Bebauungsplan Nr. 39
Gewerbegebiet „Am Baumfelder Weg“
der Gemeinde Hitzhofen, Lkr. Eichstätt

im Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Vorentwurf vom 20. Oktober 2026

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Hitzhofen Kirchweg 12, 85122 Hitzhofen Tel.: 08458 / 39 87-0 Fax.: 08458 / 39 87 - 13 Email: poststelle@hitzhofen.de	**T+R Ingenieure GmbH** Industriestraße 4 85101 Lenting Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40 Email: info@tringenieure.de

Auftraggeber: **Gemeinde Hitzhofen**
Kirchweg 12
85122 Hitzhofen

Tel.: 08458 / 39 87 - 0
Fax.: 08458 / 39 87 - 13

E-Mail: poststelle@hitzhofen.de

Internet: www.hitzhofen.de

Auftragnehmer und Verfasser: **T+R Ingenieure GmbH**
Industriestraße 4
85101 Lenting

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 39 GE „Am Baumfelder Weg“ in Verbindung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 20.10.2026

Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dem Entwurf des Bauleitplans ein Umweltbericht beizufügen, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Dieser liegt in der Fassung vom 20.10.2026 bei.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 3
2. Verfahren 5
3. Lage, Größe, Beschaffenheit 7
3.1 Lage des Plangebiets..... 7
3.2 Beschaffenheit der Grundstücke 8
4. Bodenordnende Maßnahmen 9
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 9
5.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10) 10
5.3 Flächennutzungsplan 12
6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung 14
6.1 Anlass der Planung und Standortwahl / Bedarfsermittlung 14
6.2 Art der baulichen Nutzung 15
6.3 Maß der baulichen Nutzung 16
6.4 Baubeschränkungen 17
6.5 Grünplanung 18
7. Erschließung 19
7.1 Straßen und Wege 19
7.2 Verkehrsuntersuchung 19
7.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 19
7.4 Niederschlagswasserbeseitigung 20
7.5 Energieversorgung, Telekommunikation 20
8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange 21
8.1 Ausgleichsflächen 21
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung 21
8.3 Hochwassergefahren 22
8.4 Altlasten 22
8.5 Wasserschutzgebiet …….. 22
9. Immissionsschutz 23
10. Bodendenkmäler 24
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung 25
12. Flächenbilanz 26

Begründung

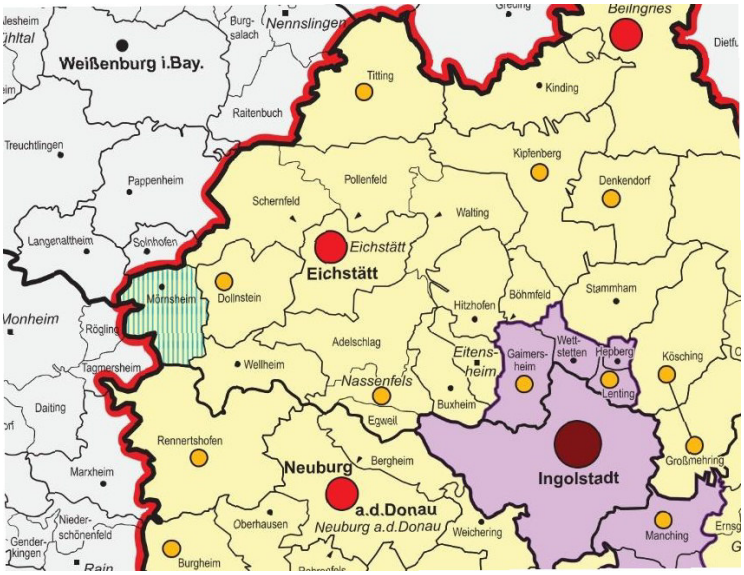
zum Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Am Baumfelder Weg" der Gemeinde Hitzhofen, Landkreis Eichstätt

aufgestellt im Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Hitzhofen (Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern, Planungsregion 10 – Ingolstadt) beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Am Baumfelder Weg" die rechtssichere Ausweisung eines Gewerbegebiets am nördlichen Ortsrand von Hitzhofen. Der Bebauungsplan wird nach §§ 1 Abs. 3, 1a bis 1e, 2 Abs. 1, 8 und 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 bis 17 und 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Bebauungsplan aufgestellt, soweit sich aus dem Folgenden nichts Abweichendes ergibt.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hitzhofen aufgestellt. Nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) werden der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig aufgestellt; der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung soll im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für gewerbliche Nutzung dargestellt werden. Die Aufstellung beider Planwerke erfolgt zeitgleich und aufeinander abgestimmt, um eine widerspruchsfreie Planung zu gewährleisten.



Auszug aus dem Regionalplan 10 Ingolstadt – Karte 1 Raumstruktur

Die Gemeinde Hitzhofen verfügt über rund 3.000 Einwohner und liegt im Landkreis Eichstätt im Übergangsbereich zwischen dem Verdichtungsraum Ingolstadt und dem ländlichen Raum. Der Bebauungsplan Nr. 39 dient der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, insbesondere der Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandorts sowie der Schaffung eigener gewerblicher Entwicklungsflächen für ortsansässige und ansiedlungswillige Betriebe.

Es wurde in 2025 eine Bedarfsermittlung für Gewerbegrundstücke in der Gemeinde durchgeführt, aus welcher einige Interessenbekundungen vorliegen. Es liegt somit Bedarf an Gewerbegrundstücken vor.

