fall aus der beabsichtigten Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Ziel der Gemeinde Mindelstetten ist es, im Ortsteil Hiendorf eine geordnete gewerbliche Entwicklung vorzubereiten und damit geeignete Standort- und Erweiterungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe zu schaffen. Der Änderungsbereich umfasst rund 13.000 ² und stellt damit keine großflächige Gewerbegebietsentwicklung dar, sondern eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht auf Flur-Nr. 300 bereits eine gewerbliche Nutzung in Form einer Zimmerei mit Halle und zugehörigem Betriebsleiterhaus. Die Planung greift damit einen bereits gewerblich vorgeprägten Standort auf.

Der Bedarf ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass gewerbliche Nutzungen spezifische Standortanforderungen aufweisen. Neben einer ausreichenden Grundstücksgröße sind eine geeignete Erschließung, ein zweckmäßiger Grundstückszuschnitt, Erweiterungsmöglichkeiten sowie ein möglichst konfliktarmer Abstand zu empfindlichen Nutzungen von Bedeutung. Diese Voraussetzungen können innerhalb der bestehenden kleinteiligen Ortslagen nur eingeschränkt erfüllt werden. Die geplante Fläche am östlichen Ortsrand von Hiendorf bietet demgegenüber die Möglichkeit, gewerbliche Nutzungen an einem angebundenen Standort zu bündeln und städtebaulich zu ordnen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird mit der Änderung zunächst die vorbereitende bauleitplanerische Grundlage geschaffen. Die konkrete Ausgestaltung der baulichen Nutzung, der Erschließung, der Eingrünung sowie möglicher immissionsschutzfachlicher Anforderungen erfolgt im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren. Insgesamt wird der Umfang der geplanten Flächenausweisung vor dem Hintergrund der örtlichen gewerblichen Entwicklung, der vorhandenen gewerblichen Vorprägung und der fehlenden geeigneten Innenentwicklungspotenziale als bedarfsgerecht und angemessen bewertet.

3.3 Zusammenfassung

Die Bedarfsermittlung zeigt, dass die Gemeinde Mindelstetten aufgrund ihrer Lage im Einzugsbereich des Wirtschaftsraums Ingolstadt sowie der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises Eichstätt einem anhaltenden Bedarf an geeigneten gewerblichen Entwicklungsflächen gegenübersteht. Gleichzeitig bestehen innerhalb der vorhandenen Ortslagen nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichend geeigneten

und kurzfristig aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale, die den vorgesehenen gewerblichen Bedarf in vergleichbarer Weise decken könnten.

Insgesamt wird die vorgesehene Flächenausweisung vor dem Hintergrund der örtlichen und regionalen Entwicklungsdynamik, der fehlenden geeigneten Flächenalternativen sowie der bestehenden gewerblichen Vorprägung als städtebaulich nachvollziehbar, bedarfsgerecht und angemessen bewertet.

4. Wesentliche Auswirkungen

Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen Auswirkungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenfassend dargestellt. Da es sich um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, erfolgt die Betrachtung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Detaillierte Regelungen, insbesondere zur konkreten Erschließung, zur technischen Ver- und Entsorgung, zu immissionsschutzfachlichen Anforderungen sowie zu grünordnerischen und umweltbezogenen Maßnahmen, bleiben der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches kann grundsätzlich über die bestehenden örtlichen Verkehrsflächen erfolgen. Innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich verläuft der Ettlinger Weg, der bereits heute der Erschließung der bestehenden Nutzungen dient. Die künftige Haupteerschließung des Gewerbegebietes soll voraussichtlich von Süden aus erfolgen. Damit kann die geplante gewerbliche Entwicklung an vorhandene Erschließungsstrukturen angebunden werden, ohne dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine grundlegende Neuordnung des örtlichen Straßennetzes erforderlich wird.

Die technische Ver- und Entsorgung, insbesondere Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Telekommunikation sowie die Ableitung bzw. Behandlung des Niederschlagswassers, ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren. Dabei sind die Leistungsfähigkeit der bestehenden Netze sowie gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen oder Anpassungen zu prüfen. Auch Fragen der Grundstückszufahrten, der inneren Erschließung, des ruhenden Verkehrs und einer geordneten Oberflächenentwässerung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend geregelt.

Insgesamt sind auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine unüberwindbaren Hindernisse hinsichtlich Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur erkennbar. Die geplante Darstellung als Gewerbegebiet bereitet vielmehr eine geordnete

Weiterentwicklung eines bereits angebundenen und teilweise gewerblich vorgeprägten Standortes vor.

4.2 Immissionsschutz

Durch die geplante Darstellung eines Gewerbegebietes können grundsätzlich immissionsschutzfachliche Auswirkungen entstehen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere mögliche Schallimmissionen durch Betriebsabläufe, Anlieferverkehr, Kunden- und Mitarbeiterverkehr sowie sonstige gewerbliche Nutzungen. Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dorfgebietlich geprägte Nutzungen der Ortslage Hiendorf, sodass auf eine verträgliche Zuordnung der künftigen gewerblichen Nutzung zu den angrenzenden Nutzungen zu achten ist.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgt zunächst die vorbereitende Darstellung der beabsichtigten Nutzung. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Dort können bei Bedarf geeignete Festsetzungen getroffen werden, etwa zur Art und Anordnung der zulässigen Nutzungen, zur Erschließung, zu Betriebszeiten, zur Eingrünung oder zu sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher Nutzungskonflikte.

Gleichzeitig sind auch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld zu berücksichtigen. Von diesen können zeitweise ortsübliche Immissionen wie Gerüche, Staub oder Geräusche ausgehen. Diese sind im ländlich geprägten Umfeld grundsätzlich hinzunehmen, soweit sie im üblichen Rahmen bleiben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine immissionsschutzfachlichen Konflikte erkennbar, die der geplanten Darstellung als Gewerbegebiet grundsätzlich entgegenstehen. Die konkrete Verträglichkeit ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen und durch geeignete Regelungen sicherzustellen.

4.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich keine amtlich kartierten Boden- und Baudenkmäler im Wirkungsbereich des Plangebiets.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

4.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge des Änderungsverfahrens soll diese Darstellung angepasst und künftig eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen werden.

4.5 Belange des Umweltschutzes

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

4.6 Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beizufügen.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Hiendorf Ost“ beabsichtigt die Gemeinde Mindelstetten, im Ortsteil Hiendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.800 m² und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, besteht bereits eine gewerbliche Nutzung in Form einer Zimmerei mit Halle und zugehörigem Betriebsleiterhaus. Die übrigen Flächen schließen an den bestehenden Siedlungsrand sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Gegenstand der Umweltprüfung ist die überschlägige Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich durch die Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet ergeben können.

Ziel der Umweltprüfung ist es, bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung mögliche umweltrelevante Konflikte zu erkennen und Hinweise für die weitere Planung zu geben.

5.1 Darstellung der einschlägigen Ziele des Umweltschutzes

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere die Ziele des Baugesetzbuches, des Naturschutzrechts, des Bodenschutz- und Wasserrechts, des Immissionsschutzes sowie des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei vor allem der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur- und Landschaft, der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die verträgliche Zuordnung unterschiedliche Nutzungen.

Die Planung berücksichtigt diese Ziele auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die maßvolle Ausweisung eines Gewerbegebietes in einem bereits angebunden und teilweise gewerblich vorgeprägten Standort. Geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen insbesondere zur Eingrünung, zur Begrenzung der Versiegelung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum Immissionsschutz, werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren weiter konkretisiert.

5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung weder unmittelbar in Anspruch genommen noch nach derzeitigem Kenntnisstand mittelbar erheblich beeinträchtigt. Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten sind daher auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Betrachtung erfolgt entsprechend der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in überschlägiger Form. Grundlage sind die derzeit bekannten örtlichen Gegebenheiten, die bisherige Nutzung des Änderungsbereiches sowie die geplante Darstellung als Gewerbegebiet. Die detaillierte Prüfung einzelner Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich Artenschutz, Eingriffsregelung, Entwässerung, Immissionsschutz sowie konkreter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

5.3.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Hiendorf und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf der Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, besteht bereits eine gewerbliche Nutzung in Form einer Zimmerei mit Halle und zugehörigem Betriebsleiterhaus. Westlich grenzt die bestehende Ortslage von Hiendorf mit dorfgebietlich geprägten Nutzungen an. Im Übrigen schließen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an.

Durch die geplante Darstellung als Gewerbegebiet können sich grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben, insbesondere durch Betriebs- und Verkehrslärm, Anlieferverkehr, Staub- oder sonstige gewerbliche Immissionen. Aufgrund der angrenzenden dorfgebietlichen Nutzungen ist im weiteren Verfahren auf eine verträgliche Zuordnung der gewerblichen Nutzung zu schutzbedürftigen Nutzungen zu achten.

Eine besondere Bedeutung des Änderungsbereiches für die wohnortnahe Erholung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt und nicht als öffentliche Grün- oder Erholungsflächen ausgestaltet. Bestehende Wegebeziehungen sind im Rahmen der weiteren Planung soweit möglich zu berücksichtigen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit erkennbar, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Die konkrete immissionsschutzfachliche Prüfung und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Nutzungskonflikten erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

5.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist damit nach derzeitigem Kenntnisstand eine eher geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, besteht bereits eine gewerbliche Nutzung mit entsprechender baulicher Vorprägung. Wertgebende Biotopstrukturen oder amtlich kartierte Schutzgebiete sind innerhalb des Änderungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Einzelne Gehölzstrukturen bzw. Randbereiche können jedoch Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen für siedlungs- und feldflurtypische Arten übernehmen.

Durch die geplante Darstellung als Gewerbegebiet kann es im Zuge einer späteren Bebauung zu einem Verlust landwirtschaftlich geprägter Offenlandflächen sowie zu einer zusätzlichen Versiegelung und Veränderung der vorhandenen Vegetationsstrukturen kommen. Damit sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind jedoch keine erheblichen artenschutz- oder naturschutzfachlichen Konflikte erkennbar, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen näher zu erfassen und geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur Eingrünung, zur

Erhaltung bzw. zur Ergänzung von Gehölzstrukturen sowie zum Artenschutz, festzulegen.

5.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bereits baulich bzw. gewerblich vorgeprägte Bereiche. Im Bereich des Plangebietes kommen nach der Übersichtsbodenkarte (Bayernatlas Plus, 2026) vor allem Kolluvisole aus Schluff bis Lehm sowie Braunerden aus Sandeilehm bis Schluffton vor. Es handelt sich damit um natürlich entwickelte Böden, die insbesondere Funktionen als Standort für Vegetation, als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft sowie als Speicher- und Filtermedium im Naturhaushalt übernehmen.

Durch die geplante Darstellung als Gewerbegebiet wird eine spätere bauliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Damit können insbesondere Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen und der Verlust natürlicher Bodenfunktionen verbunden sein. Das Schutzgut Fläche ist ebenfalls betroffen, da bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mindernd ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich mit rund 12.800 m² eine maßvolle Größe aufweist, an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen anschließt und durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits teilweise vorgeprägt ist. Die konkrete Begrenzung der Versiegelung, der schonende Umgang mit Oberboden sowie mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren näher zu regeln. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine bodenschutzfachlichen Belange erkennbar, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Der Geltungsbereich liegt jedoch teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche weisen auf Flächen hin, die durch Einfluss von Wasser geprägt sein können, beispielsweise durch zeitweise hohen Wasserstand, oberflächennahes Grundwasser, Hang- oder Schichtwasser sowie durch oberflächigen Abfluss bei Starkregenereignissen.

Durch die geplante Darstellung als Gewerbegebiet wird eine spätere bauliche Nutzung mit zusätzlicher Versiegelung vorbereitet. Dadurch können sich Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt ergeben, insbesondere durch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit, einen erhöhten Oberflächenabfluss sowie eine

veränderte Rückhaltung von Niederschlagswasser. Aufgrund der Lage in einem teilweise wassersensiblen Bereich ist der geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung im weiteren Verfahren besondere Bedeutung beizumessen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind daher die Entwässerung, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, mögliche Rückhaltemaßnahmen sowie der Schutz angrenzender Flächen vor wild abfließendem Wasser näher zu prüfen. Soweit möglich, sind Maßnahmen zur Rückhaltung, gedrosselten Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine wasserwirtschaftlichen Belange erkennbar, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Die konkrete Ausgestaltung ist jedoch im weiteren Verfahren zu klären.

5.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Hiendorf und ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen geprägt. Solche Flächen können grundsätzlich zur Kaltluftentstehung beitragen und besitzen eine gewisse Bedeutung für das örtliche Kleinklima. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage am Siedlungsrand sowie der bereits vorhandenen baulichen und gewerblichen Vorprägung auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, ist jedoch nicht von einer besonderen klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebietes auszugehen.

Durch die geplante Darstellung als Gewerbegebiet kann es im Zuge einer späteren Bebauung zu zusätzlicher Versiegelung, einer stärkeren Erwärmung befestigter Flächen sowie zu geringfügigen Veränderungen der lokalen Luftverhältnisse kommen. Zudem können durch gewerbliche Nutzungen und zusätzlichen Verkehr in begrenztem Umfang Luftschadstoffemissionen entstehen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht erkennbar.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sollten Maßnahmen zur Minderung kleinklimatischer Auswirkungen berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere eine angemessene Eingrünung des Gebietes, Baumpflanzungen, eine möglichst geringe Flächenversiegelung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Hiendorf und bildet den Übergang zwischen der bestehenden Ortslage und der angrenzenden landwirtschaftlich geprägten freien Landschaft. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich

überwiegend durch Acker- und Grünlandflächen sowie die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, geprägt. Eine besondere landschaftliche Eigenart oder herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Durch die geplante Darstellung als Gewerbegebiet kann es im Zuge einer späteren Bebauung zu einer Veränderung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes kommen. Insbesondere gewerbliche Baukörper befestigte Betriebsflächen und Zufahrten können den Siedlungsrand stärker baulich prägen. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist daher auf eine verträgliche Einbindung in die Umgebung zu achten.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorzusehen. Hierzu zählen insbesondere eine wirksame Eingrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, eine geordnete Anordnung der Baukörper sowie gegebenenfalls Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachgestaltung und Freiflächengestaltung. Bei entsprechender Umsetzung sind auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches sowie im näheren Wirkbereich keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Erhebliche Auswirkungen auf Kulturdenkmäler sind daher auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Unabhängig davon ist bei Erdarbeiten auf mögliche bislang unbekannte Bodendenkmäler zu achten. Sollten entsprechende Funde auftreten, sind die gesetzlichen Meldepflichten nach Art. 8 BayDSchG zu beachten.

Als Sachgüter sind insbesondere die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vorhandene gewerbliche Bebauung auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf sowie die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsstrukturen zu berücksichtigen. Durch die Planung wird eine teilweise Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in gewerbliche Bauflächen vorbereitet. Gleichzeitig wird die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und in eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingebunden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Die konkrete Berücksichtigung vorhandener Nutzungen und Erschließungsanlagen erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

5.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Insbesondere die spätere Versiegelung bislang unbebauter bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen kann sich gleichzeitig auf mehrere Schutzgüter auswirken. So führt eine zusätzliche Bodenversiegelung nicht nur zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, sondern kann auch die Versickerungsfähigkeit verringern, den Oberflächenabfluss erhöhen und kleinklimatische Veränderungen begünstigen.

Auch Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen in engem Zusammenhang mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft. Der Verlust offener Boden- und Vegetationsflächen kann Lebensraumfunktionen beeinträchtigen und zugleich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Durch geeignete Maßnahmen, insbesondere Eingrünung, Begrenzung der Versiegelung, geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie Ausgleichsmaßnahmen, können diese Wechselwirkungen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vermindert werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehen oder der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

5.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich voraussichtlich weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bliebe bestehen. Eine geordnete gewerbliche Entwicklung am Standort Hiendorf Ost wäre damit bauleitplanerisch nicht vorbereitet. Die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, würde weiterhin bestehen, jedoch ohne die Möglichkeit einer abgestimmten städtebaulichen Weiterentwicklung des Standortes.

Die mit einer späteren Bebauung verbundenen Eingriffe in Boden, Fläche, Wasserhaushalt, Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen würden zunächst unterbleiben. Gleichzeitig könnte der bestehende Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen innerhalb der Gemeinde nicht an diesem bereits vorgeprägten und angebundenen Standort gedeckt werden. Die könnte dazu führen, dass gewerbliche Entwicklungen auf andere, gegebenenfalls weniger geeignete oder weniger gut angebundene Standorte ausweichen müssten.

Insgesamt würde sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung kurzfristig voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Die landwirtschaftliche Nutzung und die

bestehende gewerbliche Vorprägung bleiben erhalten. Eine geordnete städtebauliche Steuerung der künftigen gewerblichen Entwicklung würde jedoch nicht erfolgen.

5.6 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die bisherige Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Änderungsbereich durch die Darstellung eines Gewerbegebietes ersetzt. Damit wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine spätere bauliche und gewerbliche Nutzung vorbereitet. Hierdurch können insbesondere bislang unversiegelte bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Auswirkungen sind vor allem durch zusätzliche Versiegelung, Veränderungen des Wasserhaushaltes, den Verlust von Bodenfunktionen sowie eine stärkere bauliche Prägung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Gleichzeitig wird mit der Planung ein bereits teilweise gewerblich vorgeprägter Standort aufgegriffen. Auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, besteht bereits eine gewerbliche Nutzung mit Halle und zugehörigem Betriebsleiterhaus. Die gewerbliche Entwicklung wird damit an einem angebundenen Standort gebündelt und städtebaulich geordnet, anstatt einzelne Nutzungen untergeordnet auf andere Flächen im Gemeindegebiet zu verlagern.

Erhebliche Umweltauswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Hierzu zählen insbesondere eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Begrenzung der Versiegelung, der Schutz des Oberbodens, eine wirksame Eingrünung des Gebietes sowie die Berücksichtigung artenschutz- und immissionsschutzfachlicher Belange. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen erkennbar, die der geplanten Darstellung als Gewerbegebiet grundsätzlich entgegenstehen.

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen zunächst in ihren Grundzügen dargestellt. Die konkrete räumliche und fachliche Ausgestaltung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Vorgesehen sind insbesondere eine flächensparende Erschließung, die Begrenzung der Versiegelung, der schonende Umgang mit Oberboden sowie eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes vorzusehen. Vorhandene

Gehölzstrukturen sollen soweit möglich erhalten und artenschutz- sowie immissions-schutzfachliche Belange berücksichtigt werden.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfes und die Festlegung der Maßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

5.8 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden insbesondere eine Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie eine gewerbliche Entwicklung an anderen Standorten im Gemeindegebiet betrachtet. Geeignete und kurzfristig verfügbare Innenentwicklungspotenziale oder vergleichbar geeignete Flächen stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zur Verfügung.

Für den gewählten Standort sprechen die Anbindung an die bestehende Ortslage und die vorhandene Erschließung sowie die bereits bestehende gewerbliche Nutzung auf der Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf. Dadurch kann die weitere gewerbliche Entwicklung an einem vorgeprägten Standort gebündelt werden. Aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht stellt der Änderungsbereich daher eine nachvollziehbare und geeignete Standortwahl dar.

5.9 Zusammenfassung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll am östlichen Ortsrand von Hiendorf auf einer Fläche von rund 1,3 ha die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung auf Flur-Nr. 300, Gemarkung Hiendorf, teilweise vorgeprägt. Die Planung knüpft damit an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen an und bündelt die weitere gewerbliche Entwicklung an einem bereits vorbelasteten Standort.

Mit der künftigen Darstellung als Gewerbegebiet werden insbesondere Eingriffe in bislang unversiegelte Flächen vorbereitet. Zu erwarten sind vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, den Wasserhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild. Daneben können sich Beeinträchtigungen für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie durch zusätzliche Verkehrs- und Betriebsimmissionen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete, Kultur- und Sachgüter oder sonstige besonders empfindliche Bereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen können im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert

werden. Hierzu zählen insbesondere eine flächensparende Erschließung, die Begrenzung der Versiegelung, eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung, der schonende Umgang mit Oberboden sowie eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Insgesamt sind auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine umweltfachlichen Konflikte erkennbar, die der geplanten Darstellung als Gewerbegebiet grundsätzlich entgegenstehen. Die vertiefte Prüfung und konkrete Festlegung der erforderlichen Maßnahmen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Verbindlichen Bauleitplanung.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (BLfD): Bayerischer Denkmal-Atlas. Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes. Abgerufen 2026.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: GENESIS-Online Datenbank Bayern. Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Mindelstetten, Datenstand 31.12.2024. Abgerufen 2026.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2017 bis 2037. Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt. Fürth 2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Bruttoinlandsprodukt wächst 2023 nominal in fast allen bayerischen Kreisen. Pressemitteilung Nr. 308 vom 30.10.2025 Fürth 2025.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), nichtamtliche Lesefassung, Stand 01.06.2023, einschließlich Strukturkarte und Anhängen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung – Auslegungshilfe, aktualisierte Fassung vom 05.12.2023.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas Plus. Digitale Karten- und Fachdaten, insbesondere Luftbild, Flächennutzungsplan, Übersichtsbodenkarte, wassersensible Bereiche und Schutzgebietsdaten. Abgerufen 2026.

GEMEINDE MINDELSTETTEN: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Mindelstetten, einschließlich bisheriger Änderungen.

PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT: Regionalplan der Region Ingolstadt – Region 10, Text- und Kartenteil, insbesondere Kapitel und Karte zur Raumstruktur, jeweils in der geltenden Fassung.

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, ARBEITSKREIS „VOLKSWIRTSCHAFTLICHE GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER“: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreise der Bundesrepublik Deutschland, Berechnungsstand 2025.

Bekanntmachung

**über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„GE Hiendorf Ost“ im Ortsteil Hiendorf der Gemeinde Mindelstetten
(§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat Mindelstetten hat am 29.04.2026 beschlossen, für das Gebiet

„GE Hiendorf Ost“

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

5, 247, 301 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

250, 299 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

248 der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

4 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 248 (Teilfläche), 300 und 304 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche undifferenziert dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche wird als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „GE Hiendorf Ost“.

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „GE Hiendorf Ost“ die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im Ortsteil Hiendorf. Anlass ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes. Neben der Sicherung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung soll insbesondere eine Erweiterung des Betriebes in östlicher Richtung ermöglicht werden. Vorgesehen sind vor allem Holzverarbeitende Nutzungen, Lagerflächen und -gebäude sowie zugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbereiche. Ziel der Planung ist eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Belange von Erschließung, Immissionsschutz, Landschaftsbild und Grünordnung.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Nach Erstellung des Planentwurfes wird der Entwurf samt Begründung öffentlich ausgelegt. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Pförring, 20.08.2026

VG Pförring
- Gemeinde Mindelstetten –

gez.:
Alfred Paulus
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Mindelstetten hat am 29.04.2026 beschlossen, für das Gebiet

„GE Hiendorf Ost“

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

5, 247, 301 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

250, 299 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

248 der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

4 und 304 der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 248 (Teilfläche), 300 und 304 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche undifferenziert dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche wird als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „GE Hiendorf Ost“.

