Bebauungsplan Nr. 39
Gewerbegebiet „Am Baumfelder Weg“
der Gemeinde Hitzhofen, Lkr. Eichstätt
und
8. Änderung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht nach §2 BauGB

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	TR INGENIEURE **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“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplans**

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

Ort, Datum: Ingolstadt, 20.10.2026

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Am Baumfelder Weg" sowie der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hitzhofen, Landkreis Eichstätt

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Anlage 1 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2, Satz 3 BauGB – gesondert gefertigter Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans)

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensrahmen

Für den Bebauungsplan Nr. 39 wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2, Satz 3 BauGB gesondert gefertigter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Für die Aufstellung des Bebauungsplans besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG; die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB tritt an deren Stelle und erfasst die Umweltauswirkungen in für die Abwägung ausreichender Tiefe.

Der Umweltbericht wird im Aufstellungsverfahren fortgeschrieben (§ 2a Satz 1: „entsprechend dem Stand des Verfahrens"); die vorliegende Fassung berücksichtigt den aktuellen Planungsstand und wird mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Der Untersuchungsrahmen (Scoping) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Gemeinde Hitzhofen u.a. mit dem Landratsamt Eichstätt (u. a. untere Naturschutzbehörde, untere Wasserrechtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde) abgestimmt.

Grundlagen der Umweltprüfung (Datengrundlagen):

- Fachbeitrag Artenschutz des Büros Bachmann, März 2026
- Bodengutachten des Büros Denninger vom 13.08.2026 (u. a. Nachweis der Versickerungseignung des Untergrunds)
- Biotopkartierung Bayern (Biotopflächen Nr. 7133-0093-025 bis -027)
- Lärmgutachten (in Arbeit; Lärmkontingente werden nachgereicht)
- Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Bodendenkmal D-7133-0403, Baudenkmal D-1-7133-0358)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen (8. Änderung, Parallelverfahren)
- Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Hochgefahrenkarte, Fachinformationen (Boden, Wasser)

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (Anlage 1 Nr. 1 Buchst. a BauGB):

Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt für den Geltungsbereich am „Baumfelder Weg" (südöstlicher Ortsrand von Hitzhofen) ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 7.908 m² und umfasst die Flurnummern 787 (Teilfläche, 733 m²), 789 (6.550 m²) und 788 (Teilfläche, 625 m²). Die Planung verfolgt zwei Ziele:

1. die Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Gewerbebetriebs (ca. 4.858 m²), und
2. die Neuausweisung von ca. 3.050 m² als eigenes gemeindliches Gewerbegebiet.

Wesentliche Festsetzungen des Plans (Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden):

Festsetzung	Inhalt
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Nutzungsausschlüsse u. a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Bordelle, Abfall-/Autowrack-Lagerplätze, Logistikunternehmen, Schlachthöfe, Vergnügungsstätten und Spielhallen)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8; GFZ 1,8; 2 Vollgeschosse; max. Gebäudehöhe 15 m (bezogen auf die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße)
Bauweise	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); Baugrenzen 3,0 m ab Grundstücksgrenze
Geländemodellierung	Erdbewegungen erforderlich und zugelassen (Höhenunterschied ca. 14 m von 464,0 m ü. NHN im Südosten auf 451,0 m ü. NHN im Nordwesten); Zwischenlagerung von Erdaushub ausdrücklich zugelassen
Erschließung	Verbreiterung des bestehenden „Baumfelder Wegs" (derzeit ca. 3 m asphaltiert); Wendeflächen auf den Grundstücken
Niederschlagswasser	Versickerung auf den Privatflächen (bodengutachterlich nachgewiesen, Nachweis durch Entwässerungsplan zum Bauantrag)
Schmutzwasser	Abwasserdruckleitung mit privat herzustellenden Pumpanlagen; Ableitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation südöstlich des Geltungsbereichs
Artenschutz / Eingriffsregelung	Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Fachbeitrag Bachmann, 03/2026); Ausgleichsbedarf vorerst 23.179 Wertpunkte
Immissionsschutz	Lärmkontingente zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohngebiete (Lärmgutachten in Arbeit, wird nachgereicht)

Bedarf an Grund und Boden: Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen (GRZ 0,8) ergibt sich eine maximale versiegelte Grundfläche von ca. 5.726 m² innerhalb des Plangebiets; hinzu kommt die Verbreiterung des „Baumfelder Wegs" als Erschließungsfläche. Die Biotopflächen im Westen des Geltungsbereichs (750 m²) werden als Eingriffsflächen in der ökologischen Bilanzierung erfasst.