Gegenstand der Begründung ist die Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Abs. 6 BauGB. Die Begründung ist dem Satzungsbeschluss beizufügen; der Umweltbericht ist Teil der Begründung (§ 2a Abs. 4 BauGB) und wird gesondert gefertigt.

Rechtsgrundlagen der Planung:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 1, 1a bis 1e, 2, 2a, 3, 4, 4a, 4c, 6, 8, 9, 10
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023
- Regionalplan Ingolstadt (Region 10) in der jeweils geltenden Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

2. Verfahren

Die Gemeinde Hitzhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Am Baumfelder Weg" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Zeitgleich wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in das Aufstellungsverfahren gebracht (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB:

1. **Öffentliche Auslegung und frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):** Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt nach Beschluss über die Aufstellung durch ortsübliche Bekanntmachung unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):** Die für die Planung bedeutsamen Behörden und Träger öffentlicher Belange (u. a. Landratsamt Eichstätt als untere Naturschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde, Regierung von Oberbayern als höhere Naturschutzbehörde,

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Straßenbaubehörden, Untere Denkmalschutzbehörde) werden frühzeitig beteiligt.

3. **Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB):** Für den Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird gesondert gefertigt und ist Bestandteil der Begründung. Der Umfang der Umweltprüfung wurde im Rahmen einer Scoping-Untersuchung mit den Behörden abgestimmt.

4. **Behördenbeteiligung (§ 4b BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 4 BauGB):** Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht wird, nachdem die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden (§ 4b BauGB), einen Monat öffentlich ausgelegt.

5. **Behandlung der Anregungen (§ 4a BauGB):** Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen werden geprüft und über die Behandlung wird Beschluss gefasst.

6. **Genehmigung (§ 6 BauGB):** Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierung von Oberbayern).

7. **Bekanntmachung der Satzung (§ 10 BauGB):** Nach Beschluss und Genehmigung wird die Satzung ortsüblich bekannt gemacht; mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die voraussichtlichen Termine der einzelnen Verfahrensschritte werden im weiteren Verfahrensverlauf im Einvernehmen mit den beteiligten Behörden festgelegt und ortsüblich bekannt gemacht.

3. Lage, Größe, Beschaffenheit

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Hitzhofen. Der Geltungsbereich umfasst:

Flurnummer	Fläche
Flurnummer 787 (Teilfläche)	733 m²
Flurnummer 788 (Teilfläche)	625 m²
Flurnummer 789 (Gesamtfläche)	6.550 m²
Gesamtfläche	**7.908 m²**

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- **im Norden** von der Flurnummer 790 (Grünfläche),
- **im Westen** von einer Teilfläche der Flurnummer 788 sowie der Flurnummer 786/3 (Grünfläche),
- **im Süden** von der Bebauung eines bestehenden Mischgebiet,
- **im Osten** von der Straße „Baumfelder Weg", die zugleich der Erschließung des Plangebiets dient.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage von Hitzhofen an und liegt in räumlicher und funktionaler Verbindung zum bestehenden, bereits im Plangebiet bzw. angrenzend ansässigen Gewerbebetrieb sowie zum südlich angrenzenden Mischgebiet. Der Standort ist somit als innerörtliche bzw. direkt an die Ortslage angebundene Erweiterungsfläche zu bewerten.

3.2 Beschaffenheit der Grundstücke



Luftbild Geltungsbereich März 2026

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich oder als Lagerplatz genutzt. Teilweise liegen Hecken als Biotopflächen vor. Die Gesamtfläche beträgt 7.908 m².

Das Gelände fällt von einer Höhe 464,0 m ü. NHN im Südosten um rund 14 m auf 451,0 m ü. NHN im Nordwesten ab. Aufgrund dieser Hanglage sind zur Herstellung einer baurechtlich nutzbaren und funktionsgerechten Bauplatzsituation Erdbewegungen (Abtrag und Auffüllung) innerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Erdbewegungen werden durch den Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen. Die Böschungen und Geländesprünge sind standsicher und mit den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen zu verträgen auszubilden. Die Zwischenlagerung von Erdaushub im Plangebiet ist ausdrücklich zulässig (siehe Abschnitt 6.2).

Im Westen des Geltungsbereichs liegen die kartierten Biotopflächen der Nummern 7133-0093-025 bis -027 mit einer Gesamtfläche von 750 m² (siehe Abschnitt 8.1).

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan nach §§ 12 ff. BauGB, gesetzliche Überleitung nach §§ 160 ff. BauGB) sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und nicht beabsichtigt.

Die Grundstücksstrukturen (Flurnummern 787, 788, 789) sind so geschnitten, dass die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ohne bodenordnende Maßnahmen realisiert werden kann. Die Erschließung erfolgt über Maßnahmen im bestehenden „Baumfelder Weg".

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält die landesweit raumbedeutsamen Ziele und Grundsätze der räumlichen Ordnung und Entwicklung. Die Gemeinde Hitzhofen liegt im **allgemeinen ländlichen Raum** und grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt an.