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „GE Hiendorf Ost“ die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im Ortsteil Hiendorf. Anlass ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes. Neben der Sicherung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung soll insbesondere eine Erweiterung des Betriebes in östlicher Richtung ermöglicht werden. Vorgesehen sind vor allem Holzverarbeitende Nutzungen, Lagerflächen und -gebäude sowie zugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbereiche. Ziel der Planung ist eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Belange von Erschließung, Immissionsschutz, Landschaftsbild und Grünordnung.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.04.2026 nebst Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.04.2026 wurde ebenfalls in der Sitzung vom 29.04.2026 gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung:

Der o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht wird in der Zeit

vom 31.08.2026 bis einschließlich 02.10.2026

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet auf der Seite der Gemeinde Mindelstetten in der Rubrik „Bekanntmachungen“ unter <https://mindelstetten.de/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet können die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Mindelstetten, Mayer-Platz 1, 93349 Mindelstetten eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse harald.schorner@vg-pfoerring.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der o. g. Geschäftsstelle abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Mindelstetten den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „GE Hiendorf Ost“ ist kartografisch bestimmt und den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Der als Anlage beigefügte Planentwurf in der Fassung vom 14.05.2025 mit Begründung in der Fassung vom 14.05.2025 ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pförring, 20.08.2026

VG Pförring
- Gemeinde Mindelstetten –

gez.:
Alfred Paulus
1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„GE Hiendorf Ost“

Ortsteil Hiendorf
Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt



Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

<i>Bezeichnung</i>		<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis und Präambel		2 Seiten
Teil A	Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Anlage I	Vorhaben- und Erschließungsplan (wird nachgereicht)	1 Blatt
Teil B + C	Textliche Festsetzungen und Hinweise	15 Seiten
Teil D	Begründung	18 Seiten
Teil E	Umweltbericht	21 Seiten
Anlage II	Ausgleichsflächenplan	1 Seite
Anlage III	Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6616.a1)	25 Seiten

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist erlässt der/die Markt/Gemeinde den Bebauungsplan „**GE Hiendorf Ost**“ im Ortsteil Name als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt. Er umfasst die Flur-Nrn. 248 (TF), 300 und 304 (TF) der Gemarkung Hiendorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Begründung
5. Umweltbericht
6. Ausgleichsflächenplan
7. Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6616.a1)

§ 3

Inkrafttreten

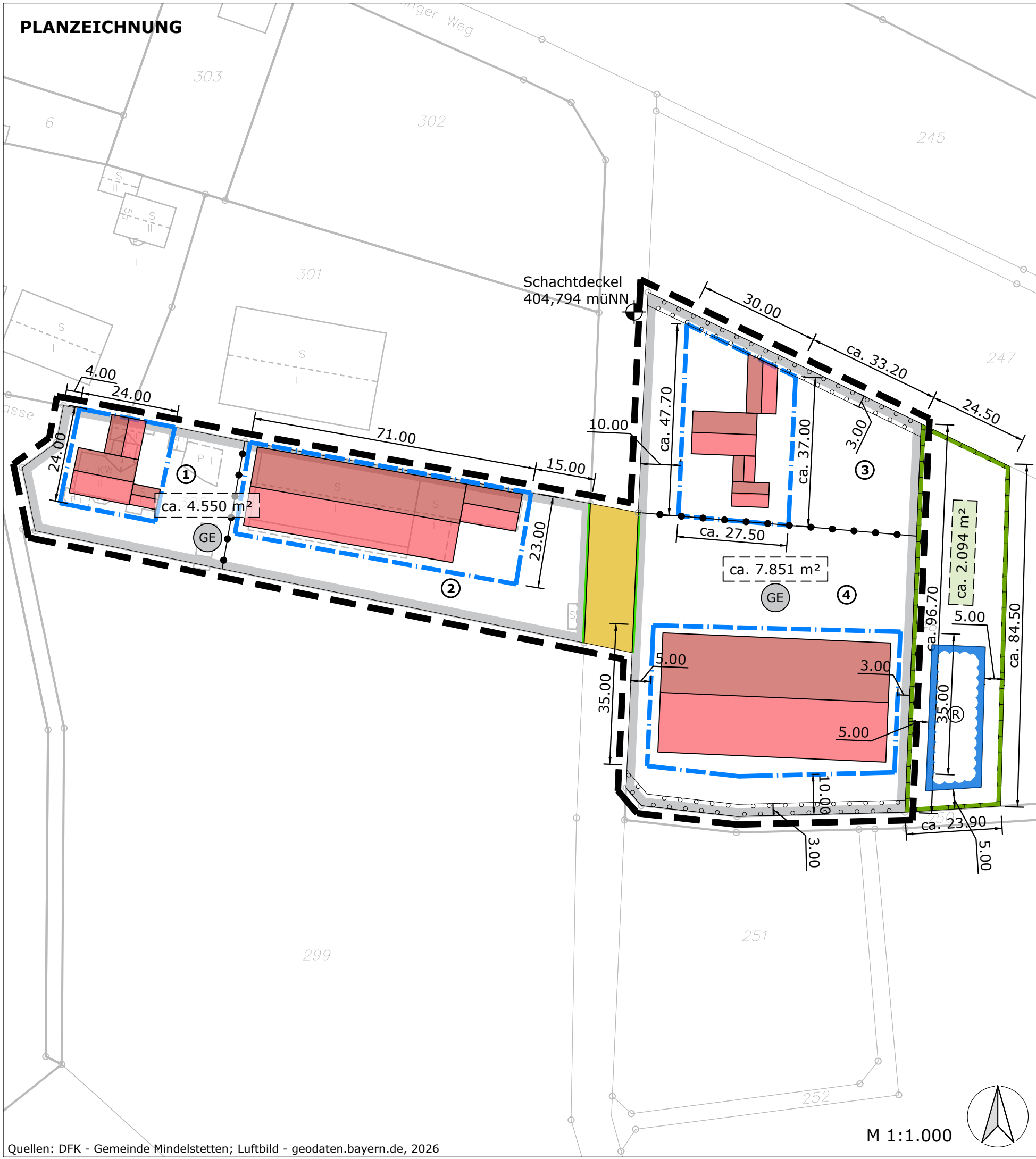
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Mindelstetten, den

.....

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister



Quellen: DFK - Gemeinde Mindelstetten; Luftbild - geodaten.bayern.de, 2026

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), GE1 - GE4

2. Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

Bestand Flurstücksgrenzen und -nummern

Teilflächen-Nummer (1-4)

Wohngebäude/Halle (symbolisch)

Bemaßung in Meter

Höhen Bezugspunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ____ ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom ____ vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ den Bebauungsplan "GE Hiendorf Ost" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Mindelstetten, den

(Siegel)

1. Bürgermeister, Alfred Paulus

7. Ausgefertigt

Mindelstetten, den

(Siegel)

1. Bürgermeister, Alfred Paulus

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mindelstetten, den

(Siegel)

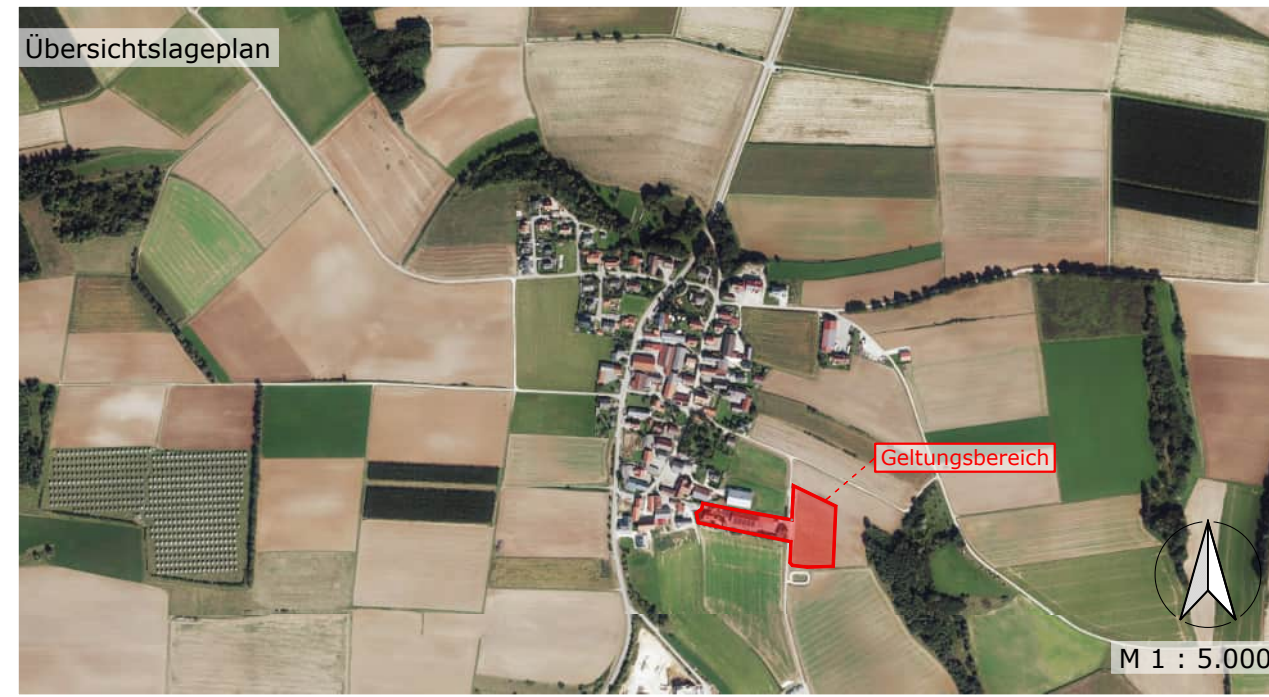
1. Bürgermeister, Alfred Paulus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"GE Hiendorf Ost"



Ortsteil Hiendorf
Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt



Übersichtslageplan
Flurnummern 248 (TF), 300 und 304 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Teil A Planzeichnung M 1:500
Planliche Festsetzungen
Verfahrensvermerke

Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

Planfertiger:

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„GE Hiendorf Ost“

Ortsteil Hiendorf
Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt



Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Mindelstetten, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister
GEMEINDE MINDELSTETTEN
Mayer-Platz 1
93349 Mindelstetten

Inhalt

Textliche Festsetzungen.....	3
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten	3
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
2.3 Höhenlage.....	4
2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude und zulässige Wandhöhen	5
2.5 Verkehrsflächen	5
2.5.1 <i>Zuwegung</i>	5
2.5.2 <i>Gewerblicher Verkehr</i>	5
2.6 Immissionsschutz.....	5
2.7 Örtliche Bauvorschriften	6
2.7.1 <i>Dächer</i>	6
2.7.2 <i>Anbauten und Vorbauten</i>	6
2.7.3 <i>Geländegestaltung</i>	6
2.7.4 <i>Nebenanlagen / Nebengebäude</i>	7
2.7.5 <i>Einfriedung</i>	7
2.7.6 <i>Werbeanlagen</i>	7
2.7.7 <i>Niederschlagswasserbeseitigung</i>	8
2.8 Grünordnerische Festsetzungen	8
2.8.1 <i>Ausgleichsfläche</i>	8
2.8.2 <i>Baubegleitende Maßnahmen</i>	10
2.8.3 <i>Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen</i>	11
Hinweise	13

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig auf den vorliegenden Flächen sind (orientiert an § 8 BauNVO):

- holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Fläche zur Vermietung auf max. 50 % des unteren Hallengeschosses des Geltungsbereiches der Teilfläche ④.

Nicht zulässig ist auf der zur Vermietung zugelassenen Fläche:

- Reparaturarbeiten,
- Wartungsarbeiten,
- Pflegearbeiten und
- produzierendes Gewerbe.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Teilgebieten ① und ③ ist eine reduzierte Bebauung in Anbetracht der Höhenentwicklung sowie der Wohnnutzung vorgesehen.

In den Teilgebieten ② und ④ sind größere Gewerbehallen möglich und keine Wohneinheiten zulässig.

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden

- die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) gem. § 19 BauNVO,
- die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) gem. § 20 BauNVO,
- die maximale Anzahl an Vollgeschossen (VG_{max}) gem. § 16 BauNVO (KG: Kellergeschoss), sowie

- die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Hauptgebäude ($WE_{\max}$) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

	GRZ_{max}	GFZ_{max}	VG_{max}	WE_{max}
① und ③	0,8	1,2	II + KG	2
② und ④	0,8	1,2	II	0

Kellergeschosse (KG) können auch Vollgeschosse sein.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist maximal 1 (I) Vollgeschoss zulässig.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

In Teilgebiet ② gilt die abweichende Bauweise. Zulässig ist eine grenzständige Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Baukörper, mit einer Länge von mehr als 50,00 m, sind zulässig.

In den Teilgebieten ① und ③ gilt ebenfalls die abweichende Bauweise. Zulässig ist eine grenzständige Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Länge eines zusammenhängenden, grenzständigen errichteten Baukörpers an der nördlichen Grundstücksgrenze darf je Baukörper maximal 15,00 m betragen.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen nach den Vorschriften der BayBO einzuhalten.

2.3 Höhenlage

Es werden für alle Teilgebiete Höhenangaben festgelegt, an denen sich die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) zu orientieren hat. Von diesen Höhen ist eine Abweichung von +/- 0,30 m zulässig.

Zur Orientierung ist in der Planzeichnung einer angrenzender Höhenbezugspunkt dargestellt.

Festgelegte Bezugshöhen (vorläufige Höhen):

①	405,40 m ü. NN	③	403,60 m ü. NN
②	403,70 m ü. NN	④	398,30 m ü. NN

2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude und zulässige Wandhöhen

(§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BauGB)

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe ($WH_{\max}$) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach.

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{\max}$) festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante der Dachhaut.

Entsprechend der Teilgebiete werden folgende maximale First- und Wandhöhen festgesetzt:

	$WH_{\max}$	$FH_{\max}$
① und ③	6,50 m	9,00 m
② und ④	11,00 m	12,50 m

2.5 Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.5.1 Zuwegung

Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die Wiesengasse und im Anschluss über den Ettlinger Weg.

2.5.2 Gewerblicher Verkehr

Um Lärmschutzwerte entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage III, Seite 11) einzuhalten, sind folgende maximalen Werte für Lieferfahrzeuge zulässig:

Betriebseigene Fahrzeuge: N = 1 Sattelschlepper, N = 1 Lkw, N = 1 Klein-Lkw

Zulässig ist ein Verkehrsaufkommen von maximal N = 2 pro Tag.

Externe Lieferanten: maximal zulässig über ein ganzes Jahr verteilt

- Bauholz: 5 Sattelschlepper winters, 5 Sattelschlepper sommers
- Baumaterialien (groß): 7 Lkw-Ladungen pro Jahr
- Baumaterialien (klein): 2 Klein-Lkw-Ladungen pro Monat

2.6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung „Neubau einer Zimmereilagerhalle in Hiendorf – Untersuchung zum Schallimmissionsschutz“, Bericht Nr. 6616.a1 vom 09.07.2026, ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin zugrunde gelegten schalltechnischen Anforderungen und Betriebsbedingungen, insbesondere zu den Betriebszeiten, den zulässigen Innen- und Schallleistungspegeln, den Schalldämm-Maßnahmen der Außenbauteile sowie zum Geschlossenhalten von Türen und Toren,

sind verbindlich einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis belegt wird, dass die festgesetzten Immissionsschutzanforderungen weiterhin eingehalten werden.

Das Gutachten ist Teil der textlichen Festsetzungen.

Für das Gewerbegebiet sind in den Teilgebieten ① und ③ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Einige der angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die daraus resultierenden Schallemissionen sind durch die Betriebe bzw. Anwohner zu dulden.

2.7 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.7.1 Dächer

Es werden folgende Dachformen und -neigungen festgesetzt:

	Dachform	Dachneigung
① und ③	SD, WD, ZD	14°-45°
② und ④	SD, WD	5°-15°

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.7.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen.

Bei An- und Vorbauten sind zusätzlich Flach- und Pultdächer zugelassen.

2.7.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind immer die ursprünglichen Geländehöhen einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb des Geländes mit maximal 4,00 m und einem Abstand von mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Bezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. Ausgenommen ist die Ost-Seite.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.7.4 Nebenanlagen / Nebengebäude

Folgende maximal zulässigen Höhen, maximale Baulänge an der Grundstücksgrenze und Dachformen gelten für Nebenanlagen und Nebengebäude (z.B. auch Garagen und Carports). Die maximale Höhe wird ab hergestelltem Gelände bis zur Oberkante der Nebenanlage bzw. Nebengebäude gemessen.

	Höhe_{max}	Dachform
① und ③	3,50 m	SD, WD, ZD, PD
② und ④	4,50 m	SD, WD, ZD, PD

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Nebengebäude sind nur in ② und ④ auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Außerhalb der Baugrenzen dürfen Nebenanlagen und -gebäude eine Gesamtfläche von 200 m² je Flurnummer nicht überschreiten. Die öffentliche Verkehrsfläche darf dabei nicht überplant oder beeinträchtigt werden.

2.7.5 Einfriedung

Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 2,00 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Zaunsockel dürfen eine Sockelhöhe von 0,50 m nicht überschreiten. Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.7.6 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Sie müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter. Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf Straßen entstehen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 6,00 m ab Gelände zulässig.

2.7.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Für die Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser über ein Sickerbecken wird eine Fläche in der Planzeichnung festgesetzt.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

2.8.1 Ausgleichsfläche

Zuordnung, Lage und Umfang

Zum Ausgleich der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE Hiendorf Ost“ verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 248, Gemarkung Hiendorf, zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich östlich des Geltungsbereiches und umfasst eine Fläche von ca. 2.094 m². Ihre genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung beziehungsweise dem gesonderten Lageplan der Ausgleichsfläche.

Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland in junger Ausbildung gemäß Biotop- und Nutzungstyp B431 festgesetzt. Mit der Maßnahme wird der ermittelte Ausgleichsbedarf von ca. 12.562 Wertpunkten vollständig kompensiert.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art verboten. Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltungsverpflichtungen sind vertraglich zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahme muss spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt werden und ist über den gesamten Zeitraum, in dem der Eingriff wirkt, vorzuhalten.

Eine Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt hat durch den Markt Altmannstein zu erfolgen (vgl. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Maßnahmen und Entwicklungsziele

- Pflanzung von mindestens 17 hochstämmigen Obstbäumen in lockerer Anordnung (für beispielhafte Anordnung siehe Anlage II Ausgleichsflächenplan)
- Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen mindestens 10 m

- Verwendung regionaltypischer, robuster und vorzugsweise alter Obstsorten gemäß Pflanzliste 1
- Verwendung von mindestens drei unterschiedlichen Obstarten
- fachgerechte Sicherung der Obstbäume mit Stützpfehlen, geeigneten Bindungen sowie Stamm- und Verbissschutz
- Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandbestandes als Unterwuchs
- Ansaat mit zertifiziertem gebietseigenem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 14 „Fränkische Alb“

Pflegemaßnahmen

- Gehölzpflege
 - dauerhaftes Erhalten der gepflanzten Obstbäume
 - Ersatz ausgefallener oder dauerhaft geschädigter Bäume spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Hochstämme
 - Durchführung fachgerechter Erziehungs- und Aufbauschnitte während der ersten fünf Standjahre
 - Anschließend Durchführung bedarfsgerechter Erhaltungs- und Pflegeschnitte, in der Regel im Abstand von drei bis fünf Jahren
 - Jährliche Kontrolle der Stützpfehle, Bindungen sowie Stamm- und Verbissschutzeinrichtungen; erforderlichenfalls Anpassung oder Erneuerung
 - Freihalten einer Baumscheibe mit mindestens 1 m Durchmesser während der ersten drei Standjahre
 - bedarfsgerechte Bewässerung der Bäume während der Anwuchsphase
 - Verzicht auf Düngemittel sowie chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel
- Grünlandpflege
 - ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr
 - erste Mahd grundsätzlich nicht vor dem 15. Juni
 - zweite Mahd abhängig von Aufwuchs und Witterung, frühestens sechs bis acht Wochen nach der ersten Mahd, i. d. R. zwischen Mitte August und Mitte September
 - vollständiger Abtransport des Mahdgutes nach jedem Schnitt
 - bedarfsgerechte Schröpfungsschnitte während der ersten beiden Entwicklungsjahre bei starkem Aufkommen unerwünschter Ackerwildkräuter
 - kein Umbruch und keine Nachsaat mit nicht gebietseigenem Saatgut
 - keine Mulchmahd
 - keine Düngung sowie kein Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel

- alternativ ist eine extensive Beweidung mit geringer Besatzdichte zulässig, sofern das Entwicklungsziel hierdurch nicht beeinträchtigt wird
- bei Beweidung dauerhafter Schutz der Obstbäume vor Verbiss- und Trittschäden
- Zufütterung und dauerhafte Viehtränken innerhalb der Ausgleichsfläche sind unzulässig

Die Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsfläche ist dauerhaft sicherzustellen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt sein.

Hinweis: Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Pflanzliste 1: Obstbäume

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Mögliche Sorten
Malus domestica	Apfel	Rheinischer Winterrambur, Rheinischer Bohnapfel, Reichtragender vom Zenngrund, Hirschknackerla, Kugelapfel, Wöbers Rambur, Reders Goldrenette, Krügers Dickstiel
Prunus avium	Süßkirsche	Großrote, Haumüllers Mitteldicke, Bamberger Rote, Dolleseppler
Prunus domestica	Zwetschge, Pflaume oder Mirabelle	Bühler Frühzwetschge, Spilling, Flotows Mirabelle
Pyrus communis	Birne	Sußbirne, Trumbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Welsche Bratbirne, Wilde Eierbirne

2.8.2 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m und eine maximale Breite von 4,00 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

2.8.3 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstücks zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mindestens 5 Sträuchern (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Gehölze des Herkunftsgebietes 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands ist daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen/Hecken mit Sträuchern zur Gliederung/Aufwertung/Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 2: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestqualität:	bei Hochstämmen	3 x v., StU 14-16 cm
	bei Heckenpflanzung	vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern/Immergrünen Sträuchern zu maximal 30% zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2,00 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2x v., 60-100, mB

Teil C

Hinweise

Stellplätze

Für die Herstellung, Anzahl, Gestaltung und den Nachweis notwendiger Stellplätze gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Mindelstetten in der jeweils geltenden Fassung. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser aus Baugrundstücken:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein bestehender Schmutzwasserkanal, an den die Schmutzwasserleitung der Baugrundstücke anzuschließen ist.

Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

Niederschlagswasser aus Baugrundstücken:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in ein festgelegten Versickerungsbecken einzuleiten und in den Untergrund abzuleiten.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Eichstätt zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten.

Oberflächig abfließendes Wasser

Das örtliche Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab. Es könnte daher z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag, sogenanntes wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung von Schäden schützen.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Norden DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeit der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Die Erreichbarkeit, der an das Gewerbegebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Elektrische Versorgung

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Mindelstetten, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßnahme geeignet

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„GE Hiendorf Ost“

Ortsteil Hiendorf
Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt



Teil D

Begründung

Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Ort, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister
GEMEINDE MINDELSTETTEN
Mayer-Platz 1
93349 Mindelstetten

Teil D

Begründung

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen.....	3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2 Bedarfsnachweis.....	3
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet	5
2. Übergeordnete Planungen	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
2.2 Regionalplan	8
2.3 Flächennutzungsplan.....	8
3. Erläuterung der textlichen Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten	10
3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3.2.3 Höhenlage.....	11
3.2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude und zulässige Wandhöhen	11
3.2.5 Immissionsschutz.....	11
3.2.6 Örtliche Bauvorschriften	12
3.2.7 Grünordnerische Festsetzungen	14
4. Wesentliche Auswirkungen.....	15
4.1 Städtebauliche Auswirkungen und Ortsbild	15
4.2 Auswirkungen auf Nutzungsstruktur, Wirtschaft und zentrale Funktionen	15
4.3 Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten	16
4.4 Wasserwirtschaft, Hochwasser und Grundwasser	16
4.5 Grünordnung, Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität	16
4.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld.....	17
Quellenverzeichnis	18

1. Allgemeine Grundlagen

Im Kapitel „Allgemeine Grundlagen“ werden die wesentlichen Ausgangsbedingungen der vorliegenden Bauleitplanung zusammenfassend dargestellt. Dies umfasst den Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung, den Nachweis des planerischen Bedarfs, die einschlägigen planungsrechtlichen Grundlagen sowie die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und die Beschreibung des Plangebietes. Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Einordnung der Planung in ihren fachlichen, rechtlichen und räumlichen Zusammenhang.