Zeitplanung: Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der weitere Verfahrensablauf (Auslegung, Behandlung der Anregungen, Satzungsbeschluss und Genehmigung) ist je nach

Verfahrensverlauf ab November 2026 vorgesehen; die Baureifmachung und Errichtung der Bauvorhaben schließen sich nach Inkrafttreten an.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung (Anlage 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB) sind wie folgt zusammengestellt:

Fachgesetz / Fachplan	Umweltbezogene Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
BNatSchG (§§ 13 ff. Eingriffsregelung, §§ 37 ff. und 44 ff. Artenschutz)	Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft; Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten	Ausgleichsbedarf 23.179 Wertpunkte; Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach Fachbeitrag Artenschutz (Kap. 2.3)
BayNatSchG (Art. 4 ff.)	Kompensation in der Ökokonto-/KVS-Verwaltung; BayKompV	Ausgleichsflächenwerden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im KVS dokumentiert
WHG / BayWG	Gewässerschutz, Versickerung, Hochwasservorsorge	Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatflächen (nachgewiesen); Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (mit LfU-Hochgefahrenkarte abzugleichen)
BBodSchG / BayBodSchG	sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der Bodenfunktionen	Erdbewegungen nur im erforderlichen Umfang; Oberbodenabtrag und Wiederverwendung; Versiegelung auf GRZ 0,8 begrenzt
BImSchG / TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Lärmkontingente für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete; Nutzungsausschlüsse (u. a. Logistik, Vergnügungsstätten)
BayDSchG	Erhalt von Bau- und Bodendenkmälern	Plangebiet ohne bekannte Denkmalflächen; Abstände zu den Denkmälern D-7133-0403 und D-1-7133-0358 (je ca. 350 m) gewahrt (Kap. 2.1.8)

LEP Bayern 2023 / Regionalplan Region 10	Flächensparende Siedlungsentwicklung, Anbindegebot, Innenentwicklung vor Außenentwicklung	kompakte Ausweisung am Ortsrand in Anbindung an die Ortslage; GRZ 0,8 / GFZ 1,8; Begründung der Außenentwicklung im Parallelverfahren
Flächennutzungsplan (8. Änderung)	Darstellung als Fläche für gewerbliche Nutzung	Parallelverfahren, inhaltliche Abstimmung
Landschaftsplan / Wasserwirtschaftliche Planungen	sofern vorhanden: Heranziehung der Bestandsaufnahmen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB)	[ggf. ergänzen: Landschaftsplan Landkreis Eichstätt]

1.4 Methodik, Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung richten sich nach § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB: Ermittelt wird das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden kann. Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan (Flächennutzungsplanung, keine konkrete Gebäudestandorte) aufgestellt wird, erfolgt die Wirkungsprognose auf der Grundlage der Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Erdbewegungen) qualitativ-quantitativ; die Bewertung der konkreten Vorhaben erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (u. a. Entwässerungsplan, Lärmschutznachweise).