Für den Bebauungsplan Nr. 39 sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP einschlägig:

- **LEP 3.1.1 (G) – Integrierte Siedlungsentwicklung:** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke soll abgestimmt erfolgen.
- **LEP 3.2 (Z) – Innenentwicklung vor Außenentwicklung:** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen; Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- **LEP 3.3 (Z) – Anbindegebot:** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bewertung / Vereinbarkeit:

Die Ausweisung des Gewerbegebiets „Am Baumfelder Weg" steht mit den Zielen und Grundsätzen des LEP in Einklang:

- Die Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage, ein bestehendes Mischgebiet und den bereits ansässigen Gewerbebetrieb an. Damit wird dem Anbindegebot (LEP 3.3 (Z)) in besonderem Maße Rechnung getragen; eine neue Siedlungseinheit in der freien Landschaft wird nicht geschaffen.

- Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale in ortsangemessener Größe und für den konkret dargestellten Bedarf (Erweiterung des bestehenden Betriebs) stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Der bestehende Gewerbebetrieb kann seinen Bedarf nur durch die unmittelbar angrenzende Fläche decken. Das Ziel LEP 3.2 (Z) steht der Ausweisung daher nicht entgegen; die Gemeinde wird die Innenentwicklung, soweit möglich, weiterhin verfolgen.

- Der Umfang der Ausweisung ist bedarfsgerecht und flächensparsam: Mit rund 7.908 m² (davon ca. 3.050 m² als Neuausweisung für die Gemeinde) wird nur ein begrenzter, am tatsächlichen Bedarf orientierter Flächenumfang geschaffen. Die Festsetzungen (GRZ 0,8, GFZ 1,8) gewährleisten eine kompakte, flächensparende Nutzung der neuen Bauflächen.

- Die gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung wird in einem ausgewogenen Verhältnis weitergeführt; die Gemeinde Hitzhofen hat ihre Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahren auch wohnbaulich fortgeschrieben.

5.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Der Regionalplan Ingolstadt (Region 10) enthält die für die Region Ingolstadt verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Gemeinde Hitzhofen liegt innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums, angrenzend an den Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt und des Grundzentrums Gaimersheim (Karte zu 2.1.1.4 Z „Zentrale Orte und Nahbereiche"). Die Gemeinde gehört zum Nahbereich eines Grundzentrums und ist kein Zentraler Ort.

Für die Planung sind insbesondere folgende Festlegungen des Regionalplans einschlägig:

- **B II 1.1 (G):** Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- **B II 1.2 (Z):** Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- **B II 1.4 (G):** Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- **B II 3.1 (G):** Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.
- **B II 3.2 (G):** Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind, soweit möglich, auch gemeindeübergreifende Lösungen anzustreben.
- **B IV 2.1 ff.:** Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und ausgebaut werden; die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden.

Bewertung / Vereinbarkeit:

Der Bebauungsplan Nr. 39 ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Ingolstadt vereinbar:

- Die Ausweisung dient in erster Linie der **Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebs**. Damit wird der Grundsatz B II 3.1 (G) unmittelbar umgesetzt: ortsansässigen Betrieben wird die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen erleichtert und die Wachstumsfähigkeit des Bestandsbetriebs am angestammten Standort gesichert.
- Die zusätzliche Neuausweisung von ca. 3.050 m² entspricht der **organischen Siedlungstätigkeit** der Gemeinde Hitzhofen in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung (B II 1.2 (Z)). Der Flächenumfang ist maßvoll und orientiert sich am Bedarf ortsansässiger bzw. ansiedlungswilliger kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

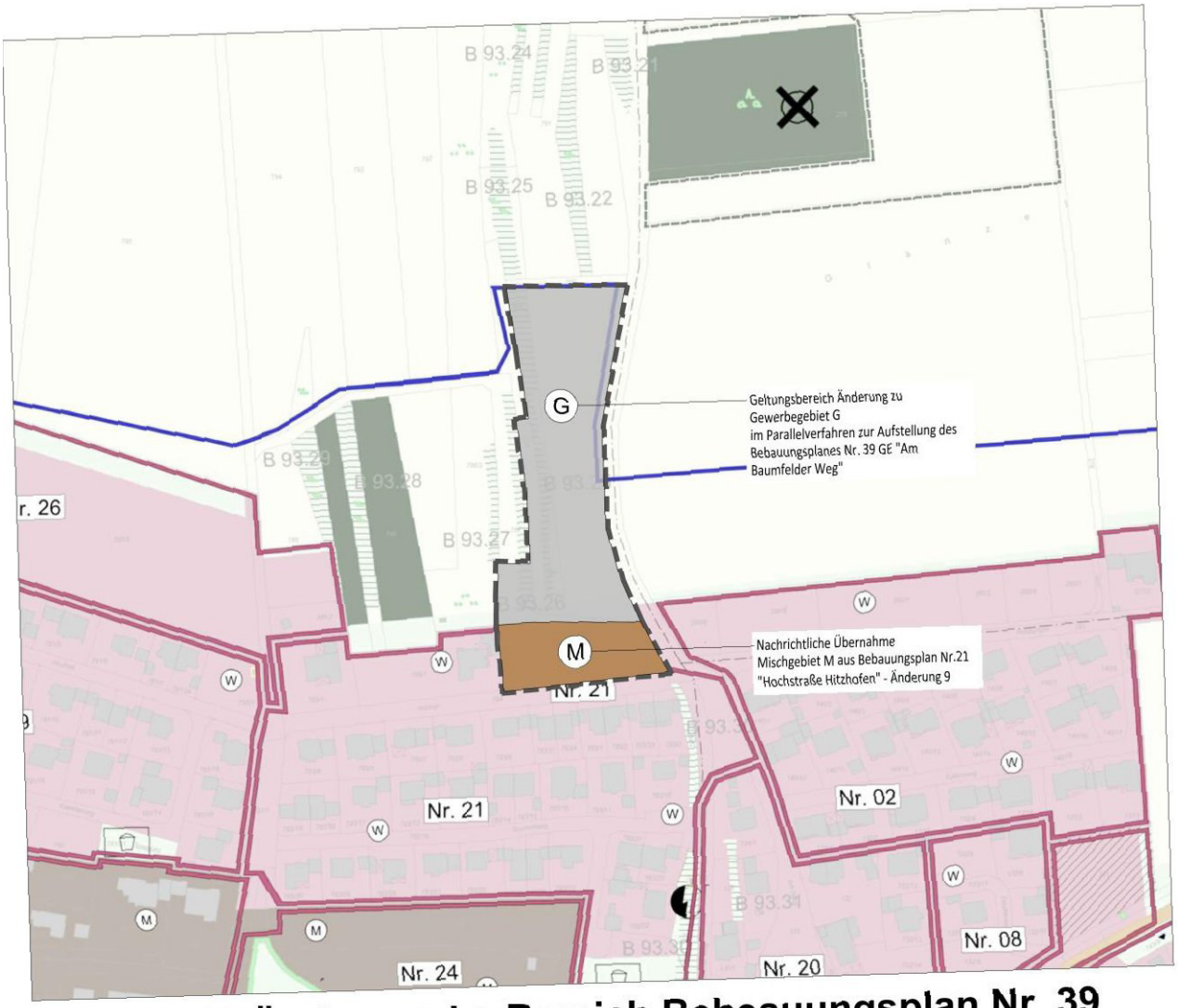
- Der Standort ist unmittelbar an die bestehende Ortslage angebunden; eine Zersiedlung der freien Landschaft oder eine Schwächung der Ortskerne ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet schließt an ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebietsumfeld an.