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Hiendorf Ost“ ist die geplante Weiterentwicklung eines gewerblich genutzten Standortes im Ortsteil Hiendorf der Gemeinde Mindelstetten. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bereits gewerblich genutzt und baulich entwickelt. Für diesen bestehenden Bereich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nachträglich zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzung. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Erweiterung des Gewerbestandortes in östlicher Richtung ermöglicht werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung bzw. planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbestandortes mit insbesondere holzverarbeitender Nutzung, Lagerflächen, Lagergebäuden sowie zugehörigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbereichen. In untergeordnetem Umfang sind zudem betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die geordnete Entwicklung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes zu schaffen und die beabsichtigte Nutzung städtebaulich verträglich in die örtliche Situation einzubinden. Hierzu werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Höhenentwicklung der Gebäude, die Erschließung sowie grünordnerische Maßnahmen verbindlich geregelt. Durch die Gliederung in mehrere Teilgebiete können unterschiedliche Anforderungen an Gebäudehöhen, Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungsintensität berücksichtigt werden.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer rechtssicheren Grundlage sowohl für den bestehenden westlichen Bereich als auch für die geplante Erweiterung im östlichen Bereich unter Berücksichtigung der Belange von Städtebau, Erschließung, Immissionsschutz, Landschaftsbild und Grünordnung. Durch die Festsetzungen sollen eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung, eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine angemessene Eingrünung des Gebietes sichergestellt werden.

1.2 Bedarfsnachweis

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Hiendorf Ost“ soll der konkret bestehende Bedarf des Vorhabenträgers an gewerblich nutzbaren Flächen im Ortsteil Hiendorf gedeckt und eine Erweiterung des Betriebes ermöglicht werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine allgemeine Angebotsplanung zur Bevorratung von Gewerbeflächen, sondern um

die planungsrechtliche Sicherung eines konkreten Vorhabens mit definierten Nutzungsabsichten.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist bereits gewerblich genutzt und baulich entwickelt. Für diesen Bereich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nachträglich zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebes. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der geordneten Erweiterung des Gewerbestandortes in östlicher Richtung, um den zusätzlichen Flächenbedarf des Vorhabenträgers abzudecken.

Der Vorhabenträger benötigt die Fläche zur Errichtung und Nutzung von gewerblichen Gebäuden, insbesondere für holzverarbeitende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie zugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen. Der Flächenbedarf ergibt sich dabei aus den betrieblichen Anforderungen an zusammenhängende, ausreichend groß und gut erschlossene Flächen für Hallen, Lagerung, Rangier- und Betriebsabläufe.

Innerhalb bestehender Siedlungs- bzw. Betriebsstrukturen stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die den Anforderungen des Vorhabens hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Erschließung und Nutzungsmöglichkeiten entsprechen. Die vorgesehene Fläche bietet die Möglichkeit, das konkrete Vorhaben geordnet zu entwickeln und zugleich über Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Erschließung, Immissionsschutz und Grünordnung städtebaulich zu steuern.

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes in mehrere Teilgebiete können die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen des Vorhabens berücksichtigt werden. Während in einzelnen Bereichen eine reduzierte Bebauung mit betriebsbezogenen Wohneinheiten vorgesehen ist, ermöglichen andere Teilbereiche größere gewerbliche Hallen- und Lagernutzungen. Damit wird sowohl der Bestand als auch der Erweiterungsbedarf des Vorhabenträgers innerhalb eines verbindlich geregelten städtebaulichen Rahmens abgebildet.

Die Planung dient somit der Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen bzw. örtlich gebundenen Gewerbebetriebes und trägt zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes innerhalb der Gemeinde Mindelstetten bei. Der Bedarf an der Ausweisung des Gewerbegebietes ist aufgrund der konkreten Vorhabenabsicht, der betrieblichen Flächenanforderungen, des bestehenden Betriebes sowie der fehlenden geeigneten Alternativflächen begründet.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Grundlage der Planung ist ein konkretes Vorhaben des Vorhabenträgers, das durch den Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Ergänzend hierzu wird zwischen der Gemeinde Mindelstetten und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem insbesondere die Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt werden.

Der Bebauungsplan enthält die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücks-

flächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen. Damit werden die wesentlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend werden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), insbesondere hinsichtlich der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO), insbesondere im Hinblick auf örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Anforderungen, berücksichtigt.

Der Bebauungsplan schafft damit die verbindliche planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie für die künftige bauliche Erweiterung und Entwicklung des Gewerbestandortes im Plangebiet.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Die einzelnen Verfahrensschritte, insbesondere die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Hiendorf Ost“ befindet sich im Ortsteil Hiendorf der Gemeinde Mindelstetten, Landkreis Eichstätt. Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 300 sowie Teilflächen der Flurnummern 248 und 304, jeweils Gemarkung Hiendorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bestehenden Ortslage von Hiendorf. Der westliche Bereich ist bereits gewerblich genutzt und baulich geprägt. In östlicher Richtung schließen bislang unbebaute Flächen an, die im Zuge der Planung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes vorgesehen sind. Zwischen den beiden Teilbereichen verläuft die Flurnummer 304, die als bestehende Straßenfläche Bestandteil des Geltungsbereiches ist.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch die Ortsrandlage, bestehende bauliche Nutzungen sowie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet mit mehreren Teilflächen festgesetzt. Die Gliederung in die Teilgebiete GE 1 bis GE 4 ermöglicht eine differenzierte städtebauliche Steuerung der vorgesehenen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhen, überbaubarer Grundstücksflächen, Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungsintensität.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde so gewählt, dass sowohl der bestehende gewerbliche Bereich planungsrechtlich gesichert als auch die geplante Erweiterung des Gewerbestandortes geordnet in die städtebauliche Entwicklung eingebunden werden kann. Die Einbeziehung der mittig verlaufenden Wegefläche dient dabei der eindeutigen planungsrechtlichen Erfassung der zwischen den Teilbereichen liegenden Erschließungsfläche.

2. Übergeordnete Planungen

Das Kapitel „Übergeordnete Planungen“ behandelt die Einordnung der vorliegenden Bauleitplanung in die bestehenden Vorgaben der Raumordnung der der vorbereitenden Bauleitplanung. Hierzu zählen insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern, die Festlegungen des Regionalplans sowie die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen auf, in welchem planerischen Zusammenhang der Bebauungsplan steht und inwieweit die maßgeblichen übergeordneten Vorgaben bei der Planung berücksichtigt werden.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Mindelstetten ist als „Allgemeiner ländlicher Raum“ im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 2022) definiert. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 15 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 35 km Entfernung.

Nach LEP gilt:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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

(Quelle: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01. Juni 2023)

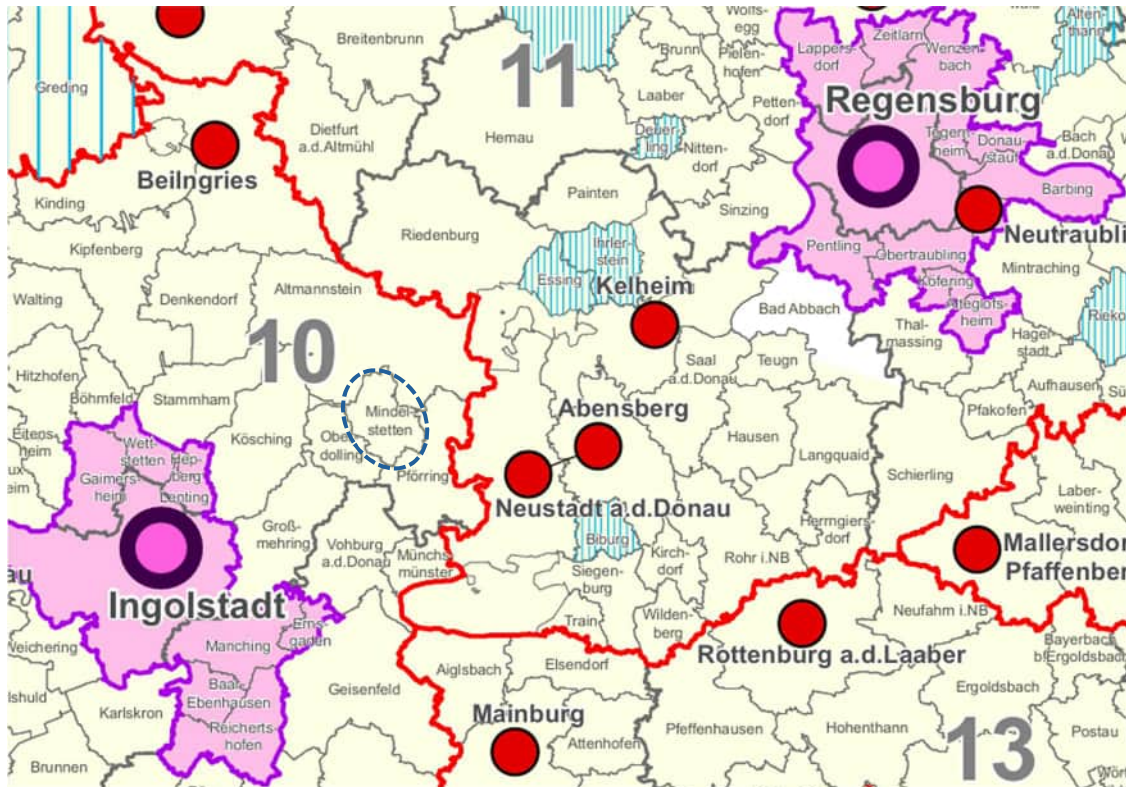


Abb. 1 Strukturkarte LEP mit Gemeinde Mindelstetten (blau), o. M. (Quelle: LEP Bayern Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022)

Im LEP (Stand 01. Juni 2023) werden folgende Ziele (Z) genannt, welche die vorliegende Planung betreffen:

„1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

Die vorliegende Planung dient der Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes in Hiendorf. Durch die Entwicklung in der Nähe zum bisherigen Betriebsstandort können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sichergestellt.

„3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung stehen in Hiendorf vorhandene Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand von Hiendorf wird eine kompakte Siedlungsentwicklung sichergestellt.“

„3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Ortsrand von Hiendorf und damit in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, da sie die bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes in Anbindung an die vorhandene Ortslage ermöglicht und zugleich eine geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt

2.2 Regionalplan

Mindelstetten wird gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt (Stand 2022)

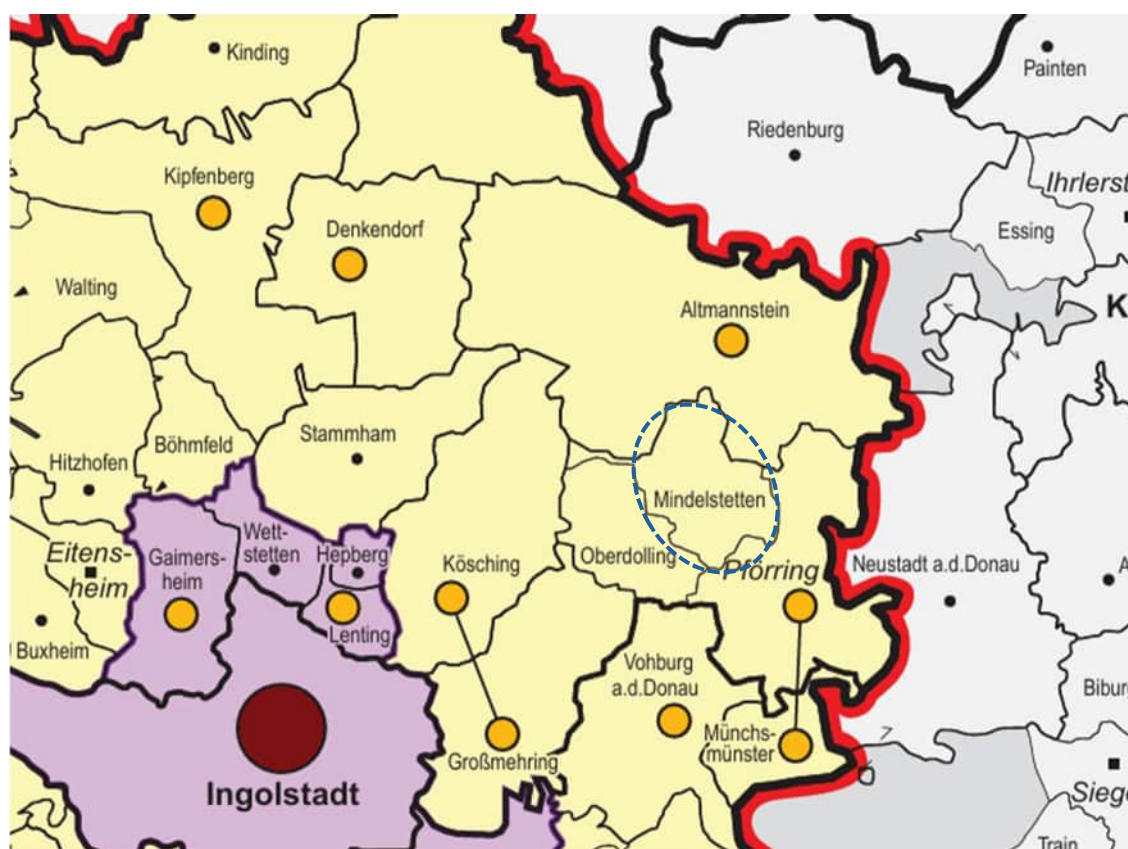


Abb. 2 Regionalplan Ingolstadt - Raumstruktur mit Lage von Mindelstetten (blau), o. M. (Quelle: Regionalplan Ingolstadt Karte 1 Raumstruktur, Stand: 19. Dezember 2022)

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mindelstetten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei den westlich angrenzenden Flächen handelt es sich um ein Dorfgebiet. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

AUSZUG NEUER FNP „Auszug aus der parallel aufgestellten FNP-Änderung mit Lage der Änderungsfläche (rot) (Quelle: Grundalge – Gemeinde Mindelstetten, Planung – Eder Ingenieure)

3. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Im Kapitel „Erläuterung der textlichen Festsetzungen“ werden die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen inhaltlich näher erläutert und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang dargestellt. Dabei wird aufgezeigt, welche Regelungsziele mit den einzelnen Festsetzungen verfolgt werden und aus welchen Gründen diese für die geordnete Entwicklung des Plangebiets erforderlich sind. Die Ausführungen dienen dem besseren Verständnis der Festsetzungen und ihrer Anwendung im Zusammenspiel mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des bestehenden bzw. geplanten Gewerbebestandes im Ortsteil Hiendorf. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und entsprechen damit der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes.

Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben näher bestimmt. Zulässig sind insbesondere holzverarbeitende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ergänzend werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zugelassen, um eine zeitgemäße und nachhaltige Energieversorgung des Gewerbebestandes zu ermöglichen.

Betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nur zugelassen, sowie sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit wird sichergestellt, dass die gewerbliche Nutzung weiterhin eindeutig prägend bleibt und keine eigenständige Wohnnutzung entsteht, die zu Nutzungskonflikten innerhalb des Gewerbegebietes führen könnte.

Die in Teilfläche 4 zugelassene Vermietungsfläche, beispielsweise für Wohnwagen oder Oldtimer, wird auf maximal 50 % des unteren Hallengeschosses begrenzt. Durch diese Beschränkung wird die Nutzung auf eine untergeordnete Ergänzungsnutzung innerhalb des Gewerbebestandes beschränkt. Reparatur-, Wartungs- und Pflegearbeiten werden auf dieser Fläche ausgeschlossen, um zusätzliche Emissionen, Verkehrsbewegungen und mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stellen damit sicher, dass das Plangebiet dem vorgesehenen gewerblichen Nutzungszweck dient und städtebaulich verträglich entwickelt werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Gliederung des Gewerbegebietes differenziert festgesetzt. In den Teilgebieten 1 und 3 ist aufgrund der zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzung, der geringeren Höhenentwicklung sowie der immissionschutzfachlichen Anforderungen eine reduzierte Bebauung vorgesehen.

In den Teilgebieten 2 und 4 werden größere gewerbliche Hallen- und Betriebsgebäude ermöglicht. Wohnnutzungen sind dort ausgeschlossen. Dadurch können die stärker gewerblich geprägten Nutzungen gebündelt und die betrieblichen Anforderungen des Vorhabens berücksichtigt werden.

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten

Die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal 0,8 ermöglicht eine für Gewerbegebiete zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücksflächen und berücksichtigt den Flächenbedarf für Betriebsgebäude, Lagerflächen, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen. Die Geschossflächenzahl von maximal 1,2 begrenzt zugleich die bauliche Dichte und stellt eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes sicher.

Für die Teilgebiete 1 und 3 werden maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Kellergeschoss zugelassen. Zudem sind dort bis zu zwei betriebsbezogene Wohneinheiten je Hauptgebäude zulässig. Damit wird der besonderen Funktion dieser Bereiche mit reduzierter gewerblicher Nutzung und untergeordneter Wohnnutzung Rechnung getragen.

In den Teilgebieten 2 und 4 sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Wohneinheiten werden jedoch ausgeschlossen. Diese Bereiche sollen vorrangig der gewerblichen Nutzung, insbesondere größeren Hallen- und Lagergebäuden, dienen. Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt, um eine untergeordnete bauliche Wirkung dieser Anlage sicherzustellen.

3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird die Lage der künftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes gesteuert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Für die Teilgebiete 1, 2 und 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit einer grenzstehenden Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die konkrete Grundstückssituation sowie die betrieblichen Anforderungen des Vorhabens. In den Teilgebieten 2 werden auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m zugelassen, um die Errichtung größerer gewerblicher Hallen zu ermöglichen.

In den Teilgebieten 1 und 3 wird die Länge zusammenhängender grenzständiger Baukörper an der nördlichen Grundstücksgrenze auf maximal 15,00 m je Baukörper begrenzt. Damit wird der kleinteiligeren Nutzung und der dort vorgesehenen reduzierten Bebauung Rechnung getragen. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen nach den Vorschriften der BayBO einzuhalten.

3.2.3 Höhenlage

Für die Teilgebiete werden Bezugshöhen festgesetzt, an denen sich die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses zu orientieren hat. Die Festsetzung dient der geordneten Einbindung der Gebäude in das vorhandene, bewegte Gelände sowie der Abstimmung der künftigen Bebauung mit Erschließung und den angrenzenden Grundstücken.

Durch die zulässige Abweichung von $\pm 0,30$ m bleibt ein ausreichender Spielraum für die konkrete Objektplanung und die Anpassung an technische sowie geländebedingte Anforderungen erhalten.

3.2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude und zulässige Wandhöhen

Die Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen dient der Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes und der städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die Ortsrandlage. Die Höhen werden jeweils ausgehend von der festgesetzten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses bestimmt, wodurch ein eindeutiger Bezugspunkt für die Beurteilung der Gebäudehöhen geschaffen wird.

In den Teilgebieten 1 und 3 werden geringere Gebäudehöhen zugelassen. Dies trägt der dort vorgesehenen reduzierten Bebauung sowie der möglichen betriebsbezogenen Wohnnutzung Rechnung.

In den Teilgebieten 2 und 4 werden größere Gebäudehöhen ermöglicht, um die Errichtung gewerblicher Hallen- und Betriebsgebäude zuzulassen. Die Festsetzungen berücksichtigen damit die betrieblichen Anforderungen, begrenzen die Höhenentwicklungen jedoch zugleich auf ein städtebaulich verträgliches Maß.

3.2.5 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Vermeidung unzumutbarer Lärmeinwirkungen werden für das Gewerbegebiet Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Dadurch wird die zulässige Geräuschentwicklung der künftigen Betriebe und Anlagen begrenzt und eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten dient insbesondere dem Schutz der maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes sowie der innerhalb der Teilgebiete 1 und 3 zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin ortsüblich bewirtschaftet. Hieraus entstehende zeitweise Geräuscheinwirkungen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Insgesamt tragen die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen dazu bei, Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, betriebsbezogener Wohnnutzung und angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

3.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen dienen der gestalterischen Ordnung des Plangebietes und der Einbindung der Bebauung in die vorhandene Ortsrandlage. Für die Teilgebiete 1 und 3 werden Dachformen und Dachneigungen zugelassen, die eine kleinteiligere und an die umgebende Bebauung angepasste Gestaltung ermöglichen.

In den Teilgebieten 2 und 4 werden Dachformen und Dachneigungen festgesetzt, die den funktionalen Anforderungen größerer gewerblicher Hallen- und Betriebsgebäude entsprechen. Dadurch wird eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung ermöglicht und zugleich ein gestalterischer Rahmen vorgegeben.

Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie zur Warmwassergewinnung werden zugelassen, um eine nachhaltige Energieversorgung des Gewerbestandortes zu unterstützen. Durch die Vorgabe zur Anordnung und Höhenentwicklung dieser Anlagen wird sichergestellt, dass sie sich gestalterisch in die Dachflächen einfügen.

Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen, sofern sie sich dem jeweiligen Hauptbaukörper in Form und Gestaltung unterordnen. Dadurch wird eine flexible bauliche Ausgestaltung der Gebäude ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu beeinträchtigen.

Geländegestaltung

Die Festsetzungen zur Geländegestaltung dienen der geordneten Einbindung der Bauflächen in das vorhandene Gelände sowie der Abstimmung mit den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Anpassung des Geländes an das Straßenniveau wird eine funktionale Erschließung der Grundstücke sichergestellt.

Gleichzeitig sollen erhebliche Geländeänderungen und Höhendifferenzen an den Rändern des Geltungsbereiches vermieden werden. Die Begrenzung von Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern trägt dazu bei, das natürliche Gelände so weit wie möglich zu erhalten und nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Die Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes im Bauantrag stellt sicher, dass die Geländeänderungen im jeweiligen Einzelfall nachvollziehbar geprüft werden können.

Nebenanlagen / Nebengebäude

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Nebengebäuden sichern eine untergeordnete bauliche Wirkung dieser Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden. Durch die Begrenzung der zulässigen Höhen und die Vorgaben zu den Dachformen fügen sich Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen und Carports gestalterisch in das jeweilige Baugrundstück ein.

In den Teilgebieten 2 und 4 werden untergeordnete Nebenanlagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, um den funktionalen Anforderungen der gewerblichen Nutzung Rechnung zu tragen. Die Begrenzung der zulässigen Gesamtfläche außerhalb der Baugrenzen stellt sicher, dass diese Anlagen weiterhin nur ergänzenden Charakter haben und die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt.

Öffentliche Verkehrsflächen dürfen durch Nebenanlagen und Nebengebäude nicht überplant oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden. Dadurch bleibt die Erschließung des Plangebietes dauerhaft gesichert.

Einfriedung

Die Festsetzungen zur Einfriedung ermöglichen eine flexible Grundstücksabgrenzung durch Zäune, Trockensteinmauern oder Hecken. Damit können sowohl funktionale Anforderungen an die Sicherung gewerblicher Grundstücke als auch gestalterische und gründerische Belange berücksichtigt werden.