- **Gemeindeübergreifende Lösungen (B II 3.2 (G))** sind bei dem geringen Flächenumfang von ca. 7.908 m² und der konkreten Ausrichtung auf die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs nicht praktikabel. Der Grundsatz ist nicht verbindlich („soweit möglich"); die kleine, bedarfsgerechte Ausweisung zur Bestandssicherung ortsansässiger Betriebe stellt hier den verhältnismäßigen und zweckmäßigen Lösungsweg dar. Interkommunale Gewerbegebiete der Umgebung bieten für den konkreten Bedarf des bestehenden Betriebs keine flächenmäßige oder wirtschaftliche Alternative am angestammten Standort.

- Durch die Ausweisung werden wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und geschaffen; dem negativen Pendlersaldo der Region gegenüber dem Verdichtungsraum Ingolstadt wird ein kleiner, aber positiver Beitrag entgegen gesetzt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 39 wird im Parallelverfahren mit der **8. Änderung des Flächennutzungsplans** der Gemeinde Hitzhofen aufgestellt. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Flächen des Geltungsbereichs als Fläche für gewerbliche Nutzung dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans richtet sich nach den §§ 5 bis 8 BauGB; die Darstellung der Gewerbefläche steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan beschlossen.



geplante 7. Änderung im Bereich Bebauungsplan Nr. 39 GE "Am Baumfelder Weg"

Das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde gewählt, um die planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Nutzung zügig herbeiführen zu können und um die Verfahren beider Planwerke zeitlich und inhaltlich aufeinander abzustimmen. Der Bebauungsplan Nr. 39 stimmt inhaltlich mit der Darstellung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) überein; eine Anpassung des Bebauungsplans an spätere Änderungen des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da beide Planwerke gleichzeitig aufgestellt werden.

6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

6.1 Anlass der Planung und Standortwahl / Bedarfsermittlung

Anlass der Planung ist das kommunale Entwicklungsziel der Gemeinde Hitzhofen, die gewerbliche Wirtschaft am Ort zu stärken und wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern. Konkret besteht ein doppelter Bedarf:

1. **Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs:** Ein im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend ansässiger Gewerbebetrieb benötigt zusätzlichen Flächenbedarf für Wachstum, Anpassung an sich wandelnde betriebliche Anforderungen und die Absicherung des Standorts. Die Erweiterung entspricht dem Grundsatz B II 3.1 des Regionalplans (Anpassung ortsansässiger Betriebe erleichtern).

2. **Neuausweisung von ca. 3.050 m² als eigenes Gewerbegebiet:** Die Gemeinde Hitzhofen beabsichtigt, ca. 3.050 m² der Gesamtfläche als eigenes gemeindliches Gewerbegebiet auszuweisen, um künftigen Bedarfen ortsansässiger bzw. ansiedlungswilliger Gewerbe- und Handwerksbetriebe gerecht werden zu können und ihre wirtschaftliche Eigenleistung (Gewerbesteuereinnahmen, Arbeitsplätze) zu stärken.

Standortwahl:

Der Standort „Am Baumfelder Weg" ist aus städtebaulicher, verkehrlicher und infrastruktureller Sicht geeignet:

- Die Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage und an ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebietsumfeld an (keine Ausweisung in der freien Landschaft).
- Die Erschließung kann über den bestehenden „Baumfelder Weg" erfolgen, der hierzu verbreitert wird.
- Das südlich angrenzende Mischgebiet und die Lage am Ortsrand ermöglichen eine Zuordnung der Nutzungen, die den schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Mischgebiet im Süden, Ortslage) hinreichend Rechnung trägt (Lärmkontingente, siehe Abschnitt 9).
- Alternative Flächen für die konkrete Erweiterung des bestehenden Betriebs kommen wegen der räumlichen Zuordnung zum Bestand nicht in Betracht; für die gemeindliche

Neuausweisung stehen keine vergleichbar günstig gelegenen, bereits erschlossenen Flächen zur Verfügung.

Bedarfsermittlung:

Der Bedarf ist bedarfsgerecht im Sinne der LEP-Ziele: Der überwiegende Teil der Fläche dient der Erweiterung eines konkreten, im Bestand verankerten Betriebs; die Neuausweisung von ca. 3.050 m² entspricht der organischen Entwicklung einer Gemeinde mit rund 3.000 Einwohnern. Der Gesamtumfang von 7.908 m² bleibt deutlich unter Schwellenwerten, die eine großflächige Gewerbeausweisung begründen würden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach **§ 8 Abs. 2 BauNVO** zulässig:

- § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: Tankstellen,
- § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) sowie Vergnügungsstätten (Nr. 3). Von diesen Ausnahmen sieht der Bebauungsplan abweichende Festlegungen vor (siehe nachfolgende Ausschlüsse).

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Ausschluss der Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; § 1 Abs. 11 BauNVO),
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Lagerplätze für Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen (die Zwischenlagerung von Erdaushub ist ausdrücklich zugelassen),
- Logistikunternehmen,
- Schlachthöfe (diese wären als Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig; Ausschluss über § 1 Abs. 5, Abs. 9 und Abs. 11 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (Ausschluss der Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO; § 1 Abs. 11 BauNVO) und Spielhallen (Ausschluss über § 1 Abs. 5 und Abs. 11 BauNVO, da diese nicht dem Katalog des § 8 BauNVO unterfallen).

Die Ausschlüsse erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5, Abs. 9 und Abs. 11 BauNVO und dienen der Wahrung des Gebietscharakters, dem Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen, der Reinhaltung des Ortsbildes sowie der Vermeidung einer nutzungsfremden Beanspruchung des Gewerbegebiets. Insbesondere sollen durch den Ausschluss von Logistikbetrieben und Abfall-Lagerflächen ein erhöhter Schwerlastverkehr sowie negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die angrenzenden Nutzungen vermieden werden. Der Ausschluss von Wohnnutzungen trägt dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets und dem Schutz vor wechselseitigen Immissionskonflikten Rechnung.

Die Zwischenlagerung von Erdaushub im Rahmen der Baureifmachung des Plangebiets (Erdbewegungen infolge der Hanglage) wird ausdrücklich zugelassen; sie ist auf die Dauer der Baumaßnahmen zu begrenzen und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- **Grundflächenzahl (GRZ):** 0,8
- **Geschossflächenzahl (GFZ):** 1,8
- **Zahl der Vollgeschosse:** 2

- **Maximale Gebäudehöhe:** 15 m, gemessen ab der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraße („Baumfelder Weg")
- **Baugrenzen:** jeweils 3,0 m ab der Grundstücksgrenze
- **Bauweise:** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen der § 17 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO für Gewerbegebiete (GRZ 0,8; GFZ 2,4). Die GFZ von 1,8 liegt unterhalb der Obergrenze und berücksichtigt die kleinteilige Struktur der angestrebten Nutzungen (Handwerks- und Gewerbebetriebe, ggf. mit Nebengeschossen). Mit 2 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m wird ein Kompromiss zwischen den funktionalen Anforderungen moderner Gewerbebetriebe (höhere Hallen, Lagerflächen im Erdgeschoss) und dem Schutz des Ortsbildes bzw. der angrenzenden Nutzungen gefunden. Die Höhenfestsetzung ist auf die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße bezogen, um angesichts der Hanglage eine einheitliche und praktikable Bezugsebene zu schaffen.

In der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können die Gebäude innerhalb der Baugrenzen frei angeordnet werden. Die Baugrenze von 3,0 m ab der Grundstücksgrenze gewährleistet ausreichende Abstände für Rangier- und Nebenflächen; die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstände (BayBO) ist im Einzelfall nachzuweisen.

6.4 Baubeschränkungen

Aus der Festsetzung des Gewerbegebiets ergeben sich folgende Beschränkungen und Anforderungen für die Bauleitplanung:

- **Erdbewegungen:** Aufgrund der Hanglage sind Erdbewegungen im Plangebiet erforderlich und zugelassen (siehe Abschnitt 3.2). Die Geländemodellierung hat standsicher und ohne Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke zu erfolgen.
- **Lärmkontingente:** Zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohngebiete werden durch ein in Arbeit befindliches Lärmgutachten Lärmkontingente festgesetzt; diese werden in der weiteren Planung nachgereicht (siehe Abschnitt 9).
- **Immissionsschutz:** Die gewerblichen Nutzungen haben die allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes (TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuhalten.

- **Denkmalschutz:** Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld werden von der Planung nicht beeinträchtigt (siehe Abschnitt 10).
- **Artenschutz:** Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach dem Fachbeitrag Artenschutz festgesetzt (siehe Abschnitt 8.2).