Die Verwendung regionalen Kalksteins bei Gabionen unterstützt eine orts- und landschaftsbezogene Gestaltung. Im Bereich von Einmündungen wird die Zulässigkeit von Gabionen eingeschränkt, um die Einsehbarkeit in den Verkehrsraum und damit die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dies ist auch bei anderen Einfriedungsarten entsprechend zu beachten.

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Zaunsockeln wird eine übermäßige Abschottung der Grundstücke vermieden. Eine Einfriedung wird nicht verpflichtend festgesetzt, sodass je nach betrieblichem Erfordernis auch offene Grundstücksbereiche möglich bleiben.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen stellen sicher, dass betriebliche Werbung innerhalb des Gewerbegebietes möglich bleibt, sich jedoch gestalterisch in die Bebauung einfügt. Werbeanlagen werden daher auf den Ort der beworbenen Leistung beschränkt und müssen sich dem jeweiligen Baukörper in Form, Größe, Material und Farbe unterordnen.

Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter werden ausgeschlossen, um störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf angrenzende Nutzungen zu vermeiden. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist zudem sicherzustellen, dass keine Blendwirkungen auf öffentliche Verkehrsflächen entstehen.

Freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhe begrenzt, damit sie gegenüber der baulichen Hauptnutzung untergeordnet bleiben und keine unverhältnismäßige Fernwirkung entfalten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist so zu gestalten, dass nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke und öffentliche Verkehrsflächen vermieden werden. Insbe-

sondere darf Niederschlagswasser nicht unkontrolliert von höher liegenden Grundstücken auf tiefer liegende Grundstücke abgeleitet werden.

Das auf Zuwegungen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten bzw. schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden. Durch den Ausschluss von Keller- und Fundamentdrainagen wird zudem verhindert, dass Grundwasser dauerhaft abgeleitet wird und dadurch die natürlichen Wasserverhältnisse beeinträchtigt werden.

Konkret wird für die Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser eine Fläche im tieferen Geländebereich festgelegt.

3.2.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen ergänzen die baulichen Festsetzungen und tragen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes bei. Sie regeln insbesondere den Umgang mit unbebauten Grundstücksflächen, Pflanzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und dienen dem Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzungen umfassen insbesondere Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorgaben zu Herstellung, Entwicklung und dauerhafter Pflege der Ausgleichsfläche.

Die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfes, die Beschreibung vor gesehenen Maßnahmen, sowie die naturschutzfachliche Bewertung erfolgten im Umweltbericht. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Baubegleitende Maßnahmen – Oberbodenlagerung

Die Festsetzungen zu den baubegleitenden Maßnahmen stellen einen schonenden Umgang mit Boden und Oberboden während der Bauphase sicher. Abzutragender Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung und Beeinträchtigung zu schützen und nach Möglichkeit wieder zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden. Damit werden die Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens berücksichtigt.

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Befestigte Flächen wie Stellplätze, Verkehrsflächen und sonstige Nebenflächen sind, soweit keine erhöhte Verschmutzungsgefahr besteht, mit wasserdurchlässigen oder teilversiegelnden Belägen herzustellen. Dadurch können die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten, der Oberflächenabfluss reduziert und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert werden.

Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine Durchgrünung des Gewerbegebietes erreicht und die Einbindung der baulichen Anlagen in die Ortsrandlage verbessert.

Flächige Gesteinsschüttungen werden ausgeschlossen, da sie weder zur ökologischen Aufwertung noch zu einer angemessenen Gestaltung der Freifläche beitragen.

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen bzw. alternativ zulässigen Strauchpflanzungen wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Die Verwendung heimischer Gehölze des Herkunftsgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ trägt zur landschaftsgerechten Gestaltung und zur Förderung gebietstypischer Vegetationsstrukturen bei. Ergänzend können lockere Strauchpflanzungen und Hecken zur Gliederung, Aufwertung und als Sichtschutz angelegt werden.

Bei der Auswahl und Pflege der Gehölze sind die örtlichen Standortverhältnisse, das künftige Höhenwachstum sowie die Kronenentwicklung zu berücksichtigen, um Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke und Verkehrsflächen zu vermeiden. Die Möglichkeit, weitere Arten durch die Untere Naturschutzbehörde zuzulassen, schafft einen angemessenen Spielraum für die konkrete Ausführungsplanung.

4. Wesentliche Auswirkungen

Im Kapitel „Wesentliche Auswirkungen“ werden die maßgeblichen städtebaulichen, funktionalen und umweltbezogenen Folgen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

4.1 Städtebauliche Auswirkungen und Ortsbild

Mit der Planung wird der bestehende gewerbliche Standort planungsrechtlich gesichert und eine geordnete Erweiterung in östlicher Richtung ermöglicht. Die Entwicklung erfolgt im Anschluss an die bestehende Ortslage von Hiendorf und wird durch Baugrenzen, Teilgebietsgliederung und Höhenfestsetzungen städtebaulich gesteuert.

Das Ortsbild im südöstlichen Ortsrandbereich wird durch die geplante gewerbliche Bebauung stärker baulich geprägt. Durch die Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Grundstückbegrünung und Eingrünung des Gebietes wird eine geordnete Einbindung in die Umgebung angestrebt. Die vertiefte Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgt im Umweltbericht.

4.2 Auswirkungen auf Nutzungsstruktur, Wirtschaft und zentrale Funktionen

Die Planung stärkt die gewerbliche Nutzungsstruktur im Ortsteil Hiendorf, indem der bestehende Betriebsstandort gesichert und eine bedarfsgerechte Erweiterung ermöglicht wird. Dadurch können betriebliche Abläufe an einem zusammenhängenden Standort gebündelt und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für den Vorhabenträger geschaffen werden.

Auswirkungen auf zentrale Funktionen der Gemeinde sind nicht zu erwarten. Die Planung dient nicht der Ansiedelung großflächiger Einzelhandels- oder zentrenrelevanter Nutzungen, sondern der Sicherung und Weiterentwicklung eines gewerblichen Standortes. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich daraus nicht.

4.3 Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten

Mit der Planung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzungen vorbereitet. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bereits baulich bzw. gewerblich geprägt, während im östlichen Bereich bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden.

Durch die zulässige Bebauung und die erforderlichen Betriebs-, Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen ist mit einer Zunahme der Bodenversiegelung zu rechnen. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. teilversiegelnder Beläge sowie zum schonenden Umgang mit Oberboden tragen dazu bei, die Auswirkungen auf Boden und Fläche zu mindern.

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die zuständigen Fachstellen zu informieren. Die detaillierte Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgt im Umweltbericht.

4.4 Wasserwirtschaft, Hochwasser und Grundwasser

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung ist mit einer Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher schadlos zu behandeln und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen oder zum Nachteil angrenzender Grundstücke ist zu vermeiden.

Aufgrund der örtlichen Geländesituation ist insbesondere bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dies ist bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Grundwasserverhältnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht näher bekannt. Sofern im Zuge der Bauausführung Grundwasser angetroffen wird, sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten. Die weitergehende Betrachtung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt im Umweltbericht.

4.5 Grünordnung, Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine Mindestdurchgrünung des Gewerbegebietes und unterstützen die Einbindung der baulichen Anlagen in die Ortsrandlage. Nicht überbaute bzw. nicht befestigte Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen. Flächige Gesteinsschüttungen werden ausgeschlossen.

Durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Verwendung heimischer Gehölze wird die Freiflächengestaltung ökologisch und gestalterisch aufgewertet. Die Begrünung kann zugleich zur Gliederung der Grundstücke, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minderung der Wirkung versiegelter Flächen beitragen.

Die Aufenthaltsqualität steht bei einem Gewerbegebiet nicht im Vordergrund, wird jedoch durch begrünte Freiflächen, Pflanzstrukturen und eine geordnete Grundstücksgestaltung verbessert. Die weitergehende naturschutzfachliche Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

4.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude oder prägende kulturlandschaftliche Strukturen sind daher nicht zu erwarten.

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten dennoch Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutsame Funde zutage treten, sind diese unverzüglich den zuständigen Denkmalbehörden zu melden. Die entsprechenden gesetzlichen Meldepflichten sind zu beachten.

Das kulturelle Umfeld des Ortsteils Hiendorf wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Die bauliche Entwicklung erfolgt am Ortsrand und wird durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich geordnet.

Quellenverzeichnis

Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas Plus. Abgerufen von
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerische Staatsregierung (2022): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.).

Bayerische Staatsregierung (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Abgerufen von
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf

Mindelstetten: Flächennutzungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„GE Hiendorf Ost“

Ortsteil Hiendorf
Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt



Teil E Umweltbericht

Vorentwurf i. d. Fassung vom 29.04.2026

Teil E

Umweltbericht

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Umweltziele	3
2.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	4
2.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	4
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.3	Schutzgut Fläche und Boden	5
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Klima und Luft	7
2.6	Schutzgut Landschaft.....	8
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.8	Schutzgebiete und sonstige Schutzkulissen	10
2.8.1	Bestandsaufnahme	10
2.8.2	Bewertung der betroffenen Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen.....	11
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
2.10	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
3.	Prognose bei Durchführung der Planung	13
4.	Eingriffsregelung.....	15
4.1	Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	15
4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.....	16
4.3	Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
5.	Zusammenfassung	20

1. Einleitung

Im Kapitel „Einleitung“ werden die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen des Bebauungsplanes sowie die für die Umweltprüfung maßgeblichen Umweltziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt. Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Einordnung der Planung in ihren fachlichen und rechtlichen Zusammenhang und bilden die Grundlage für die weitere Betrachtung der Umweltauswirkungen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE Hiendorf Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandes am östlichen Ortsrand von Hiendorf geschaffen werden. Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits gewerblich genutzt, während die östlich angrenzenden, bislang überwiegend unbebauten Flächen für die betriebliche Weiterentwicklung vorgesehen sind.

Geplant ist insbesondere die Ansiedlung bzw. Erweiterung holzverarbeitender Gewerbebetriebe mit zugehörigen Lagerhallen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen. In Teilbereichen können zudem untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Gliederung des Gebietes in mehrere Teilflächen ermöglicht eine abgestufte Regelung der zulässigen Nutzungen, Gebäudehöhen und baulichen Dichte.

1.2 Umweltziele

Für die Umweltprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Hiendorf Ost“ sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgeblich. Hierzu zählen insbesondere der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt, der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, der Schutz des Wasserhaushaltes sowie die Sicherung von Klima, Luft und Landschaftsbild. Darüber hinaus sind mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Umweltziele sieht der Bebauungsplan insbesondere Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, zum Schutz und zur Wiederverwendung des Oberbodens sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger oder teilversiegelnder Beläge vor. Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen und durch heimische Bäume und Sträucher zu ergänzen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken schadlos zu behandeln und nach Möglichkeit zu versickern. Ergänzend dienen die Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Geländegestaltung und zur Grünordnung der Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen.

Im Rahmen der nachfolgenden Schutzgutbetrachtung wird geprüft, in welchem Umfang die genannten Umweltziele durch die Planung erfüllt werden, welche erheblichen Beeinträchti-

ungen verbleiben und welche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich sind.

2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Im Kapitel „Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes“ werden die bestehenden umweltrelevanten Gegebenheiten im Plangebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld erfasst und fachlich eingeordnet. Hierzu zählen die schutzgutbezogene Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes, die Berücksichtigung vorhandener Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, sowie die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Damit wird die Grundlage für die anschließende Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen geschaffen.

2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hiendorf und umfasst sowohl bereits gewerblich genutzte und baulich geprägte Flächen als auch bislang unbebaute Bereiche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Im Umfeld befinden sich die bestehende Ortslage, weitere gewerbliche Nutzungen, Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich geprägte Freiräume. Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die durch die bestehenden Nutzungen sowie die geplante gewerbliche Entwicklung entstehenden Immissionen von Bedeutung.

Die vorhandene Vorprägung durch gewerbliche Nutzungen führt bereits heute zu einer gewissen technischen Überformung des Gebietes. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch typische, zeitlich begrenzte Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche aus der Bewirtschaftung geprägt, die als ortsüblich einzustufen sind. Eine besondere Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet selbst aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht zu. Die umliegenden Freiflächen können jedoch grundsätzlich eine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung besitzen, deren Erlebnisqualität durch die weitere bauliche Entwicklung im Randbereich beeinflusst werden kann.

Im westlichen Teil des Plangebietes bestehen bereits gewerbliche Strukturen, die eine entsprechende Vorbelastung des Schutzgutes Mensch begründen. Innerhalb des Gebietes sind zudem betriebsbezogene Wohnnutzungen vorgesehen, die im Vergleich zu reinen Gewerbenutzungen eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen. Insgesamt ist das Schutzgut im Bestand durch die Mischung aus gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Lage am Siedlungsrand als vorbelastet, jedoch nicht als besonders empfindlich einzustufen.

Die Bedeutung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit ist daher im Plangebiet insgesamt als gering bis mittel zu bewerten. Besondere Einrichtungen mit hoher Schutzbedürftigkeit sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen lassen eine weitere gewerbliche Entwicklung grundsätzlich zu, wobei die Einbindung in das Umfeld und die Vermeidung zusätzlicher erheblicher Beeinträchtigungen für angrenzende Nutzungen im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungsstrukturen eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auf. Der westliche Teil ist bereits gewerblich genutzt und durch Gebäude, Lager-, Verkehrs- und sonstige befestigte Flächen deutlich anthropogen überprägt. Diese Bereiche bieten aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der regelmäßigen betrieblichen Nutzung nur eingeschränkte Lebensraumfunktionen. Die unbebauten Rand- und Grünflächen können dagegen in begrenztem Umfang als Rückzugs-, Nahrungs- und Trittsteinlebensräume für siedlungsangepasste Tierarten dienen.

Der östliche Teil des Plangebietes besteht aus bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Deren naturschutzfachliche Bedeutung ist insbesondere von der Nutzungsintensität, der vorhandenen Vegetationsstruktur und der Einbindung in angrenzende Biotopstrukturen abhängig. Bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer vergleichsweise geringen Pflanzenartenvielfalt und einer eingeschränkten Eignung als dauerhafter Lebensraum auszugehen. Ungeachtet dessen können die offenen Flächen insbesondere für Insekten, Kleinsäuger und Vögel der offenen Kulturlandschaft eine allgemeine Funktion als Nahrungs- und Teillebensraum besitzen.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch die bestehende Ortslage, gewerbliche Nutzungen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlich geprägte Freiräume gekennzeichnet. Die vorhandenen Störungen durch Bebauung, Verkehr, betriebliche Tätigkeiten und landwirtschaftliche Bewirtschaftung begrenzen die Lebensraumeignung insbesondere für störungsempfindliche Arten. Eine erhöhte Bedeutung kann jedoch kleinflächigen Saum-, Gehölz- und sonstigen Randstrukturen zukommen, sofern diese innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Nach den vorliegenden Planunterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine besonders hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotopstrukturen gesondert dokumentiert.

Insgesamt ist das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der bestehenden gewerblichen Vorprägung und der landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend als gering bis mittel bedeutsam einzustufen. Höherwertige Teilstrukturen können sich insbesondere auf unversiegelte Randbereiche, vorhandene Gehölze und extensiver ausgeprägte Vegetationsflächen beschränken.

2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst sowohl bereits gewerblich genutzte und baulich überprägte Bereiche als auch bislang unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Insbesondere im westlichen Teil bestehen durch Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen bereits erhebliche Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen infolge von Versiegelung, Verdichtung und Umlagerung nur noch eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden. Die östlichen Teilflächen sind

demgegenüber bislang weitgehend unversiegelt und können ihre natürlichen Funktionen im Boden- und Wasserhaushalt grundsätzlich noch erfüllen.

Nach der Übersichtsbodenkarte kommen im Plangebiet die Bodeneinheiten 8a und 12a vor. Bei der Bodeneinheit 8a handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton, die sich aus Molasse beziehungsweise Lösslehm entwickelt hat. Braunerden besitzen grundsätzlich eine Bedeutung als Standort für Pflanzen, als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft sowie als Speicher-, Filter- und Pufferkörper im Naturhaushalt. Aufgrund der lehmigen bis tonigen Bodenarten ist von einem grundsätzlich mittleren bis guten Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auszugehen.

Die Bodeneinheit 12a besteht fast ausschließlich aus Kolluvisol aus Schluff bis Lehm. Kolluvisole entstehen durch die hangabwärts gerichtete Umlagerung und Ablagerung von Bodenmaterial und weisen häufig mächtige, humose Bodenhorizonte auf. Sie besitzen daher in der Regel eine vergleichsweise hohe natürliche Ertragsfähigkeit sowie eine wichtige Speicher- und Pufferfunktion. Darüber hinaus können Kolluvisole aufgrund der erhaltenen Ablagerungsschichten eine Bedeutung als Archiv der Natur- und Nutzungsgeschichte aufweisen. Aufgrund der örtlichen Hanglage ist zugleich mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und einer Verlagerung von Bodenmaterial zu rechnen.

Die unversiegelten Böden erfüllen wichtige Funktionen als Lebensgrundlage für Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffhaushaltes sowie als Filter und Puffer gegenüber stofflichen Einträgen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können die Bodenfunktionen bereits durch Bodenbearbeitung, Verdichtung, Düngung und Stoffeinträge beeinflusst sein. Eine grundlegende Überpägung, wie sie in den bereits bebauten und befestigten Bereichen vorliegt, ist auf den unversiegelten Flächen jedoch noch anzunehmen. Hinweisen auf Altlasten oder schädlich Bodenveränderungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Das Schutzgut Fläche und Boden weist in den bereits versiegelten und baulich veränderten Bereichen eine geringe Bedeutung auf. Die bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer natürlichen Bodenfunktionen als mittel bedeutsam einzustufen. Der Bereich mit Kolluvisol kann insbesondere aufgrund ihrer Ertrags-, Speicher- und möglichen Archivfunktion eine mittlere bis erhöhte Bedeutung zukommen. Insgesamt besteht im unbebauten Teil des Plangebietes eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, Verdichtung, Abgrabung und dauerhafter Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus.

2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind im Plangebiet insbesondere die Grundwasserverhältnisse, die Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der oberirdische Abfluss von Niederschlagswasser von Bedeutung. Das Gebiet ist teilweise bereits durch Gebäude, Lager-, Verkehrs- und sonstige befestigte Flächen überprägt. In diesen Bereichen ist die natürliche Versickerung eingeschränkt und der Oberflächenabfluss gegenüber unversiegelten Flächen erhöht. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Teilflächen sind dagegen überwiegend unversiegelt und leisten

grundsätzlich einen Beitrag zur Versickerung, zum Wasserrückhalt und zur Grundwasserneubildung.

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Boden- und Geländeverhältnisse kann jedoch insbesondere nach längeren Niederschlagsperioden mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden. Die im Plangebiet vorkommenden lehmigen bis schluffig-tonigen Böden weisen grundsätzlich ein erhöhtes Wasserspeichervermögen auf, können jedoch je nach Verdichtung und Durchlässigkeit nur eine begrenzte Versickerungsleistung besitzen. Die Grundwasserneubildung kann daher gegenüber Sand- oder Kiesböden eingeschränkt sein.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Bei Starkregenereignissen, Schneeschmelze oder länger anhaltenden Niederschlägen kann dem Plangebiet wild abfließendes Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Bereichen zufließen und innerhalb des Gebietes hangabwärts weitergeleitet werden. Die vorhandene Topografie besitzt daher eine besondere Bedeutung für den natürlichen Oberflächenabfluss. Bereits bestehende Bebauungen und befestigte Flächen können die natürlichen Abflusswege und die Rückhaltefähigkeit des Bodens beeinflussen.

Innerhalb des Plangebietes sind nach den vorliegenden Unterlagen keine besonders schutzbedürftigen Oberflächenwasser dokumentiert. Das auf den bestehenden Bau- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist bereits heute Bestandteil des örtlichen Wasserhaushaltes und muss schadlos abgeleitet beziehungsweise innerhalb des Grundstückes behandelt werden. Die Planunterlagen sehen grundsätzlich eine Behandlung und Versickerung des Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken vor. Eine Ableitung auf öffentliche Straßen oder zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke soll vermieden werden.

Insgesamt ist das Schutzgut Wasser in den bereits versiegelten und baulich überprägten Bereichen von geringer bis mittlerer Bedeutung. Den unversiegelten Flächen kommt aufgrund ihrer Funktion für Wasserrückhalt, Versickerung und Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung zu. Aufgrund der Hanglage, der möglichen Entstehung von Schichtwasser und des potenziell wild abfließenden Oberflächenwassers besteht eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Versiegelungen sowie Veränderungen der natürlichen Abflusswegen

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hiendorf und umfasst sowohl bereits gewerblich genutzte und versiegelte Flächen als auch bislang unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Die unversiegelten Freiflächen übernehmen grundsätzlich Funktionen für den lokalen Luftaustausch und die nächtliche Kaltluftentstehung. Aufgrund der offenen Lage und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von einer guten Durchlüftung des Gebietes auszugehen.

Die bereits bebauten und befestigten Teilflächen weisen demgegenüber nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion auf. Gebäude, Lagerflächen und sonstige Versiegelungen können sich bei sommerlicher Sonneneinstrahlung stärker erwärmen und die Wärmeabgabe in

den Abend- und Nachtstunden erhöhen. Vorhandene unversiegelte Rand- und Grünflächen sowie Gehölzbestände wirken dem kleinräumig entgegen, indem sie zur Verschattung, Verdunstung und Staubbindung beitragen.

Aufgrund der Ortsrandlage können über die offenen Flächen Luftbewegungen in Richtung der angrenzenden Siedlungsbereiche stattfinden. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der insgesamt ländlichen Umgebung ist jedoch nicht von einer besonderen Bedeutung als überörtliche Frischluft- oder Kaltluftleitbahn auszugehen. Ausgeprägte klimatische Belastungsräume oder schlecht durchlüftete Siedlungsbereiche sind im Umfeld nicht erkennbar.

Die Luftqualität wird gegenwärtig insbesondere durch die bestehende gewerbliche Nutzung, den zugehörigen Betriebs- und Lieferverkehr sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst. Hieraus können zeitweise Emissionen von Staub, Abgasen und Gerüchen entstehen. Aufgrund der offenen Lage und der guten Durchlüftung ist grundsätzlich von einer raschen Verdünnung und Verteilung dieser Luftschadstoffe auszugehen.

Insgesamt besitzt das Schutzgut Klima und Luft im Bereich der bereits bebauten und versiegelten Flächen eine geringe Bedeutung. Den bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen kommt aufgrund ihrer Funktion für Kaltluftentstehung, Luftaustausch und Temperaturausgleich eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Eine besondere klimatische oder lufthygienische Empfindlichkeit des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hiendorf und befindet sich damit im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Siedlungs- und Gewerbestruktur und der angrenzenden freien Landschaft. Der westliche Teil ist bereits durch gewerblich genutzte Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten und sonstige befestigte Bereiche baulich geprägt. Der östliche Teil besteht bislang aus unbebauten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist Bestandteil des offenen Landschaftsraumes. Das Umfeld wird durch die Ortslage von Hiendorf, bestehende gewerbliche Nutzungen, Verkehrsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzfläche bestimmt.