6.5 Grünplanung

Im Westen des Geltungsbereichs liegen die kartierten Biotopflächen der Nummern **7133-0093-025 bis -027** mit einer Gesamtfläche von 750 m². Diese Flächen sind als Eingriffsflächen betroffen; die Kompensation erfolgt über den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf (siehe Abschnitt 8.1). Innerhalb des übrigen Plangebiets sind im Rahmen der Bebauung Grün- und Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) vorzusehen. Die Baumpflanzungen und Begrünungen haben die Eingrünung des Gewerbegebiets gegenüber den angrenzenden Nutzungen und Straßenräumen zu gewährleisten; die konkreten Festsetzungen zum Ausgleichsbedarf werden im weiteren Planungsfortschritt ergänzt.

Berechnung des Ausgleichs nach "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021):

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertepunkte BNT/m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) - Planungsfaktor

Der Planungsfaktor wird aufgrund der späteren Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet zunächst mit Null angesetzt und im weiteren Planungslauf konkretisiert. Die Durchgründung wird durch die GRZ geregelt.

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertepunkte WP	Eingriffsfläche	GRZ	Ausgleichsbedarf
BNT geringer Bedeutung: Intensivgrünland / Acker	3	7.158 m³	0,8	17.179
BNT mittlerer Bedeutung: Heckensaum	10	750 m²	0,8	6.000
Gesamt zunächst				**23.179**

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden **„Baumfelder Weg"**. Der Weg weist derzeit eine asphaltierte Breite von ca. 3 m auf und wird im Zuge der Erschließung entsprechend verbreitert, um den Anforderungen an die Erschließung (Verkehrssicherheit, Feuerwehrzufahrt, Rettungsdienst) gerecht zu werden. Die Verbreiterung wird als Teil der Erschließungsmaßnahme umgesetzt.

Wendemöglichkeiten sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Die Anordnung der Wendeflächen innerhalb der Grundstücke gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch rangierende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

7.2 Verkehrsuntersuchung

Aufgrund des begrenzten Umfangs des Plangebiets (7.908 m²) und der überwiegenden Funktion als Erweiterungsfläche eines bestehenden Betriebs wurde von einer gesonderten Verkehrsuntersuchung zunächst abgesehen. Das Verkehrsaufkommen des bestehenden Betriebs ist bereits im Bestand vorhanden; die zusätzliche Neuausweisung von ca. 3.050 m² wird voraussichtlich nur zu einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen.

Die Bewertung der Verkehrssituation und ggf. erforderliche verkehrliche Maßnahmen (z. B. Ausbau des „Baumfelder Wegs", Knotenpunktgestaltung) werden im Rahmen der weiteren Planung und im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde bzw. dem Straßenbaulastträger geprüft.

7.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist nach Angabe der Gemeinde gesichert. Die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Hitzhofen erfolgt über die benachbarten Leitungen; die genaue Dimensionierung der Hausanschlüsse und Löschwasserentnahmestellen wird im Bauverfahren nachgewiesen.

Schmutzwasserentsorgung:

Aufgrund der Geländetopografie (das Plangebiet fällt von Südost nach Nordwest ab, die öffentliche Kanalisation liegt südöstlich des Geltungsbereichs und damit oberhalb eines natürlichen Freigefälleanschusses) ist für die Schmutzwasserentsorgung eine **Abwasserdruckleitung** vorgesehen, an welche die Grundstücke mit **privat herzustellenden Pumpanlagen** anzuschließen sind. Die Ableitung erfolgt in die öffentliche Mischwasserkanalisation südöstlich des Geltungsbereichs. Die Druckleitung ist gemäß den einschlägigen technischen Regeln (insbesondere DWA-A 116-2 „Druckentwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden", DWA-A 113 „Hydraulische Dimensionierung und Leistungsnachweis von Abwasserdrucksystemen" sowie DIN EN 1671) zu planen und zu betreiben. Bei der Bemessung sind die abzuleitenden Schmutz- und Fremdwassermengen der geplanten Gewerbenutzung zugrunde zu legen.

7.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserentsorgung wird eine **Versickerung auf den Privatflächen** festgesetzt. Die Versickerungsanlagen sind nach den einschlägigen Richtlinien (insbesondere DWA-A 102) zu bemessen; der Nachweis erfolgt durch einen Entwässerungsplan, der zum Bauantrag vorzulegen ist.

Die generelle Eignung des Untergrunds für die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch das **Bodengutachten des Büros Denninger vom 13.08.2026** nachgewiesen. Danach sind die im Plangebiet anstehenden Böden grundsätzlich versickerungsfähig. Bei der konkreten Bemessung und Bauausführung der Versickerungsanlagen sind die Ergebnisse des Bodengutachtens (Versickerungsraten, Untergrundverhältnisse, zu berücksichtigende Schichtungen) zugrunde zu legen. Schadstoffbelastete Niederschlagswässer (z. B. von Stellflächen mit erhöhter Schadstofffracht) sind vor Versickerung ggf. zu behandeln oder getrennt zu entsorgen; die Anforderungen hierzu ergeben sich aus den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien.

7.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Energieversorgung (Elektro-, ggf. Gasversorgung) und die Telekommunikation werden über die bestehenden Netze der Versorgungsträger sichergestellt. Die Hausanschlüsse werden im Rahmen der Bauvorhaben beantragt. Eine ergänzende Prüfung der Netzkapazitäten erfolgt

im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern im Bauverfahren. Die Verlegung von Leitungen erfolgt – soweit möglich – unterirdisch (§ 11 BauNVO).

8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

8.1 Ausgleichsflächen

Im Westen des Geltungsbereichs liegen die kartierten **Biotopflächen der Nummern 7133-0093-025 bis -027** mit einer Gesamtfläche von 750 m². Durch die Planung werden diese Flächen als Eingriffsflächen in Anspruch genommen; der daraus resultierende Eingriff ist nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG zu kompensieren (siehe Ausgleichsbedarf unten).

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wurde vorerst mit **23.179 Wertpunkten** ermittelt. Die Bemessung und Benennung der konkreten Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Planungsfortschritt und wird mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Eichstätt abgestimmt. Die Ausgleichsflächen werden nach § 1a Abs. 3 BauGB und den einschlägigen Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Kompensationsverbundsystems (KVS) festgesetzt und in der Ökokonto-/Kompensationsverwaltung dokumentiert. Die Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird als gesetzliche Verpflichtung (§ 1a Abs. 3 BauGB) bzw. als städtebaulicher Vertrag gesichert.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 39, 44 BNatSchG ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Artenschutzrecht zu beachten. Der Fachbeitrag des **Büros Bachmann (Artenschutz) vom März 2026** enthält die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebiets. Aufgrund der bestehenden Biotopflächen und der strukturellen Ausstattung des Plangebiets werden durch den Fachbeitrag **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen** (Maßnahmen zur vorgezogenen Wirkungsabschwächung, continuous ecological functionality) festgesetzt, insbesondere zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffener Arten (z. B. Gehölzbrüter, Reptilien, Amphibien).

Die Festsetzungen der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erfolgen als Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. als verbindliche Auflagen im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen der Umweltprüfung fortgeschrieben; eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung.

8.3 Hochwassergefahren

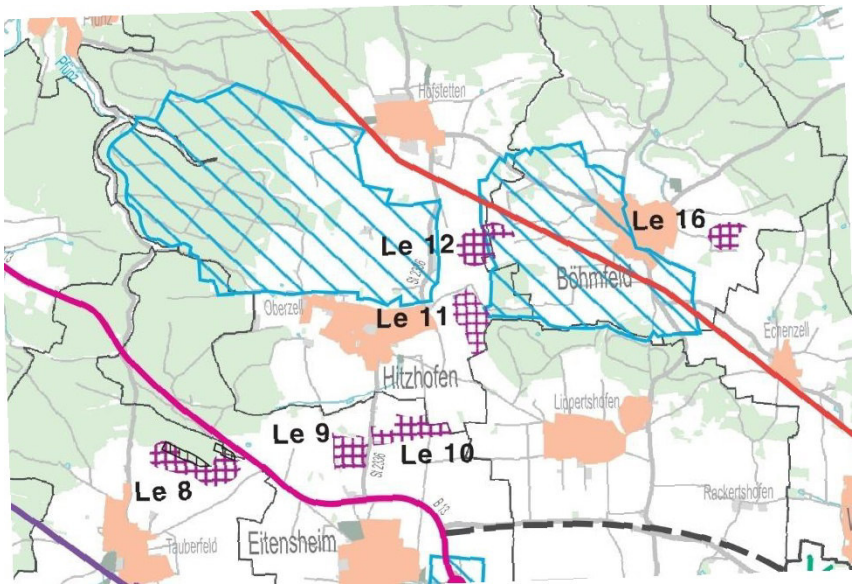
Das Plangebiet liegt am Südosthang oberhalb der Ortslage von Hitzhofen. Die Fläche liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) und nicht in einem von Hochwasserschutzbauwerken betroffenen Bereich. Aufgrund der Hanglage ist ein oberirdischer Abfluss des Niederschlagswassers in Richtung Norden/Nordwesten (Richtung Flurnummer 790, Grünfläche) bzw. über die versickerungsfähigen Flächen sichergestellt. Eine Hochwassergefährdung des Plangebiets ist nicht erkennbar; die Bewertung der Hochwassersituation wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzend dokumentiert.

8.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung sind potenzielle Schadstoffeinträge (z. B. durch Pflanzenschutzmittel) nicht zu erwarten, aber im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Bei der Erdbewegung im Zuge der Baureifmachung ist das Bodenschutzrecht (BBodSchG, BayBodSchG) zu beachten; verdächtige Befunde sind der zuständigen Behörde (Landratsamt Eichstätt) anzuzeigen.

8.5 Wasserschutzgebiet

Das im Westen, Norden und Osten an das neue Gewerbegebiet angrenzende festgesetzte Wasserschutzgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Regionalplan 10 Ingolstadt – Karte 2 mit Darstellung des Wasserschutzgebietes

9. Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohngebiete werden durch ein **in Arbeit befindliches Lärmgutachten Lärmkontingente** festgesetzt; diese werden in der weiteren Planung nachgereicht. Die Lärmkontingente dienen der Begrenzung der durch die gewerblichen Nutzungen entstehenden Geräuschimmissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet haben die allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes einzuhalten. Die Beurteilung erfolgt nach der **TA Lärm** bzw. den einschlägigen Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Für die angrenzenden Mischgebiete gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)); für die Wohngebiete gelten die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete. Die Festsetzung der Lärmkontingente erfolgt nach Vorliegen des Lärmgutachtens als Ergänzung des Bebauungsplans; bis dahin gilt die allgemeine Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

Darüber hinaus werden durch die Ausschlüsse bestimmter Nutzungen (z. B. Logistikunternehmen, Vergnügungsstätten, Bordelle) und die Begrenzung des Verkehrs (Lkw-Verkehr) die Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) am Rand des Plangebiets minimiert.