Das Landschaftsbild weist im Bereich des bestehenden Gewerbestandortes bereits eine deutliche anthropogene Vorprägung auf. Insbesondere größere Gebäude, Hallen, Lagerflächen und betriebliche Anlagen beeinflussen die Wahrnehmung des Ortsrandes. Die unbebauten Flächen im östlichen Teil besitzen demgegenüber aufgrund ihrer Offenheit eine Funktion als landschaftlicher Übergangsbereich und tragen zur Abgrenzung der bebauten Ortslage gegenüber der freien Feldflur bei. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens ausgeprägter naturnaher Strukturen ist jedoch nicht von einer besonders hohen landschaftlichen Eigenart oder Vielfalt auszugehen.

Die Einsehbarkeit des Plangebietes wird insbesondere durch die Ortsrandlage, das nach Süden abfallende Gelände und die angrenzenden offenen Flächen bestimmt. Die vorhandene Topografie kann dazu führen, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auch aus dem

näheren Landschaftsraum wahrgenommen werden. Eine besondere Fernwirkung ist vor allem bei größeren Hallen, hohen Baukörpern und großflächigen Lagerbereichen möglich. Bestehende und künftig anzulegende Gehölz- und Grünstrukturen können die Sichtbarkeit der gewerblichen Anlagen mindern und einen gestuften Übergang zur freien Landschaft schaffen.

Eine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht erkennbar. Die angrenzende freie Landschaft kann jedoch grundsätzlich von Spaziergängern und Erholungssuchenden wahrgenommen und genutzt werden. Für diese Nutzungen ist insbesondere die visuelle Wirkung des Ortsrandes von Bedeutung.

Insgesamt besitzt das Schutzgut Landschaft im bereits gewerblich überprägten westlichen Bereich eine geringe Bedeutung. Den bislang unbebauten östlichen Flächen kommt aufgrund ihrer Lage am Ortsrand und ihrer Funktion als Übergang zur freien Landschaft eine mittlere Bedeutung zu. Das Plangebiet weist daher insbesondere gegenüber einer weiteren baulichen Verdichtung, einer zunehmenden Höhenentwicklung sowie einer unzureichenden Eingrünung eine mittlere Empfindlichkeit auf.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie keine sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Objekte bekannt. Auch im unmittelbaren Umfeld sind den vorliegenden Planunterlagen zufolge keine Denkmäler oder kulturhistorisch besonders prägenden Strukturen dokumentiert, die für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung wären.

Ungeachtet dessen kann bei bislang unbebauten Flächen das Vorkommen bisher unbekannter archäologischer Funde oder Bodendenkmäler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zutage tretende Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutsame Funde unterliegen daher den gesetzlichen Meldepflichten gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege beziehungsweise der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Als Sachgüter sind insbesondere die bereits vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude, Lager- und Betriebsflächen, Erschließungsanlagen sowie die innerhalb und angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Verkehrs- und Versorgungsstrukturen zu berücksichtigen. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits baulich entwickelt und besitzt aufgrund der bestehenden betrieblichen Nutzung eine entsprechende wirtschaftliche Bedeutung. Die bislang unbebauten östlichen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellen damit ebenfalls ein Sachgut in Form landwirtschaftlicher Produktionsflächen dar. Die Erreichbarkeit der angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist für deren weitere Bewirtschaftung von Bedeutung.

Insgesamt weist das Schutzgebiet Kulturgüter aufgrund des Fehlens bekannter Denkmäler eine geringe Bedeutung auf. Den vorhandenen baulichen, betrieblichen und landwirtschaftlichen Sachgütern kommt dagegen eine mittlere Bedeutung zu. Eine besondere Empfindlich-

keit besteht insbesondere gegenüber Einschränkungen der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

2.8 Schutzgebiete und sonstige Schutzkulissen

Neben der schutzgutbezogenen Betrachtung sind die innerhalb des Planungsgebietes und im näheren Umfeld vorhandenen Schutzgebiete, Schutzobjekte und sonstigen naturschutz- und wasserrechtlichen Schutzkulissen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, gesetzlich geschützte Biotop, Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Schutzgebiete und Überschwemmungsgebiete. Die Prüfung dieser Kulissen dient der Einordnung, ob durch die Planung besondere Schutzbelange berührt werden und ob hieraus weitergehende Anforderungen an die Planung, Vermeidung, Minderung oder Kompensation entstehen.

2.8.1 Bestandsaufnahme

Nachfolgend werden die im Hinblick auf die vorliegende Planung relevanten Schutzgebiete,

<u>Schutzgebiet/Schutzkulisse/ Schutzobjekt</u>	<u>Schutzgut</u>	<u>Betroffenheit</u>
FFH-Gebiete	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	nicht betroffen
Naturschutzgebiete (NSG)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	nicht betroffen
Nationalparke	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	nicht betroffen
Biosphärenreservate	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete (LSG)	Landschaft	nicht betroffen
Naturparke	Landschaft	nicht betroffen
Naturdenkmäler	Landschaft	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile	Landschaft	nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotop	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	potenziell betroffen
Wasserschutzgebiete	Wasser	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	Wasser	nicht betroffen
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	Wasser	nicht betroffen
Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete	Wasser	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	Wasser	betroffen
Wald mit Schutzfunktionen	Klima/Luft, Boden, Wasser	potenziell betroffen
Baudenkmal	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Bodendenkmal	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Ensemble	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Besonders landschaftsprägendes Element	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

2.8.2 Bewertung der betroffenen Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen

Gesetzliche geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In einer Entfernung von ca. 100 m liegt jedoch das gesetzlich geschützte Biotop „Kalkmagerrasen am Schuttplatz 0,5 km SE Hiendorf“ mit der Biotopnummer 7135-0073-001. Eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme oder Überplanung des Biotops erfolgt nicht. Aufgrund der räumlichen Nähe sind mögliche mittelbare Beeinträchtigungen, insbesondere durch Staub- und Stoffeinträge, Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses sowie bau- oder betriebsbedingte Störungen, im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Bei Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen und einer ordnungsgemäßen Entwässerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops zu erwarten.

Wald mit Schutzfunktionen

In einer Entfernung von etwa 120 m zum Geltungsbereich befindet sich gemäß Waldfunktionskarte ein Wald mit besonderer Bedeutung für den Lebensraum, das Landschaftsbild, die Erhaltung genetischer Ressourcen sowie für einen historisch wertvollen Baumbestand. Die Waldfläche liegt außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung weder unmittelbar beansprucht noch überplant. Aufgrund des räumlichen Abstandes und der dazwischenliegenden Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen der dargestellten Waldfunktionen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Mögliche mittelbare Auswirkungen, etwas durch Staub-, Licht- oder Lärmemissionen sowie Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses, sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen und durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begrenzen.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige funktionale Zusammenhänge. Von besonderer Bedeutung sind die Wechselwirkungen zwischen Fläche und Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Klima und Landschaft. Die bislang unversiegelten Böden übernehmen Funktionen als Pflanzenstandort, Lebensraum für Bodenorganismen, Wasserspeicher sowie Filter- und Pufferkörper. Gleichzeitig beeinflussen Bodenart, Geländeneigung und Vegetationsbedeckung die Versickerung, die Grundwasserneubildung und den oberirdischen Abfluss von Niederschlagswasser.

Eine Versiegelung oder Verdichtung des Bodens wirkt sich daher nicht nur auf das Schutzgut Boden aus, sondern führt zugleich zu einer Verringerung der Versickerungs- und Rückhaltefähigkeit, einer Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie zu einem Verlust von Vegetations- und Lebensraumflächen. Aufgrund der Hanglage und der im Plangebiet vorkommenden schluffigen bis lehmigen Böden besteht ein besonderer Zusammenhang zwischen Bodenveränderungen und dem Abfluss von wild abfließendem Niederschlagswasser. Veränderungen der Geländegestalt oder der natürlichen Abflusswege können sich auch auf angrenzende Grundstücke und Nutzflächen auswirken.

Die vorhandenen Freiflächen und Vegetationsstrukturen tragen zur Kaltluftentstehung, Verdunstung und Staubbindung bei und beeinflussen damit das lokale Klima und die Luftqualität. Gehölze und begrünte Flächen besitzen zugleich eine Funktion als Lebensraum, Nahrungsquelle und Trittsteinbiotop sowie für die landschaftliche Einbindung des Gewerbestandortes. Eine Verringerung dieser Strukturen kann daher gleichzeitig Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Klima, Luft und Landschaftsbild haben. Umgekehrt können die vorgesehenen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen mehrere Schutzgutfunktionen zugleich stärken.

Auch zwischen dem Landschaftsbild und dem Schutzgut Mensch bestehen Wechselwirkungen. Die Wahrnehmung des Ortsrandes und der Übergang zur freien Landschaft wirken sich auf die Erholungsqualität und das menschliche Wohlbefinden aus. Größere Baukörper, Lagerflächen und technische Anlagen können die landschaftliche Wirkung des Gebietes verändern, während eine wirksame Eingrünung die optischen Auswirkungen vermindern kann.

Besondere Wechselwirkungen mit dem etwa 100 m entfernten gesetzlich geschützten Kalkmagerrasen sowie dem etwa 120 m entfernten Wald mit Schutzfunktion können sich insbesondere über Staub- und Stoffeinträge, Licht, Lärm oder Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses ergeben. Aufgrund der räumlichen Trennung sind erhebliche Beeinträchtigungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, sofern die vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz, zur Entwässerung und zur Begrünung umgesetzt werden.

Insgesamt sind keine außergewöhnlichen oder über die bereits schutzgutbezogen beschriebenen Zusammenhänge hinausgehende Wechselwirkungen erkennbar. Die wesentlichen Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sowie bei der Festlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende gewerbliche Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes voraussichtlich zunächst in ihrem derzeitigen Umfang fortbestehen. Eine planungsrechtliche Sicherung und geordnete Erweiterung des Gewerbestandortes in östlicher Richtung würde jedoch nicht erfolgen. Die bislang unbebauten Flächen blieben voraussichtlich weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Damit würden zusätzliche Flächenversiegelungen, Bodenabträge und Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes unterbleiben. Die vorhandenen Böden könnten ihre Funktionen als Pflanzenstandort, Lebensraum, Wasserspeicher sowie Filter- und Pufferkörper weiterhin erfüllen. Auch die Funktionen der offenen Flächen für Kaltluftentstehung, Luftaustausch, Landschaftsbild und als allgemeiner Lebensraum für Tiere und Pflanzen blieben weitgehend erhalten. Eine Veränderung der bestehenden Oberflächenabflussverhältnisse wäre nicht zu erwarten.

Das etwa 100 m entfernte gesetzlich geschützte Biotop „Kalkmagerrasen am Schuttplatz 0,5 km SE Hiendorf“ sowie der etwa 120 m entfernte Wald mit Schutzfunktionen würden bei einem Verzicht auf die Planung keinen zusätzlichen bau- oder betriebsbedingten Einwirkun-

gen ausgesetzt. Die gegenwärtigen Einflüsse aus der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung blieben jedoch bestehen.

Gleichzeitig würden die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen boden- und wasserbezogenen Regelungen nicht verbindlich umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung der Versiegelung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Begrünung nicht überbauter Flächen, die Pflanzung heimischer Gehölze sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Insgesamt ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer weitgehenden Beibehaltung des derzeitigen Umweltzustandes auszugehen. Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft würden vermieden; Zugleich entfielen jedoch die mit der Planung verbundenen Möglichkeiten einer verbindlichen städtebaulichen, immissionsschutzfachlichen und grünordnerischen Steuerung des bestehenden Gewerbestandorts.

3. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der bereits gewerbliche genutzte westliche Teil des Plangebietes planungsrechtlich gesichert und der Gewerbestandort in östlicher Richtung erweitert. Hierdurch werden bislang unbebaute und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Neben der Errichtung von Gebäuden sind insbesondere Lager-, Betriebs-, Stellplatz-, Rangier- und Erschließungsflächen zu erwarten. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht dabei einen vergleichsweise hohen baulichen und befestigten Flächenanteil.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben sich aus der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung. In den betroffenen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Pflanzenstandort, Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Speicher-, Filter- und Pufferkörper dauerhaft verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Zudem kann es während der Bauphase durch Bodenabtrag, Umlagerung und Befahrung zu Verdichtungen und Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus kommen. Betroffen sind insbesondere die bislang unversiegelten Braunerden und Kolluvisole, wobei den Kolluvisolen aufgrund ihrer Speicher-, Ertrags- und möglichen Archivfunktion eine besondere Empfindlichkeit zukommt.

Mit der Versiegelung ist zugleich eine Verringerung der natürlichen Versickerungs- und Rückhaltefähigkeit verbunden. Der Oberflächenabfluss wird erhöht und die Grundwasserneubildung kann sich verringern. Aufgrund des von Norden nach Süden abfallenden Geländes sowie der möglichen Entstehung von Schicht- und wild abfließendem Oberflächenwasser können Veränderungen der Abflusswege nicht ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehene Behandlung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken, die Verwendung wasserdurchlässiger beziehungsweise teilversiegelnder Beläge und Ausschluss einer nachteiligen Ableitung auf benachbarte Grundstücke oder öffentliche Straßen können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert werden.

Für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt führt die Planung insbesondere zum Verlust landwirtschaftlich genutzter Offenlandflächen und unversiegelter Randbereiche. Damit gehen allgemeine Nahrungs-, Rückzugs- und Teillebensräume verloren. Aufgrund der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Vorprägung ist überwiegend von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung auszugehen. Eine unmittelbare Inanspruchnahme des etwa 100 m entfernten gesetzlich geschützten Biotops sowie des etwa 120 m entfernten Waldes mit Schutzfunktionen erfolgt nicht.

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung kann kleinräumig zu einer stärkeren Erwärmung, einer verminderten Verdunstungsleistung und einem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen führen. Aufgrund der offenen, ländlich geprägten Umgebung und der weiterhin vorhandenen Freiflächen sind erhebliche Auswirkungen auf überörtlich bedeutsame Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsbahnen jedoch nicht zu erwarten. Durch die Begrünung nicht überbauter Flächen und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern können Verschattung, Verdunstung und Staubbindung unterstützt werden.

Das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung des Gewerbestandortes deutlich verändert. Die bislang offene landwirtschaftliche Fläche wird künftig stärker baulich geprägt und der bestehende Ortsrand weiter in die freie Landschaft verschoben. Insbesondere größere Hallen, Lagerflächen, Werbeanlagen und technische Einrichtungen können aufgrund der Hanglage und der offenen Umgebung aus dem näheren Landschaftsraum wahrnehmbar sein. Die festgesetzten Gebäudehöhen, die Begrünung der privaten Grundstücksflächen und die Pflanzung heimischer Gehölze tragen dazu bei, die optische Wirkung zu vermindern und einen landschaftlich verträglicheren Übergang zur freien Feldflur herzustellen.

Für das Schutzgut Mensch können während der Bauphase vorübergehende Belastungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen und Baustellenverkehr entstehen. Im späteren Betrieb ist mit zusätzlichen Geräuschen, Verkehrsbewegungen, Lichtemissionen und gegebenenfalls Geruchs- oder Staubbelastungen zu rechnen. Durch die vorgesehenen Emissionskontingente und die erforderlichen schalltechnischen nachweise sollen unzumutbare Lärmeinwirkungen auf benachbarte Nutzungen und die innerhalb einzelner Teilgebiete zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen vermieden werden. Eine besondere Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

Bekannte Bau- oder Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Das Auftreten bislang unbekannter archäologischer Funde kann bei Erdarbeiten jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Meldepflichten sind daher zu beachten. Als Sachgüter sind insbesondere die bestehende Betriebs-, Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen. Deren Erreichbarkeit und Funktionsfähigkeit sind während der Bauphase und dauerhaft sicherzustellen.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Wei-

tere Beeinträchtigungen betreffen den Wasserhaushalt, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie kleinräumig Klima und Luft. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen teilweise begrenzt, jedoch nicht vollständig vermieden werden. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

4. Eingriffsregelung

Im Kapitel „Eingriffsregelung“ werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie der infolge der Planung verbleibende Ausgleichsbedarf dargestellt. Darüber hinaus wird erläutert, in welcher Form unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen und wie die naturschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkrete Maßnahmen festgesetzt, die die Eingriffe in Natur und Landschaft reduzieren sollen. Diese betreffen insbesondere Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild.

Flächen- und Bodenschutz

- Bebauung ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase
- Wiederverwendung des Oberbodens auf dem Baugrundstück (z.B. für Grünflächen)
- Schutz angrenzender unversiegelter Flächen während der Bauphase durch geeignete Abgrenzungen

Versiegelung und Beläge

- Stellplätze und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Bauweise
- Beschränkung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß
- Nutzung von teilversiegelten Belägen in untergeordneten Verkehrsflächen

Wasserhaushalt

- vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Anlage von Versickerungsmulden oder vergleichbaren Versickerungssystemen
- Verbot der Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal ohne Rückhaltung
- Verbot von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung

Grünordnung und Biotopstruktur

- Begrünung aller nicht überbauten Grundstücksflächen
- Pflanzung von mindestens 1 Baum je 1.000 m² Grundstücksfläche oder alternativ 5 Sträucher je 1.000 m² als Gruppenpflanzung
- Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Gehölze
- Verbot von flächigen Schotter- und Steingärten
- Entwicklung randlicher Grünstrukturen als Puffer- und Eingrünungsmaßnahmen

Klima und Luft

- Begrünung zur Reduzierung von Aufheizungseffekt (Verdunstung, Verschattung)
- Begrenzung großflächig versiegelter und reflektierender Oberflächen

Artenschutz und biologische Vielfalt

- Bauzeitenregelung: Rodungen nur außerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September)
- Kontrolle von Gehölzen vor Fällung auf mögliche Brutstätten
- Erhalt von randlichen Gehölzstrukturen, soweit baulich möglich
- Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung in Richtung angrenzender Freiflächen
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung (warmweiß, abgeschirmt, nach unten gerichtet)

Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen durch Festsetzungen im Bebauungsplan
- Eingrünung des Gewerbegebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen
- landschaftsangepasste Farb- und Materialwahl der baulichen Anlagen
- Vermeidung stark reflektierender oder greller Fassadenoberflächen
- Abschirmung von Stellplatz- und Lagerflächen durch Grünstrukturen

Immissionsschutz

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbeflächen
- Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Baugenehmigungsverfahren durch schalltechnische Gutachten
- Verbot blinkender oder bewegter Werbeanlagen
- Begrenzung der Lichtemissionen zur Vermeidung von Blendwirkungen

Durch diese festgesetzten Maßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wirksam reduziert. Dennoch verbleiben insbesondere durch die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen und die damit verbundene Versiegelung unvermeidbare Eingriffe, die im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen sind.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Dabei werden durch die Planung ausgelöste Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegenübergestellt. Maßgeblich sind insbesondere die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, die zulässige Versiegelung sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Arten und Lebensräume sowie das Landschaftsbild.

Für die Bewertung werden der Ausgangszustand des Plangebietes, die Bedeutung der betroffenen Flächen für Natur und Landschaft sowie die Intensität der geplanten Nutzung herangezogen. Soweit Beeinträchtigungen trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben, sind diese durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die konkrete Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges erfolgt nachfolgend anhand der maßgeblichen Bewertungsgrundlagen des Leitfadens.

Standortbeurteilung

Die Schutzgüter werden wie folgt eingestuft:

<u>Schutzgut</u>	<u>Ausgangszustand</u>	<u>Bewertung</u>
Mensch / Gesundheit	teils gewerblich genutzt, baulich geprägt; Vorbelastung durch Betrieb und Verkehr; vereinzelt betriebsbezogenes Wohnen; keine Erholungsflächen	Mittlere Bedeutung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	westlich bebaut und versiegelt; östlich Ackerflächen, offen; Randgrün mit allgemeiner Funktion; keine Biotope im Gebiet	Geringe Bedeutung
Fläche und Boden	westlich teilversiegelt und verdichtet; östlich überwiegend unversiegelt, landwirtschaftlich genutzt; Braunerde und Kolluvisol; Bodenfunktionen auf Freiflächen weitgehend vorhanden	Mittlere Bedeutung
Wasser	keine Oberflächengewässer; unversiegelte Flächen mit Versickerungsfunktion; teils eingeschränkte Versickerung; Hanglage mit möglichem Schichtwasser	Mittlere Bedeutung
Klima und Luft	offene Flächen mit Kaltluftbildung; versiegelte Bereiche mit Aufheizung; gute Durchlüftung; lokale Emissionen vorhanden; keine Leitbahnen bekannt	Geringe Bedeutung
Landschaft	Ortsrandlage zwischen Gewerbe und Feldflur; westlich vorgeprägt durch Bebauung; östlich offene Landschaft; erhöhte Einsehbarkeit durch Hanglage; keine Erholungsfunktion	Mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	keine Denkmäler bekannt; keine kulturhistorischen Strukturen; vorhandene Gebäude und Infrastruktur; landwirtschaftliche Nutzflächen	Geringe Bedeutung

Zusammenfassend besitzen insbesondere Boden, Wasser und Landschaft eine mittlere Bedeutung, während die übrigen Schutzgüter aufgrund der bestehenden Vorbelastungen überwiegend als gering bedeutsam einzustufen sind.

Bilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Der Eingriff wird hierzu anhand des Ausgangszustandes der betroffenen Flächen sowie der durch die Planung zu erwartenden Eingriffsschwere bewertet. Die Einstufung des Ausgangszustandes erfolgt auf Grundlage der Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Den jeweiligen Flächen werden entsprechende Wertpunkte (WP) zugeordnet, die anschließend zur rechnerischen Ermittlung des Ausgleichsbedarfes herangezogen werden.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Bewertung</u>	<u>GRZ / Eingriffsfaktor</u>	<u>Ausgleichsbedarf</u>
Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation – A11	ca. 7.851 m ²	2 WP	0,8	ca. 12.562 WP
Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume) – X2	ca. 4.550 m ²	1 WP	0	0 WP
Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt – V31	ca. 423 m ²	0 WP	0	0 WP
Gesamt	ca. 12.824 m²			ca. 12.562 WP

Auf Grundlage der durchgeführten Bilanzierung ergibt sich für die durch die Planung verursachten Eingriffe ein Ausgleichsbedarf von insgesamt rund 12.562 Wertpunkten. Dieser Ausgleichsbedarf resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme und teilweisen Versiegelung der bislang unbebauten Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes.

Der bereits gewerblich genutzte westliche Bereich sowie die mittig verlaufende Straßenfläche wurden mit einem Eingriffsfaktor von 0 bewertet. In diesen Bereichen sind keine planungsbedingten Veränderungen des bestehenden Zustandes vorgesehen. Da weder eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme noch eine weitergehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt, entsteht dort kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von rund 12.562 Wertpunkten ist durch geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu kompensieren. Die konkrete Zuordnung, Ausgestaltung und Sicherung der hierfür vorgesehenen Ausgleichsfläche wird im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

4.3 Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Ausgleich der verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird eine geeignete Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Die Maßnahme dient dazu, den ermittelten Kompensationsbedarf vollständig zu decken und die durch die Planung entstehenden Eingriffe auszugleichen. Die konkrete Lage, Größe, Ausgangszustand, Entwicklungsziel und Pflege der Ausgleichsfläche werden nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der Maßnahme

Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche östlich des Geltungsbereiches wird eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland in junger Ausbildung gemäß Biotop- und Nutzungstyp B431 entwickelt. Der derzeitige Ausgangszustand der Fläche ist ein intensiv genutzter Acker, der durch landwirtschaftliche Nutzung deutlich vorgeprägt ist. Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine ökologische Aufwertung und eine dauerhafte Umwandlung in eine naturnähere Nutzung.