10. Bodendenkmäler

Ungefähr **350 m nördlich** des geplanten Gewerbegebiets befindet sich das Bodendenkmal Nr. **D-7133-0403 „Villa rustica der Römischen Kaiserzeit"**. In rund **350 m Abstand südwestlich** liegt in Ortsmitte das Baudenkmal Nr. **D-1-7133-0358 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche Mariä Heimsuchung"**.



Auszug aus dem Bay. Denkmalschutzkataster – Quelle: BayernAtlas Plus Stand 11/2026

Die Bau- und Bodendenkmäler werden von der geplanten Maßnahme **nicht beeinträchtigt**. Das Plangebiet liegt in ausreichendem Abstand zu den Denkmälern; durch die Bebauung und die Erdbewegungen sind keine Auswirkungen auf die Denkmalsubstanz zu erwarten. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und auch angrenzend nicht bekannt. Die

Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde wird im Verfahren eingeholt.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der **Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 2a BauGB)** ermittelt und im **Umweltbericht** dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und wird gesondert gefasst.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung umfassen insbesondere:

- **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:** Durch die Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie die Inanspruchnahme der Biotopflächen (750 m²) entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen sind (Ausgleichsbedarf: vorerst 23.179 Wertpunkte). Artenschutzrechtliche Belange werden durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Fachbeitrag Bachmann, März 2026) abgesichert.
- **Auswirkungen auf den Boden und das Wasser:** Die Bebauung versiegelt Boden; die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatflächen ist bodengutachterlich nachgewiesen (Büro Denninger, 13.08.2026) und schont die Wasserressourcen.
- **Auswirkungen auf das Klima und die Luft:** Das Plangebiet leistet mit der Grünplanung und der Versickerung von Niederschlagswasser einen Beitrag zur Klimaanpassung. Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm) werden durch die Ausschlüsse von Nutzungen und die Lärmkontingente begrenzt.
- **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild:** Das Gewerbegebiet ist als Ergänzung und Erweiterung der bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen in das Ortsbild eingegliedert; die Gebäudehöhe (max. 15 m) und die Eingrünung tragen zur Wahrung des Ortsbildes bei.
- **Auswirkungen auf die Bevölkerung und ihre Gesundheit:** Die Planung sichert wohnortnahe Arbeitsplätze und stärkt die Daseinsvorsorge der Gemeinde; gleichzeitig werden die schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch Lärmkontingente und Nutzungsausschlüsse geschützt.

- **Auswirkungen auf Kulturdenkmäler:** keine (siehe Abschnitt 10).
- **Auswirkungen auf die Infrastruktur:** Die Erschließung erfolgt über den zu verbreiternden „Baumfelder Weg"; die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Abwasserdruckleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation südöstlich des Plangebiets.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt nach **§ 4c BauGB**; die Gemeinde überwacht die Umsetzung der Festsetzungen und der Ausgleichsmaßnahmen.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Geltungsbereichs stellt sich wie folgt dar:

Fläche	Größe
Flurnummer 787 (Teilfläche)	733 m²
Flurnummer 788 (Teilfläche)	625 m²
Flurnummer 789 (Gesamtfläche)	6.550 m²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	**7.908 m²**
davon Biotopflächen (Nr. 7133-0093-025 bis -027)	750 m²
davon verbleibende gewerbliche Baufläche (netto)	7.158 m²

Nutzungsaufteilung:

Nutzung	Fläche
Erweiterung bestehender Gewerbebetrieb	ca. 4.858 m²
Neuausweisung gemeindliches Gewerbegebiet	ca. 3.050 m²
Summe	**7.908 m²**

Theoretische Ausnutzung (gemäß Festsetzungen):

Parameter	Wert

Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
maximale Grundfläche (GRZ 0,8 von 7.158 m² netto)	ca. 5.726 m²
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,8
maximale Geschossfläche (GFZ 1,8 von 7.158 m² netto)	ca. 12.884 m²
Zahl der Vollgeschosse	2
maximale Gebäudehöhe	15 m
Baugrenze	3,0 m ab Grundstücksgrenze

Die Flächenbilanz zeigt, dass der Bebauungsplan einen maßvollen, bedarfsgerechten Umfang aufweist und die gesetzlichen Vorgaben zur sparsamen und schonenden Inanspruchnahme von Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB, LEP-Ziele) einhält.

Hinweis zur Methodik: GRZ und GFZ beziehen sich auf die Fläche der jeweiligen Bauplätze. Die oben angegebenen Werte sind rechnerische Obergrenzen auf Basis der Nettobaufläche; die tatsächliche Ausnutzung hängt von der konkreten Grundstücksteilung und der endgültigen Abgrenzung von Ausgleichs- und Verkehrsflächen ab.

Hitzhofen, den20.10.2026

Gemeinde Hitzhofen
[vertreten durch den Ersten Bürgermeister]