Hierzu werden hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten in lockerer, landschaftstypischer Anordnung gepflanzt. Vorgesehen ist eine Mischung verschiedener Obstarten wie

Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge. Die Pflanzung erfolgt so, dass sich langfristig eine stabile Streuobststruktur entwickeln kann und gleichzeitig eine Grünlandnutzung unter den Bäumen möglich bleibt.

Die Fläche wird künftig als extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Dies erfolgt durch eine angepasste Mahd oder gegebenenfalls eine Beweidung. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dadurch kann sich eine arten- und strukturreiche Wiesenvegetation entwickeln.

Insgesamt führt die Maßnahme zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung der bisherigen Ackerfläche. Es entsteht ein vielfältiger Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten sowie eine Verbesserung des Landschaftsbildes und der Biotopvernetzung im Umfeld.

Ausgleichsbedarf

Der durch die Planung verursachte Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt rund 12.562 Wertpunkte. Zur vollständigen Kompensation dieses Bedarfes wird die erforderliche Größe der vorgesehenen Ausgleichsfläche anhand der ökologischen Aufwertung ermittelt. Maßgeblich ist dabei die Differenz zwischen dem Wert des bestehenden Biotop- und Nutzungstyp und dem Wert des angestrebten Zielzustandes.

Als Ausgangszustand wird die derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche angesetzt. Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland in junger Ausbildung entsteht eine naturschutzfachliche Aufwertung. Die je Quadratmeter erzielbare Aufwertung ergibt sich aus der Differenz der Wertpunkte des Ausgangs- und Zielzustandes unter Berücksichtigung der GRZ.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Ausgangszustand, das Entwicklungsziel, die jeweils anzusetzenden Wertpunkte sowie die darauf resultierende Aufwertung und erforderliche Größe der Ausgleichsfläche zusammenfassend dar.

Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	8	ca. 2.094 m ²	6	ca. 12.562 WP

Zur vollständigen Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe sind rund 12.562 Wertpunkte auszugleichen. Unter Berücksichtigung der durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland in junger Ausbildung gemäß Biotop- und Nutzungstyp B431 erzielbaren Aufwertung ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von rund 2.094 m².

Mit der Umsetzung der Maßnahme auf dieser Fläche kann der ermittelte Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Ausgleichsfläche entsprechend dem festgelegten Entwicklungsziel hergestellt, dauerhaft gesichert und durch geeignete Pflege langfristig erhalten wird.

Entwicklungsziel und Pflege

Entwicklungsziel ist die dauerhafte Herstellung einer strukturreichen Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland in junger Ausbildung gemäß Biotop- und Nutzungstyp B431. Auf der bisherigen Ackerfläche soll sich ein geschlossener, möglichst artenreicher Grünlandbestand entwickeln, der durch locker angeordnete hochstämmige Obstbäume gegliedert wird. Die Fläche soll langfristig Funktionen als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Insekten, Vögel, Kleinsäuger und weitere Tierarten übernehmen und zugleich das Landschaftsbild sowie die Biotopvernetzung verbessern.

Die Pflege des Grünlandes erfolgt extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr oder durch eine angepasste extensive Beweidung. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Im Rahmen der Bestandsentwicklung sind bedarfsgerechte Erziehungs-, Aufbau- und Erhaltungsschnitte durchzuführen. Bei einer Beweidung sind die Baumstämme und Wurzelbereiche dauerhaft vor Verbiss- und Trittschäden zu schützen.

5. Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE Hiendorf Ost“ sollen der bestehende Gewerbestandort planungsrechtlich gesichert und die östlich angrenzenden Flächen für eine betriebliche Erweiterung entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst bereits gewerblich geprägte Bereiche sowie bislang unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

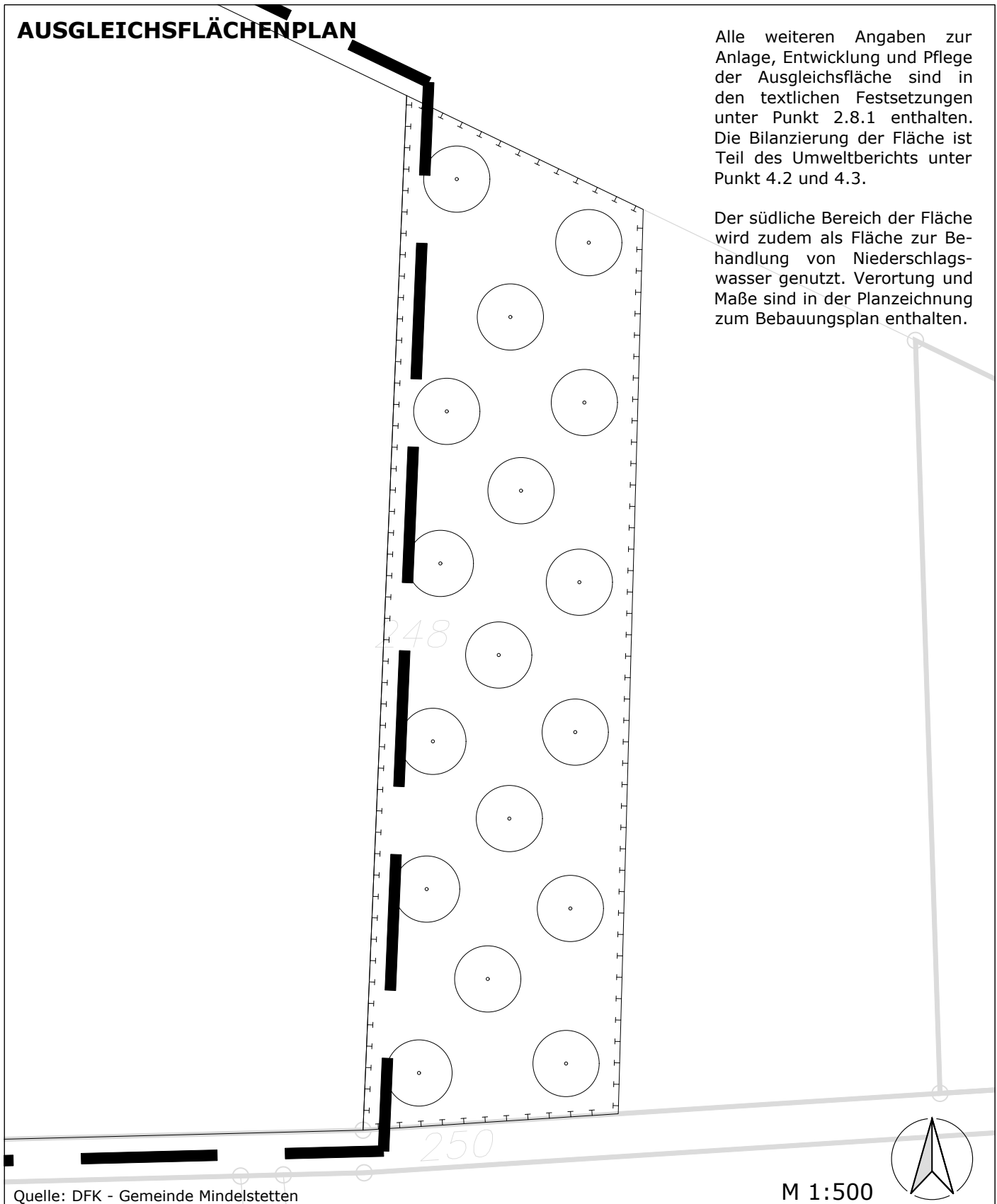
Die wesentlichen Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser sowie Landschaft. Weitere, überwiegend kleinräumige Beeinträchtigungen ergeben sich für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, sowie Klima und Luft. Erhebliche Auswirkungen auf das etwa 100 m entfernte gesetzlich geschützte Biotop und den rund 120 m entfernten Wald mit Schutzfunktionen sind bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Zur Verringerung der Auswirkungen werden unter anderem Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz, zur Begrenzung der Versiegelung, zur Grundstücksbegrünung, zur Eingrünung des Gewerbegebietes sowie zum Immissionsschutz festgesetzt. Für die verbleibenden Eingriffe wurde ein Ausgleichsbedarf von rund 12.562 Wertpunkten ermittelt. Dieser wird durch Entwicklung einer etwa 2.094 m² großen Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland in junger Ausbildung gemäß Biotop- und Nutzungstyp B431 vollständig kompensiert. Bei ordnungsgemäßer Umsetzung und dauerhafter Pflege der Maßnahme können die mit der Planung verbundenen Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen werden.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

Alle weiteren Angaben zur Anlage, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.8.1 enthalten. Die Bilanzierung der Fläche ist Teil des Umweltberichts unter Punkt 4.2 und 4.3.

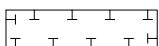
Der südliche Bereich der Fläche wird zudem als Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser genutzt. Verortung und Maße sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan enthalten.



Quelle: DFK - Gemeinde Mindelstetten

M 1:500

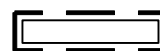
LEGENDE



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10) - Ausgleichsfläche



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)



Geltungsbereich Bebauungsplan



Flurgrenzen und -nummern

Vorhaben

GE Hiendorf Ost
Gemeinde Mindelstetten
Ausgleichsflächenplan



EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstr. 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Maßstab

1:500

Datum

29.04.2026

Projekt-Nr.

02010

Plan-Nr.

Anlage II



Bauphysik GmbH & Co. KG

Karin Forster
Brunnengasse 1
93349 Hiendorf

Theresienstraße 28
85049 Ingolstadt

T. 0841 – 34173
F. 0841 – 35238
IN@ibn.de

Josephspitalstraße 15
80331 München

T. 089 – 207040300
M@ibn.de

www.ibn.de

Projekt-Nr.
6166.a1

Bearbeiter/-in
Herr Rauscher

Datum
9. Juli 2026

Bericht 6166.a1

Neubau einer Zimmereilagerhalle in Hiendorf

Untersuchung zum Schallimmissionsschutz

IBN Bauphysik GmbH & Co. KG
Sitz: Ingolstadt
AG Ingolstadt, HRA 3043

Pers. haftende Gesellschaft
IBN Verwaltungs-GmbH
Sitz: Ingolstadt
AG Ingolstadt, HRB 7708

Geschäftsführer
Dr. Dr. Reinhard O. Neubauer
Bernd Hummel

Auftraggeberin: Frau Karin Forster

Auftrag vom: 06.2026

Der Bericht umfasst 19 Text- und 6 Anlageseiten

Sparkasse Ingolstadt
IBAN DE37721500000053712741
BIC BYLADEM11ING
St.-Nr. 124/164/00294
USt.IdNr. DE304600879

INHALTSVERZEICHNIS

1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Regelwerke	4
3	Planunterlagen	5
4	Immissionsorte	5
5	Anforderungen	6
5.1	Immissionsrichtwerte	6
5.2	Beurteilungszeiträume	6
5.3	Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit	7
5.4	Schalltechnische Vorbelastung	7
5.5	Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen	7
6	Betriebsbeschreibung	8
7	Bauliche Gegebenheiten	9
8	Topografische Gegebenheiten	9
9	Berechnungsergebnisse	10
9.1	Geräuschquellen innerhalb der Halle	10
9.2	Geräuschquellen außen	10
9.2.1	Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgelände	10
9.2.2	Pkw Fahrten auf dem Betriebsgelände	12
9.2.3	Parkplätze	14
9.2.4	Lkw, Be- und Entladung	15
9.2.5	Gabelstapler	16
9.3	Teilbeurteilungspegel	16
9.4	Spitzenpegel	17

10	Beurteilung	17
10.1	Teilbeurteilungspegel	17
10.2	Spitzenpegel	18
11	Unsicherheit der Prognose	18
12	Schluss	19

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Auszug Bebauungsplan mit Darstellung Zimmereilagerhalle / Immissionsorte

Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 3: Außenanlagenplan mit Kennzeichnung der untersuchten Geräuschquellen

Anlage 4: Ergebnisse der freien Schallfeldausbreitung

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

In Hiendorf ist durch die Zimmerei Forster der Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit Flurnummer: 248 geplant.

Für den Betrieb der Lagerhalle soll eine Untersuchung zur schalltechnischen Verträglichkeit mit der Nachbarschaft durchgeführt werden.

In der vorliegenden Bearbeitung werden die schalltechnisch relevanten Betriebsgrundlagen wiedergegeben und der Nachweis über die schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft geführt.

Die Bearbeitungen zum Schallimmissionsschutz erfolgen auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 sowie deren jeweilig nachgegliederten Regelwerken.

2 Regelwerke

Der schallimmissionsschutztechnischen Bearbeitung liegen nachstehende Regelwerke und Veröffentlichungen zu Grunde:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 zuletzt geändert am 28.07.2017
- DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997 ¹⁾,
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- VDI-Richtlinie 2571, Ausgabe 1976 ¹⁾,
Schallabstrahlung von Industriebauten
- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, ¹⁾
Bundesminister für Verkehr, Abt. Straßenbau, Ausgabe 1990
- Parkplatzlärmstudie, Ausgabe 2007,
Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen

- Vergleichende Studie des TÜV Rheinland 1993 / 2005, Handwerk und Wohnen – Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel, Ausgabe September 2005
 - Emissionsdatenkatalog, Ausgabe August 2016, Forum Schall, österreichisches Bundesumweltamt
 - Schallschutz im Stahlleichtbau, Ausgabe Dezember 2016
Industrieverband für Bausysteme im Stahlleichtbau (IFBS)
- 1) Die aufgeführten Richtlinien sind teilweise zurückgezogen oder entsprechen nicht der aktuellen Auflage. Aufgrund der Vorgaben in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind diese Richtlinien dennoch für die Prognose des Schallimmissionsschutzes heranzuziehen.

3 Planunterlagen

Der schallimmissionsschutztechnischen Bearbeitung standen nachfolgende Planunterlagen zur Verfügung.

- Grundriss, Schnitte und Ansichten, 25.03.2026
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mindelstetten „Hiendorf Ost“
- Fotodokumentation und Aufzeichnungen der Ortseinsicht vom 03.07.2026
- Nutzungsbeschreibung der Lagerhalle

In Anlage 1 ist zur Verdeutlichung ein Auszug aus dem Katasterplan des BayernAtlas mit Darstellung der geplanten Zimmereilagerhalle wiedergegeben.

Die in diesem Bericht verwendeten projektbezogenen Daten wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt oder in seinem Auftrag angefragt.

4 Immissionsorte

Das Grundstück, auf dem der Neubau der Lagerhalle vorgesehen ist, befindet sich östlich des bestehenden Zimmereibetriebs Forster und südöstlich einer zukünftigen Wohnbebauung im Osten von Hiendorf.

Westlich des Grundstücks befindet sich die Zimmerei nebst eigenem Wohngebäude sowie ein Hopfenerntezentrum, ebenfalls mit eigenem Wohngebäude, jeweils in einem Dorfgebiet liegend. Nord-westlich liegen bestehende bzw. zukünftige Wohnbebauungen. Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes soll das Gebiet der zukünftigen Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Für die schalltechnische Untersuchung werden entsprechend der durchgeführten Ortseinsicht am 03.07.2026 nachstehende Immissionsorte berücksichtigt.

Tabelle 1: Untersuchte Immissionsorte im Plangebiet

Nr.	Immissionsort	Gebietsausweisung
IO 01	Wohnhaus, Dorfstraße 5A	Dorfgebiet
IO 02	Wohnhaus, Wiesengasse 1	
IO 03	Südwestliche Grundstücksgrenze zukünftige Wohnbebauung	Allgemeines Wohngebiet
IO 04	Haus 7 der zukünftigen Wohnbebauung	
IO 05	Betriebsleiterwohnung	Dorfgebiet

Die zu untersuchenden Immissionsorte sind in Anlage 1 im Lageplan grafisch gekennzeichnet.

5 Anforderungen

Die Geräuschemissionen, die dem Betrieb der Lagerhalle zuzuordnen sind, sind auf der Grundlage der TA Lärm zu beurteilen.

5.1 Immissionsrichtwerte

An den untersuchten Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet dürfen entsprechend TA Lärm nachstehende A-bewertete Immissionsrichtwerte (IRW_A) nicht überschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet

tags	55 dB
nachts	40 dB

Dorfgebiet

tags	60 dB
nachts	45 dB

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

5.2 Beurteilungszeiträume

Die Beurteilungszeiträume "tags" und "nachts" werden entsprechend der Beurteilungsvorschrift der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorausgesetzt. Entsprechend dem vorgenannten Regelwerk werden nachstehende Beurteilungszeiträume berücksichtigt.

Beurteilungszeitraum tags: 06:00 – 22:00 Uhr
Beurteilungszeitraum nachts: 22:00 – 06:00 Uhr

5.3 Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Für die untersuchten Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines "Allgemeinen Wohngebietes" wird entsprechend Abschnitt 6.5 TA Lärm zur Berücksichtigung der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit ein Zuschlag von 6 dB berücksichtigt.

Nachstehend sind die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß TA Lärm wiedergegeben.

Werktage	Sonn- und Feiertage
06:00 Uhr - 07:00 Uhr	06:00 Uhr - 09:00 Uhr
20:00 Uhr - 22:00 Uhr	13:00 Uhr - 15:00 Uhr
	20:00 Uhr - 22:00 Uhr

Gemäß TA Lärm kann von der Berücksichtigung des Zuschlags abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

In der vorliegenden Bearbeitung wurde der Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit für die Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt.

5.4 Schalltechnische Vorbelastung

Entsprechend der durchgeführten Ortseinsicht kann an den zu untersuchenden Immissionsorten eine schalltechnische Vorbelastung im Sinne der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung durch Geräuschimmissionen von Anlagen im Sinne der TA Lärm erfolgt an dieser Stelle auftragsgemäß nicht und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bearbeitung.

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Vorbelastung werden in Anlehnung an Abschnitt 3.2.1 TA Lärm um 10 dB reduzierte Immissionsrichtwerte berücksichtigt.

5.5 Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen

Entsprechend Ziffer 7.4 TA Lärm sind die, dem zu beurteilenden Betrieb zuzuordnenden, Fahrzeuggeräusche auf öffentlichen Straßen in einem Umkreis von bis zu 500 Metern von dem Anlagengelände entsprechend 16. BImSchV zu ermitteln und zu beurteilen. Im vorliegenden Fall erfolgen Die Zu- und Abfahrten von Lkw und Pkw zum Anlagengelände über die Wiesengasse und anschließend über den Ettlinger Weg.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Fahrzeuggeräusche sollen ergriffen werden, wenn

- die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr um mindestens 3 dB erhöht werden
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die vorgenannten Bedingungen sind kumulativ zu verstehen, das bedeutet, dass organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Fahrzeuggeräusche vorzunehmen sind, wenn alle drei Bedingungen erfüllt werden.

Entsprechend der vorliegenden Nutzungsbeschreibung ist keine hochfrequentierte Zu- und Abfahrt zur / von der Lagerhalle weder von Lkw noch von Pkw zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Beurteilungspegel durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr um mehr als 3 dB erhöht. Die Vorgaben gemäß TA Lärm zum Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen werden von dem zukünftigen Betrieb der Lagerhalle eingehalten. Eine weitergehende Untersuchung der anlagenbezogenen Fahrverkehre auf öffentlichen Straßen erfolgt an dieser Stelle nicht.

6 Betriebsbeschreibung

Gemäß vorliegender Nutzungsbeschreibung ist die geplante Halle als Lager- und Abundhalle vorgesehen, v.a. auch zur Lagerung von Baumaterialien. Neben einer 50%igen Nutzung als Baustofflager ist eine 50%ige, bedarfsweise Nutzung zu Zwecken der Vermietung vorgesehen, um Wohnwägen o.ä. einzustellen. In der Funktion als Abbundhalle ist eine Verwendung technischer Geräte/Maschinen nicht auszuschließen. Da zum derzeitigen Planstand die Art, Anzahl oder der zu erwartende Schallleistungspegel potenzieller Maschinen nicht bekannt ist, wird für die vorliegende Prognoseberechnung ein maximaler Innenpegel, der keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten zur Folge hätte, angesetzt.

Der Betrieb der Lagerhalle ist ausschließlich werktags vorgesehen. Für die vorliegende Bearbeitung wird eine Betriebszeit im Tagzeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr vorausgesetzt. Ein Betrieb im Nachtzeitraum sowie an Sonn- und Feiertagen ist nicht vorgesehen und wird in der vorliegenden Bearbeitung nicht berücksichtigt.

Im Außenbereich befinden sich 9 Stellplätze für Pkw. Insgesamt sind 15 Stellplätze vorgesehen, die zum Teil dem Wohngebäude zugehörig sind. Schallemissionen, die dem Wohngebäude zuzurechnen sind, werden in vorliegender Bearbeitung nicht berücksichtigt.

7 Bauliche Gegebenheiten

Das Fundament der Lagerhalle soll in Massivbauweise, die Außenwände oberhalb des Kellergeschosses als Sandwichpaneele ausgeführt werden. Das Dach ist als Trapezblechdach mit Sandwichpaneelen geplant. In den Außenwänden sind Verglasungen und Industrietore vorgesehen.

Nachstehend werden die baulichen Voraussetzungen sowie die berücksichtigten Schalldämm-Maße der schallabstrahlenden Bauteile wiedergegeben.

Tabelle 2: Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Bauteil	Aufbau	Bewertetes Schalldämm-Maß R_w in dB	Quelle
Außenwände	Stahlsandwichpaneele mit PU-Dämmung	26	IFBS
Dach	Stahltrapez auf Stahlsandwichpaneelen	26	IFBS
Fenster	Fenster mit Anforderungen an die Luftdichtheit	20	VDI 2571
Türen, Tore	Konstruktionen mit Anforderungen an die Luftdichtheit	20	VDI 2571

Werden die Konstruktionen der Außenbauteile geändert oder sind die Schalldämm-Maße geringer als in der vorliegenden Bearbeitung berücksichtigt, muss der Nachweis des Schallimmissionsschutzes neu geführt werden.

Türen und Tore der Lagerhalle werden während der Betriebszeiten als geschlossen berücksichtigt.

8 Topografische Gegebenheiten

Die topografischen Gegebenheiten wurden im Rahmen der Berechnungen auf der Grundlage des vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellten digitalen Geländemodells berücksichtigt. Zwischen dem Betriebsgelände und den untersuchten Immissionsorten besteht größtenteils freie Sichtverbindung. Die bestehenden und geplanten Bebauungen werden in den Schallausbreitungsberechnungen als Beugungskanten berücksichtigt.

9 Berechnungsergebnisse

9.1 Geräuschquellen innerhalb der Halle

Die geplante Lagerhalle soll zum Teil als Abbundhalle genutzt werden. Lärmintensive Arbeiten aufgrund von Maschinen können nicht ausgeschlossen werden. Zum derzeitigen Planstand sind detaillierte Angaben, ob Maschinen eingesetzt werden bzw. über Art, Anzahl und die zu erwartenden Schallleistungspegel nicht bekannt. In der vorliegenden Bearbeitung wird ein A-bewerteter Innenpegel von $L_{I,A} = 88 \text{ dB}$ während der gesamten Betriebszeit angesetzt.

Unter Berücksichtigung des Innenvolumens von $V = 9.971 \text{ m}^3$ und einer Nachhallzeit von $T = 2 \text{ s}$

kann der A-bewertete Schallleistungspegel gemäß Berechnungsvorschrift aus VDI 2571 mit

$$L_{I,A} = L_{W,A} + 14 + 10 \cdot \log\left(\frac{T}{V}\right)$$

Berechnet werden.

Darin sind:

$L_{I,A}$	A-bewerteter Innenpegel
$L_{W,A}$	A-bewerteter Schallleistungspegel
T	Nachhallzeit in s
V	Volumen in m^3

Der A-bewertete Summen-Schallleistungspegel potenziell eingesetzter Maschinen sollte einen Wert von $L_{W,A} = 111 \text{ dB}$ nicht überschreiten.

Die Lagerung der angelieferten Baumaterialien erfolgt in einem Teilbereich der Lagerhalle. Lagertätigkeiten werden im vorliegenden Fall händisch bzw. ggf. mit einem elektromotorisch betriebenen Hubstapler angesetzt. Die Lagertätigkeiten sind als nicht immissionsrelevant zu bezeichnen und werden in der vorliegenden Bearbeitung nicht weiter untersucht.

Der Grundriss der geräuschemittierenden Lagerhalle ist in Anlage 2 dargestellt.

9.2 Geräuschquellen außen

9.2.1 Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgelände

Die Anlieferung von Bauholz sowie von großen und kleinen Baumaterialien soll durch Sattelschlepper und Lastkraftwagen mit zulässigem Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t

ausschließlich im Tagzeitraum während der vorgesehenen Betriebszeiten erfolgen. Aufgrund der großen Freifläche vor der Lagerhalle wird ein Wenden der Lieferfahrzeuge nicht notwendig werden.

Die Strecke der Lieferfahrzeuge auf dem Betriebsgelände beträgt ca. $s = 176 \text{ m}$.

Entsprechend den Angaben des Auftraggebers sollen am Tag Fahrbewegungen mit einem zu erwartenden höchsten Verkehrsaufkommen von

$N = 1$ Sattelschlepper,

$N = 1$ Lkw

und

$N = 1$ Klein-Lkw

erfolgen. Dies stellt eine Art „Worst-Case“-Szenario dar, da sich die Anlieferungen zum Teil über das ganze Jahr hinweg verteilen:

- Bauholz: 5 Sattelschlepper winters, 5 Sattelschlepper sommers
- Baumaterialien (groß): 7 Lkw-Ladungen pro Jahr
- Baumaterialien (klein): 2 Klein-Lkw-Ladungen pro Monat

Des Weiteren werden in vorliegender Bearbeitung Zu- und Abfahrten von Fahrzeugen zu den Garagen im Kellergeschoss auf der Südseite der Lagerhalle berücksichtigt. Für die Fahrzeuge wird ein zulässiges Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t angesetzt. Pro Tag werden Fahrbewegungen mit einem zu erwartenden höchsten Verkehrsaufkommen von

$N = 2$ Fahrzeugen

gerechnet. Die Strecke dieser Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände beträgt bis zu ca.

$s = 58 \text{ m}$.

Die durch die Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgelände verursachten Schallemissionen werden entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ermittelt.

Der Emissionspegel der Fahrspur berechnet sich nach Formel 5 der RLS-90 zu

$$L_{m,E,A} = L_{m,A}^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$$

mit:

$L_{m,E,A}$ A-bewerteter Emissionspegel in dB

$L_{m,A}^{(25)}$ A-bewerteter Mittelungspegel der Fahrspur in dB

D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten

D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

D_{Stg} Korrektur für Steigung und Gefälle

D_E Korrektur für Reflexionen

Die Fahrgeschwindigkeit der Lkw auf dem Betriebsgelände wird mit

$v \leq 30 \text{ km/h}$

berücksichtigt.

Die Steigung bzw. das Gefälle der Fahrbahn wird mit

$g < 5 \%$

vorausgesetzt.

Das Betriebsgelände ist asphaltiert ausgeführt.

Nachstehend sind tabellarisch die Korrekturen zur Berechnung des Emissionspegels nach RLS-90 zusammengefasst wiedergegeben.

Tabelle 3: Korrekturen gemäß RLS-90

Korrekturen gemäß RLS-90	Korrektur
für Geschwindigkeit D_v	-5,4 dB
für den Straßenoberbelag D_{Stro}	0 dB
für Steigung und Gefälle D_{Stg}	0 dB
für Reflexionen D_E	— ²⁾

2) Reflexionen werden im Zuge der Ausbreitungsberechnungen nach E DIN EN ISO 9613 berücksichtigt.

Entsprechend der zuvor beschriebenen Bewegungshäufigkeiten und Korrekturen berechnet sich der A-bewertete Emissionspegel gemäß RLS-90 für die Fahrspur eines Lkw in einer Stunde auf asphaltierter Oberfläche zu $L_{m,E,A} = 41,5 \text{ dB}$.

Der Emissionspegel der Fahrspur wird auf Grundlage der Formel 4 der Parkplatzlärmstudie wie nachstehend in einen längenbezogenen Schalleistungspegel umgerechnet.

$$L_{W',1h,A} = L_{m,E,A} + 19 \text{ dB}$$

mit:

$L_{W',1h,A}$ A-bewerteter längenbezogener Schalleistungspegel der Fahrspur in dB

$L_{m,E,A}$ A-bewerteter Emissionspegel

Der A-bewertete längenbezogene Schalleistungspegel der Lkw Fahrspur auf dem Betriebsgelände berechnet sich für den Bezugszeitraum einer Stunde auf gepflasterter Oberfläche zu $L_{W',1h,A} = 60,5 \text{ dB}$.

Die Schallemissionen der Lkw Fahrspuren werden in Anlehnung an RLS-90 in einer Höhe von $h = 0,5 \text{ m}$ über Geländeoberkante berücksichtigt.

Die berücksichtigte Fahrspur der Lkw ist zur Verdeutlichung in der Anlage 2 in einem Übersichtsplan dargestellt.

9.2.2 Pkw Fahrten auf dem Betriebsgelände

Die Schallemissionen der Fahrten von Pkw zu den Stellplätzen werden entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) prognostiziert.

Tabelle 4: An- und Abfahrten der Pkw auf dem Betriebsgelände

Bezeichnung	Zeitraum	Fahrten
(Büro-)Mitarbeiter und Kunden	07:00 Uhr – 08:00 Uhr	1 Anfahrt
	12:00 Uhr – 14:00 Uhr	1 An- und Abfahrt
	17:00 Uhr – 18:00 Uhr	1 Abfahrt

Die Länge der Fahrspur auf dem Betriebsgelände beträgt ca. $s = 176$ m.

Der Emissionspegel der Fahrspur berechnet sich nach Formel 5 der RLS-90 zu

$$L_{m,E,A} = L_{m,A}^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$$

Dabei sind:

$L_{m,E,A}$ A-bewerteter Emissionspegel in dB

$L_{m,A}^{(25)}$ A-bewerteter Mittelungspegel der Fahrspur in dB

D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in dB

D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen in dB

D_{Stg} Korrektur für Steigung und Gefälle in dB

D_E Korrektur für Reflexionen in dB

Die Fahrgeschwindigkeit der Pkw auf dem Betriebsgelände wird mit

$$v \leq 30 \text{ km/h}$$

berücksichtigt.

Die Steigung bzw. das Gefälle der Fahrbahn zu den Parkplätzen wird mit

$$g < 5 \%$$

vorausgesetzt.

Die Fahrgasse zu den Stellplätzen der Pkw ist asphaltiert ausgeführt.

Nachstehend sind die Korrekturen zur Berechnung des Emissionspegels nach RLS-90 zusammenfassend wiedergegeben.

Tabelle 5: Korrekturen gemäß RLS-90

Korrekturen gemäß RLS-90	Korrektur
für Geschwindigkeit D_v	-8,75 dB
für den Straßenoberbelag D_{StrO}	0 dB
für Steigung und Gefälle D_{Stg}	0 dB
Reflexionen D_E	— ³⁾

3) Reflexionen werden im Zuge der Ausbreitungsberechnungen nach E DIN EN ISO 9613 berücksichtigt.

Der Emissionspegel der Fahrspur wird auf der Grundlage der Formel 4 der Parkplatz-lärmstudie wie nachstehend in einen längenbezogenen Schallleistungspegel umgerechnet:

$$L_{W',1h,A} = L_{m,E,A} + 19 \text{ dB}$$

mit:

$L_{W',1h,A}$ A-bewerteter längenbezogener Schallleistungspegel der Fahrspur in dB

$L_{m,E,A}$ A-bewerteter Emissionspegel in dB

Entsprechend den zuvor beschriebenen Bewegungshäufigkeiten und Korrekturen berechnet sich der A-bewertete Emissionspegel der Fahrspuren nach RLS-90 für eine Pkw-Fahrt zu

$$L_{m,E,A} = 28,5 \text{ dB.}$$

Der A-bewertete längenbezogene Schallleistungspegel der Fahrspur berechnet sich für eine Pkw-Fahrt zu

$$L'_{W,A,1h} = 47,5 \text{ dB.}$$

Gemäß vorliegenden Planunterlagen stehen auf der Fläche vor der Lagerhalle 9 Stellplätze direkt im Außenbereich und 3 weitere Stellplätze für das Büro am Wohnhaus angeschlossen, ggf. auch in Form von Garagen genutzt, zur Verfügung.

Für eine Anzahl von $N = 12$ Pkw errechnet sich ein A-bewertete längenbezogene Schallleistungspegel der Fahrspur zu

$$L'_{W,A,1h} = 58,3 \text{ dB.}$$

Die Schallemissionen der Fahrspuren werden in Anlehnung an die RLS-90 in einer Höhe von

$$h = 0,5 \text{ m}$$

über Geländeoberkante berücksichtigt.

Die berücksichtigte Fahrspur der Pkw ist zur Verdeutlichung in der Anlage 2 in einem Übersichtsplan dargestellt.

9.2.3 Parkplätze

Nördlich der Lagerhalle stehen 12 Stellplätze zur Verfügung, wobei 3 Stellplätze für das Büro am Wohnhaus angeschlossen, ggf. auch in Form von Garagen genutzt, zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Parkplatzsituation ist in Anlage 2 in einem Übersichtsplan gekennzeichnet.

Die Geräuschemissionen der Parkplatzflächen werden auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie 2007 im getrennten Verfahren bestimmt. Der A-bewertete Schallleistungspegel des Parkplatzes ergibt sich gemäß Formel 11a der Parkplatzlärmstudie zu:

$$L_{W,A} = L_{W0,A} + K_{PA} + K_I + 10 \lg(B \cdot N)$$

Darin sind:

$L_{W,A}$ A-bewerteter Schallleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz in dB

$L_{W0,A}$ Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h = 63 dB

K_{PA} Zuschlag für die Parkplatzart in dB

K_I Zuschlag für die Impulshaltigkeit in dB

B Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze)

N Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)

$B \cdot N$ Alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche

Bei der Ermittlung der Bewegungshäufigkeit werden die in Abschnitt 9.2.2 angegebenen An- und Abfahrten berücksichtigt.

Die Zuschläge für Auffälligkeiten werden gemäß Parkplatzlärmstudie, wie nachstehend tabellarisch wiedergegeben, berücksichtigt.

Tabelle 6: Zuschläge gemäß Parkplatzlärmstudie

Art der Korrektur	Korrektur
Parkplatzart, K_{PA}	0,0
Impulshaltigkeit K_i	4,0

Der A-bewertete Schallleistungspegel des Parkplatzes berechnet sich je Stunde im Tag-zeitraum zu

$$L_{W,A} = 70,5 \text{ dB.}$$

9.2.4 Lkw, Be- und Entladung

Die während der Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge und Lkw auf dem Betriebsgrundstück zu erwartenden Schallemissionen werden wie nachstehend wiedergegeben berücksichtigt. Die Be- und Entladung erfolgt händisch bzw. mittels eines elektrisch betriebenen Gabelstaplers. Die Geräuschemissionen des Gabelstaplers während der Be- und Entladung der Lkw sind in Abschnitt 9.2.5 beschrieben.

Die Schallleistungspegel der Einzelereignisse wurden der Parkplatzlärmstudie entnommen.

Tabelle 7: Schallereignisse Lieferfahrzeuge beim Be- und Entladen

Schallereignis	A-bewerteter Schallleistungspegel $L_{W,A}$ in dB	Einwirkzeit t in s
Startvorgang	103,5	3
beschl. Abfahrt	106,0	10
Türenschiagen	100,7	2 x 1
Druckluftgeräusch	109,7	2
Standgeräusch	95,6	600

Der aus den wiedergegebenen Einzelereignissen rechnerisch auf den Bezugszeitraum von einer Stunde ermittelte A-bewertete Schallleistungspegel berechnet sich für einen Lkw bei der Be- und Entladung zu

$$L_{W,1h,A} = 89,0 \text{ dB.}$$

Die Anzahl der Lieferfahrzeuge wird, wie im Abschnitt 9.2.1 angegeben, mit maximal

$$N = 3$$

berücksichtigt.

Die Örtlichkeit der jeweiligen Be- und Entladung der Lkw sind zur Verdeutlichung in der Anlage 2 in einem Übersichtsplan dargestellt.

Die Emissionsorthöhe wird in Anlehnung an RLS-90 mit $h = 0,5 \text{ m}$ über Geländeoberkante vorausgesetzt.

9.2.5 Gabelstapler

Für die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge sowie die Lagertätigkeiten (Kommissioniertätigkeiten) wird ein elektrisch betriebener Gabelstapler, wie in der bestehenden Lagerhalle gemäß Nutzungsbeschreibung, angesetzt.

Der A-bewertete Schallleistungspegel des mittleren Arbeitszyklus eines elektrisch betriebenen Gabelstaplers mit 1-2 t Nutzlast wird entsprechend des Emissionsdatenkataloges, Forum Schall, herausgegeben vom österreichischen Umweltbundesamt mit

$$L_{W,A} = 90 \text{ dB}$$

angesetzt. Die Fahrbewegungen des Staplers werden auf dem Betriebsgelände mit einer Fläche von

$$A \approx 2.026 \text{ m}^2$$

angesetzt. Hieraus errechnet sich ein flächenbezogener A-bewerteter Schallleistungspegel von

$$L_{W,A} = 56,9 \text{ dB/m}^2$$

Der Betrieb des Gabelstaplers wird ausschließlich im Tagzeitraum mit bis zu

$$T = 4 \text{ Stunden}$$

berücksichtigt.

Die Schallemissionen des Gabelstaplers werden in Anlehnung an die RLS-90 in einer Höhe von $h = 0,5 \text{ m}$ über Geländeoberkante angesetzt.

Die berücksichtigte Arbeitsfläche des Gabelstaplers ist zur Verdeutlichung in Anlage 2 in einem Übersichtsplan dargestellt.

9.3 Teilbeurteilungspegel

Die von dem Betrieb an den untersuchten Immissionsorten rechnerisch zu erwartenden Teilbeurteilungspegel sind nachstehend tabellarisch wiedergegeben.

Tabelle 8: Teilbeurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten

Immissionsort		A-bewerteter Teilbeurteilungspegel $L_{r,A}$ in dB	
		tags	nachts
IO 01	Wohnhaus, Dorfstraße 5A	30,3	—
IO 02	Wohnhaus, Wiesengasse 1	34,9	—
IO 03	Südwestliche Grundstücksgrenze zukünftige Wohnbebauung	43,7	—
IO 04	Haus 7 der zukünftigen Wohnbebauung	44,0	—
IO 05	Betriebsleiterwohnung	50,2	—

Die Berechnungsergebnisse der freien Schallfeldausbreitung sind für die untersuchten Immissionsorte tabellarisch in der Anlage 4 wiedergegeben.

9.4 Spitzenpegel

Als Spitzenpegel ist aus schalltechnischer Sicht im Tagzeitraum das Druckluftgeräusch der Betriebsbremse eines Lkw mit der kürzesten Entfernung zu den untersuchten Immissionsorten zu berücksichtigen. Die Berechnung zum auftretenden Spitzenpegel ist nachstehend tabellarisch wiedergegeben.

Tabelle 9: Untersuchung zum Spitzenpegel

Bezeichnung	Immissionsort IO 3
Schallquelle	Druckluftgeräusch Lkw Betriebsbremse
Ort der Schallquelle	Be- und Entladung Lkw
Entfernung zum Immissionsort s	83 m
A-bewerteter Schallleistungspegel $L_{W,A}$	109,7 dB ⁴⁾
Zuschlag für gerichtete Abstrahlung K_o	3 dB
Entfernungsminderung A_{div}	49,3 dB
Spitzenpegel am Immissionsort L_{AFmax}	63 dB

4) Der beim Druckluftablassen der Betriebsbremse eines Lkw zu erwartende Spitzenpegel wurde der Bayerischen Parkplatzlärmstudie entnommen.

10 Beurteilung

10.1 Teilbeurteilungspegel

Die rechnerisch ermittelten Teilbeurteilungspegel werden nachstehend den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm gegenübergestellt und beurteilt.

Tabelle 10: Teilbeurteilungspegel nach TA Lärm im Tagzeitraum

Immissionsort		A-bewerteter Teilbeurteilungspegel tags $L_{r,A}$ in dB	Immissionsrichtwert I/RW_{tags} in dB	Überschreitung der Anforderung ΔL in dB
IO 01	Wohnhaus, Dorfstraße 5A	30	60	30
IO 02	Wohnhaus, Wiesengasse 1	35		25
IO 03	Südwestliche Grundstücksgrenze zukünftige Wohnbebauung	44	55	11
IO 04	Haus 7 der zukünftigen Wohnbebauung	44		11
IO 05	Betriebsleiterwohnung	50	60	10

Die rechnerisch ermittelten Teilbeurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um wenigstens 10 dB, so dass auch bei einer gegebenenfalls immissionsrichtwertausschöpfenden Vorbelastung die schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen nach TA Lärm **eingehalten** werden.

10.2 Spitzenpegel

Der A-bewertete Spitzenpegel wurde für den maßgeblichen Immissionsort im "Allgemeinen Wohngebiet", IO 03 mit $L_{AFmax} = 63 \text{ dB}$ berechnet.

Der zulässige A-bewertete Spitzenpegel für Immissionsorte in einem "Allgemeinen Wohngebiet" beträgt gemäß TA Lärm im Tagzeitraum $zul\ L_{AFmax} = 85 \text{ dB}$.

Der rechnerisch ermittelte Spitzenpegel unterschreitet den maximal zulässigen Spitzenpegel im Tagzeitraum.

Der rechnerisch ermittelte Spitzenpegel unterschreitet den maximal zulässigen Spitzenpegel im Tagzeitraum.

Zu beurteilende Geräuschspitzen im Nachtzeitraum sind aufgrund der vorgesehenen Betriebszeiten nicht zu erwarten.

Die Anforderungen an das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm werden **eingehalten**.

11 Unsicherheit der Prognose

Die TA Lärm fordert nach Ziffer A.2.6 eine Aussage zur Qualität der Prognose.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose ist mit Unsicherheiten in Bezug auf die Emissionsdaten sowie dem Prognosemodell behaftet.

Zur Reduzierung der Unsicherheiten wurden die Berechnungen unter Zuhilfenahme des rechnergestützten Simulationsprogramms Soundplan 9.1 mit Update vom 06.07.2026 durchgeführt. Für das verwendete Simulationsprogramm liegt eine Konformitätserklärung nach DIN 45687 – Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien – Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen – vor.

Die Emissionsdatenansätze wurden überwiegend aus, durch unabhängige Stellen beauftragten, Studien bzw. von eigenen Messungen übernommen. Diese Emissionsdaten liegen üblicherweise auf der sicheren Seite, so dass Abweichungen nach oben nicht zu erwarten sind. Dies gilt gleichlautend für die angesetzten Betriebsdaten, welche für einen Betrieb mit guter Auslastung berücksichtigt wurden. Die berücksichtigten Quellen werden, soweit nicht anders beschrieben, als Breitbandquellen mit A-bewerteten Schallpegeln berücksichtigt.

Die Berechnungen zur Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien erfolgen nach E DIN ISO 9613-2, Ausgabe September 1997. Bei der Berechnung des Bodeneffektes wurde das Alternative Verfahren (Abschnitt 7.3.2) verwendet.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel ist nach TA Lärm die meteorologische Korrektur C_{met} nach E DIN ISO 9613-2 zu berücksichtigen. Für den untersuchten Standort standen der vorliegenden Bearbeitung keine detaillierten Wetterdaten zur Verfügung. Bei der Ermittlung der meteorologischen Korrektur wurde entsprechend Nummer 3 des Arbeitspapiers des LfU Bayerns vom Juni 1999 der Wert des Standortfaktors zur Tagzeit mit

$$C_{0,\text{tags}} = 3 \text{ dB}$$

und zur Nachtzeit mit
herangezogen.

$$C_{0,\text{nachts}} = 1 \text{ dB}$$

Die Berechnungen zum Schallimmissionsschutz nach TA Lärm wurden für eine detaillierte Prognose durchgeführt.

Bei der vorliegenden Prognose handelt es sich mit den getroffenen Prognoseansätzen sowie der berücksichtigten Korrekturen nach E DIN ISO 9613-2 zur Bodendämpfung und zur Meteorologie um eine "Worst-Case-Betrachtung". Abweichungen der ermittelten Beurteilungspegel nach oben sind nicht zu erwarten.

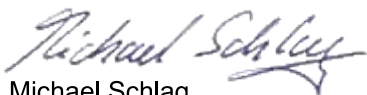
12 Schluss

Die Zimmerei Forster plant den Neubau einer Zimmereilagerhalle in Hiendorf.

In der vorliegenden Bearbeitung wurde eine Untersuchung zur schalltechnischen Verträglichkeit der Lagerhalle mit der Nachbarschaft durchgeführt. Die Berechnungsgrundlagen sind in den Abschnitten 6 bis 8, die Berechnungsergebnisse im Abschnitt 9 und die Beurteilung in Abschnitt 10 angegeben.

Die Untersuchung hat ergeben, dass mit den getroffenen Prognoseansätzen zum Betrieb der Lagerhalle die schallimmissionsschutztechnischen Vorgaben gemäß TA Lärm eingehalten werden.

Ingolstadt, 9. Juli 2026



Michael Schlag
stellv. Technischer Leiter



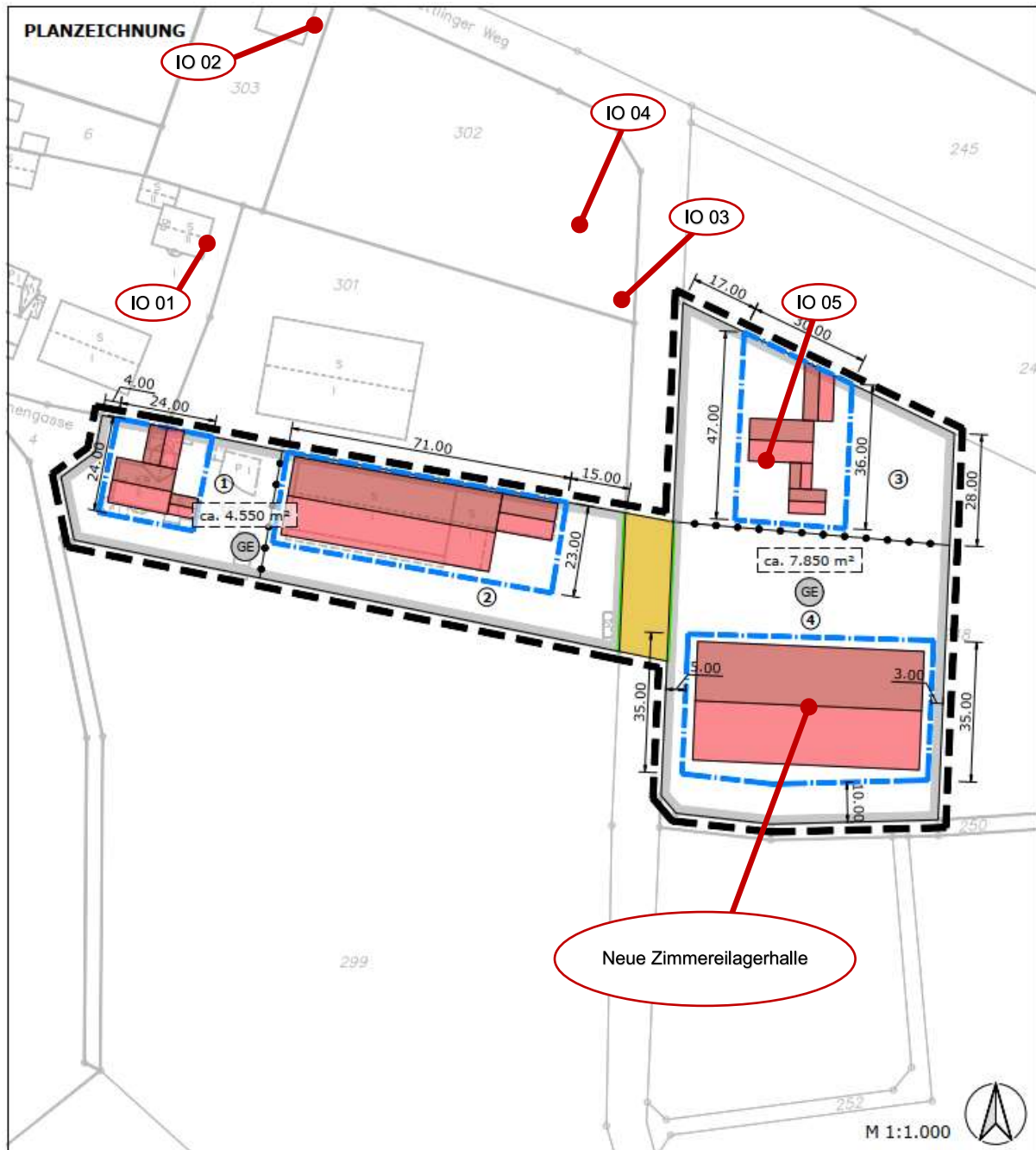
Thomas Rauscher
Bearbeiter/-in

Anlagen

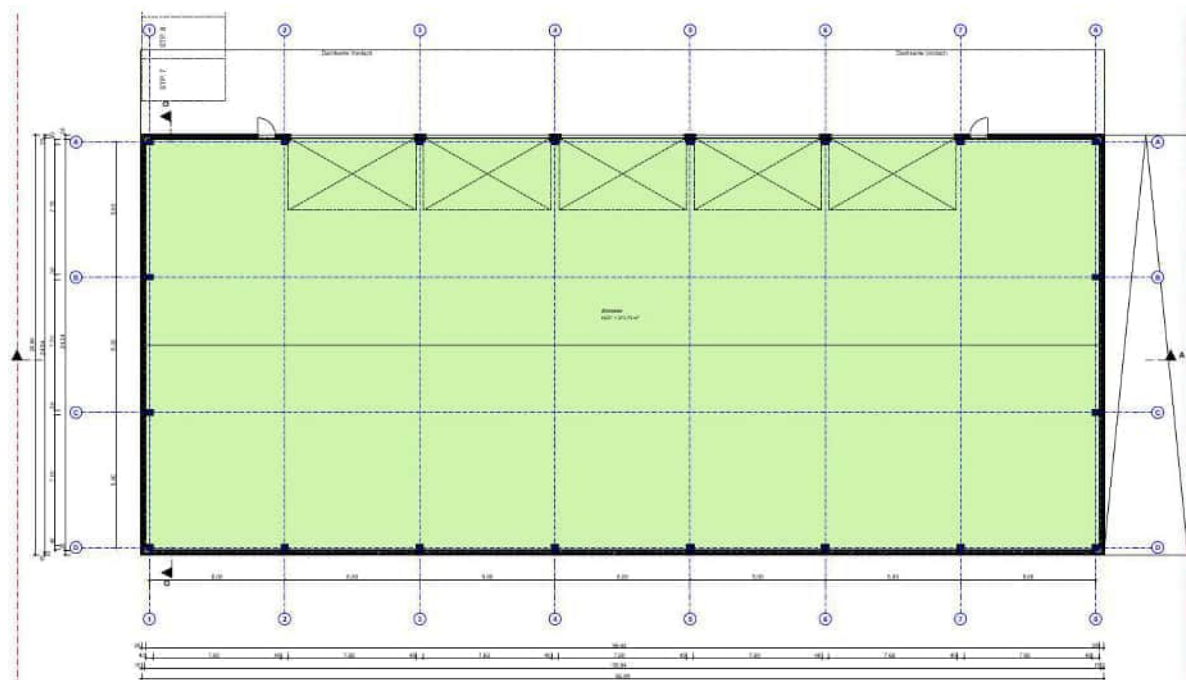
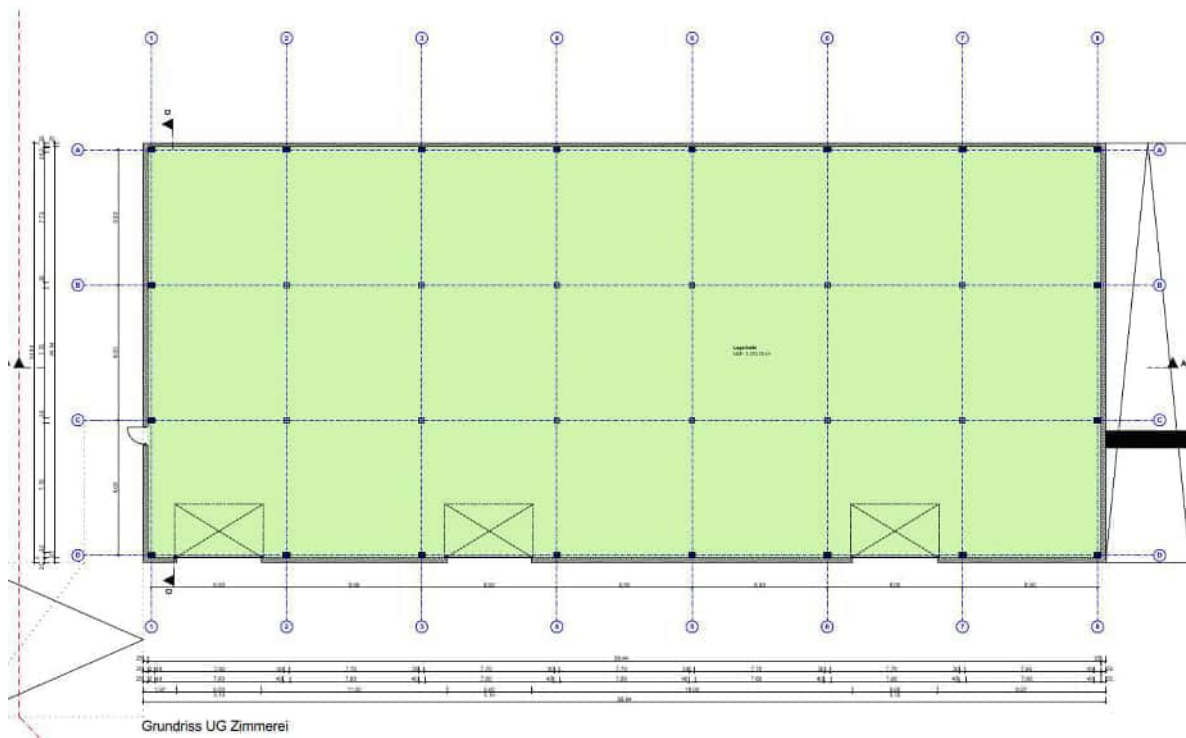
Verteiler: (als PDF-Dokument per E-Mail)

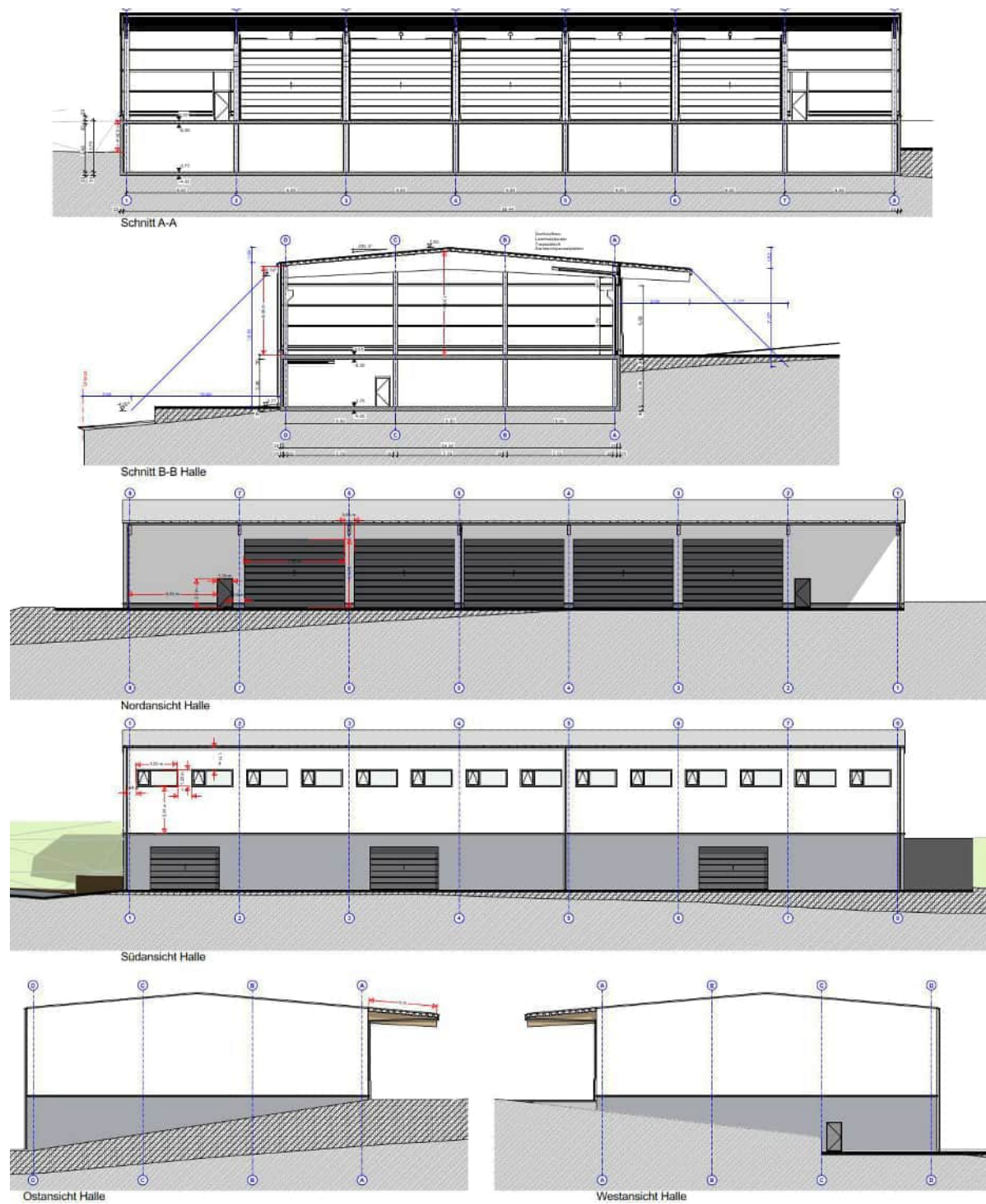
Frau Forster

Eder Ingenieure, Herr Eder

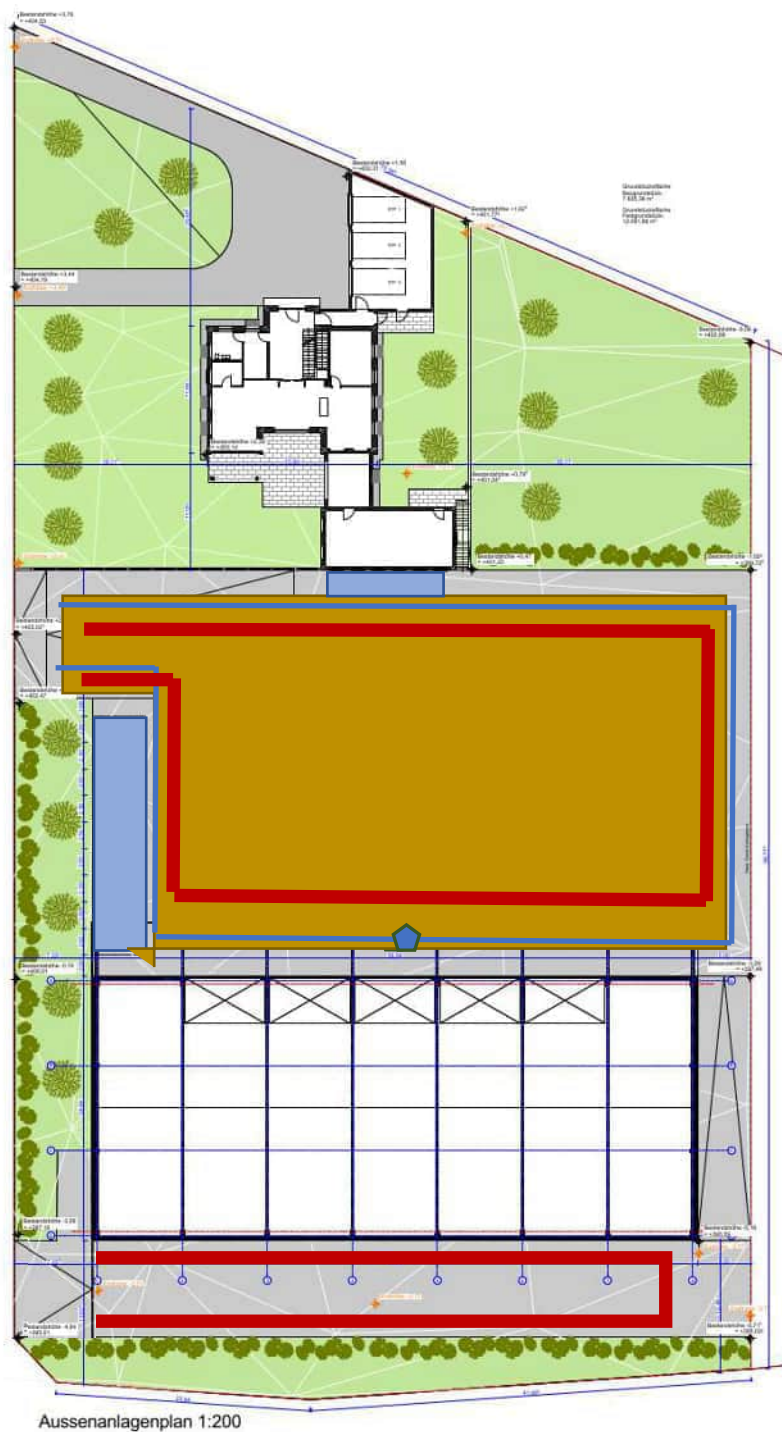


Auszug aus dem Bebauungsplan Hiendorf Ost mit Darstellung des Betriebes der Zimmerei incl. Kennzeichnung der neuen Zimmereilagerhalle und der untersuchten Immissionsorte (IO)





Grundriss, Schnitte Ansichten der Zimmerreilagerhalle



Außenanlagenplan mit Kennzeichnung der Geräuschquellen

- Parkplätze Kunden und Mitarbeiter
- Arbeitsfläche Gabelstapler
- An- und Abfahrt Pkw Kunden und Mitarbeiter
- An- und Abfahrt Lkw
- Lkw Be- und Entladung

Berechnungsergebnisse der freien Schallfeldausbreitung

Exemplarisch für Immissionsort 03

Schallquelle	L _i in dB	R _w in dB	L _{WA} ¹ in dB	L _{WA} in dB	I oder S in m/m ²	K _i in dB	K _r in dB	K _o in dB	S in m	A _{div} in dB	A _{sp} in dB	A _{bar} in dB	A _{sum} in dB	dL _{eff} in dB	L _A in dB	C _{med(Lr)} in dB	dL _{med(Lr)} in dB	Z _{R(Lr)} in dB	L _{r,T} in dB	
Parkplatz 3 Stellplätze Parkplatz 9 Stellplätze Gabelstapler			56,1	71,8	36,8	0	0	3	63,5	-47,0	-4,8	-11,3	-0,1	7,9	19,4	0,0	-6,0	2,4	15,8	
			56,1	76,5	109,8	0	0	3	68,8	-47,7	-4,7	-1,8	-0,1	1,6	26,7	0,0	-6,0	2,4	23,1	
			56,9	90,0	2.029,4	0	0	3	76,1	-48,6	-4,6	-2,7	-0,1	2,5	39,5	-2,3	-6,0	0,0	31,1	
kw-Be- und Entladung kw-Fahrten auf Betriebsgelände kw-Fahrten südlich Betriebsgelände kw-Fahrten auf Betriebsgelände			89,0	89,0		0	0	3	87,6	-49,8	-4,4	-0,4	-0,2	2,9	40,1	-2,4	-7,3	0,0	30,4	
			60,5	82,9	175,8	0	0	3	73,8	-48,4	-4,6	-3,0	-0,1	2,5	32,4	-2,2	-7,3	3,0	25,9	
			60,5	81,2	118,7	0	0	3	120,2	-52,6	-4,8	-17,9	-0,2	1,1	9,9	-2,6	-9,0	4,0	2,2	
Immerellagerhalle-Dach Nord Immerellagerhalle-Dach Süd Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster	88		58,3	80,7	175,8	0	0	3	74,1	-48,4	-4,6	-2,9	-0,1	2,5	30,2	-2,3	-6,0	2,4	24,4	
	88	26	58,0	86,5	709,5	0	0	3	97,9	-50,8	-3,0	-1,4	-0,2	0,7	34,8	-0,1	0,0	1,9	36,6	
	88	26	58,0	86,5	709,5	0	0	3	109,0	-51,7	-3,1	-2,0	-0,2	0,6	33,1	-0,1	0,0	1,9	34,9	
Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster	88		20	64,0	69,6	3,6	0	6	118,9	-52,5	-3,6	-18,8	-0,2	0,8	1,3	-0,9	0,0	1,9	2,3	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	117,0	-52,4	-3,6	-18,8	-0,2	0,8	1,4	-0,8	0,0	1,9	2,5	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	115,2	-52,2	-3,6	-18,8	-0,2	0,8	1,6	-0,9	0,0	1,9	2,7	
Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster	88		20	64,0	69,6	3,6	0	6	120,9	-52,6	-3,6	-18,8	-0,2	0,9	1,2	-0,9	0,0	1,9	2,2	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	127,4	-53,1	-3,6	-18,7	-0,2	0,9	0,8	-0,9	0,0	1,9	1,9	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	125,1	-52,9	-3,6	-18,8	-0,2	0,9	0,9	-0,9	0,0	1,9	2,0	
Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster	88		20	64,0	69,6	3,6	0	6	122,9	-52,8	-3,6	-18,8	-0,2	0,9	1,0	-0,9	0,0	1,9	2,1	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	113,5	-52,1	-3,6	-18,7	-0,2	0,8	1,8	-0,8	0,0	1,9	2,9	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	108,1	-51,7	-3,6	-17,9	-0,2	0,7	2,8	-0,7	0,0	1,9	4,1	
Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster	88		20	64,0	69,6	3,6	0	6	107,0	-51,6	-3,6	-17,3	-0,2	0,6	3,5	-0,6	0,0	1,9	4,8	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	106,1	-51,5	-3,7	-14,8	-0,2	0,4	5,7	-0,6	0,0	1,9	7,0	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	112,0	-52,0	-3,6	-18,6	-0,2	0,8	2,0	-0,8	0,0	1,9	3,2	
Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster Immerellagerhalle-Fenster	88		20	64,0	69,6	3,6	0	6	110,5	-51,9	-3,6	-18,4	-0,2	0,8	2,2	-0,7	0,0	1,9	3,4	
	88	20	64,0	69,6	3,6	0	0	6	109,2	-51,8	-3,6	-18,2	-0,2	0,7	2,5	-0,7	0,0	1,9	3,7	
	88	26	58,0	80,7	185,4	0	0	6	92,3	-50,3	-3,6	-1,1	-0,2	0,3	31,8	-1,1	0,0	1,9	32,6	
Immerellagerhalle-Nord-Fassade Immerellagerhalle-Ost-Fassade Immerellagerhalle-Süd-Fassade Immerellagerhalle-Tor	88		26	58,0	80,4	175,1	0	0	6	118,8	-52,5	-3,7	-12,5	-0,2	0,2	17,7	-0,9	0,0	1,9	18,7
	88	26	58,0	83,1	322,6	0	0	6	114,8	-52,2	-3,7	-15,6	-0,2	0,5	17,9	-0,5	0,0	1,9	19,3	
	88	20	64,0	79,6	36,5	0	0	6	92,6	-50,3	-3,8	-0,1	-0,2	0,7	31,8	-1,6	0,0	1,9	32,2	
Immerellagerhalle-Tor Immerellagerhalle-Tor Immerellagerhalle-Tor Immerellagerhalle-Tor	88		20	64,0	79,6	36,5	0	0	6	88,7	-49,9	-3,8	-0,1	-0,2	0,7	32,2	-1,5	0,0	1,9	32,6
	88	20	64,0	79,6	36,5	0	0	6	85,4	-49,6	-3,9	-0,2	-0,2	0,7	32,4	-1,5	0,0	1,9	32,9	
	88	20	64,0	79,6	36,5	0	0	6	101,8	-51,1	-3,9	-0,1	-0,2	0,7	31,0	-1,6	0,0	1,9	31,4	
Immerellagerhalle-Tor Immerellagerhalle-Tor Immerellagerhalle-Tür Immerellagerhalle-Tür	88		20	64,0	79,6	36,5	0	0	6	97,0	-50,7	-3,9	-0,1	-0,2	0,7	31,5	-1,6	0,0	1,9	31,8
	88	20	64,0	68,0	2,5	0	0	6	105,2	-51,4	-4,2	-0,1	-0,2	0,7	18,8	-2,1	0,0	1,9	18,7	
	88	20	64,0	68,0	2,5	0	0	6	83,7	-49,4	-4,4	-0,3	-0,2	0,4	20,1	-2,0	0,0	1,9	20,0	
Immerellagerhalle-West-Fassade	88		26	58,0	80,4	175,1	0	0	6	92,7	-50,3	-3,8	0,0	-0,2	0,1	32,2	-0,9	0,0	1,9	43,7

Legende

Schallquelle	Name der Schallquelle	
$L_{i,A}$	Innenpegel in dB	A_{abn} Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption in dB
R'_{W}	Bewertetes Schalldämm-Maß in dB	dL_{ref} Pegelerhöhung durch Reflexionen in dB
$L'_{W,A}$	Schalleistungspegel pro m, m ² in dB	$L_{2,A}$ Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort in dB
$L_{W,A}$	Schalleistungspegel pro Anlage in dB	$C_{met(L,T)}$ Meteorologische Korrektur tags in dB
K_I	Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB	$C_{met(L,N)}$ Meteorologische Korrektur nachts in dB
K_T	Zuschlag für Ton-/Informationshaltigkeit in dB	$dL_{w(L,T)}$ Korrektur Betriebszeiten tags in dB
K_S	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung in dB	$ZR_{(L,T)}$ Ruhezeitenzuschlag tags in dB
S	Mittlere Entfernung Schallquelle-Immissionsort in m	$L_{T,A}$ Beurteilungspegel tags in dB
A_{div}	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB	
A_{gr}	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt in dB	
A_{bar}	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung in dB	