Die Bewertung der Erheblichkeit folgt dem üblichen dreistufigen Schema (erheblich nachteilig – geringfügig nachteilig – unbedeutend/positiv); die Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB geprüft (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt; Natura 2000; Mensch und Gesundheit; Kultur- und Sachgüter; Emissionen, Abfälle und Abwässer; erneuerbare Energien und Energieeffizienz; Plandarstellungen; Luftqualität; Wechselwirkungen). Natura 2000-Gebiete sind im Wirkraum des Plangebiets nicht ausgewiesen, sodass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Lage und Struktur des Plangebiets

Der Geltungsbereich (7.908 m²) liegt am südöstlichen Ortsrand von Hitzhofen. Er wird im Norden von der Flurnummer 790 (Grünfläche), im Westen von der Teilfläche der Flurnummer 788 und der Flurnummer 786/3 (Grünfläche), im Süden von einem Mischgebiet und im Osten vom „Baumfelder Weg" umgrenzt. Das Gelände fällt von 464,0 m ü. NHN im Südosten um rund 14 m auf 451,0 m ü. NHN im Nordwesten ab. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich und bereits als unbefestigte Lagerfläche genutzt; im Westen liegen die kartierten Biotopflächen Nr. 7133-0093-025 bis -027 (750 m², ca. 9,5 % der Gesamtfläche).

2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit geringer struktureller Ausstattung sowie im Westen die Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern (Nr. 7133-0093-025 bis -027, insgesamt 750 m²). Bei den Biotopflächen handelt es sich um Feldgehölze und Hecken. Diese Flächen sind nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt, können aber ausgeglichen werden. Der Fachbeitrag Artenschutz (Büro Bachmann, 03/2026) hat die Vorkommen planungsrelevanter Arten (insbesondere [Arten/Artengruppen gemäß Fachbeitrag, z. B. Gehölzbrüter, Reptilien, Amphibien]) untersucht; die Ergebnisse und die festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in Kap. 2.3.2 dargestellt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung blieben die Biotopflächen und die Habitatsituation im Wesentlichen unverändert. Die Biotopflächen unterliegen – wie landwirtschaftliche Grenzstandorte – einem gewissen Sukzessions- bzw. Nutzungsdruck; die Prognose ohne Planung ist insgesamt von einem stabilen bis leicht verbesserten Zustand der biologischen Vielfalt auszugehen.

2.1.3 Boden

Die Böden im Plangebiet werden durch das Bodengutachten des Büros Denninger (13.08.2026) beschrieben: Es handelt sich überwiegend um Riffdolomit und im Südwestbereich Sand der oberen Süßwassermolasse. Die Böen sind mit einer Lößdecke abgedeckt.

Die Böden erfüllen natürliche Bodenfunktionen (Speicher-, Filter-, Lebensraumfunktion) in durchschnittlicher Ausprägung; die Versickerungseignung des Untergrunds ist bodengutachterlich nachgewiesen. Die landwirtschaftliche Vornutzung lässt punktuelle Schadstoffbelastungen (z. B. PSM-Rückstände) nicht erwarten; Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung blieben die Bodenfunktionen erhalten; ein durch die Nutzungsart bedingter Kompressions- und Erosionsdruck bliebe bestehen.

2.1.4 Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer, Wasserhaushalt)

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seiner engeren Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt am Südosthang über der Ortslage; das Gelände entwässert oberirdisch nach Nordwesten (Richtung Flurnummer 790, Grünfläche). Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG oder Hochwasserschutzbauwerke sind im Plangebiet nicht bekannt. Grundwasser wurde an den offenen Baggerschürfen nicht angetroffen; auch das geförderte Baggergut wies keine Wasserführung auf.

Im Nordwesten, im Norden und im Nordosten grenzt ein Wasserschutzgebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, liegt aber außerhalb.

Prognose bei Nichtdurchführung: Der Wasserhaushalt bliebe durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt (Verdunstung, Oberflächenabfluss, geringe Sickerwasserraten).

2.1.5 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten mit Überschreitung von Immissionsgrenzwerten; die Luftqualität ist als unbedenklich einzustufen. Klimatisch wirksam sind die Biotop- und Grünflächen am Westrand sowie die Hanglage (Kaltluftabfluss von Südost nach Nordwest in

Richtung Ortslage/Grünflächen). Das Plangebiet selbst hat als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand nur geringe klimatische Ausgleichsfunktion; der übergeordnete Luftaustausch (Tal-/Hanglagen) ist nicht beeinträchtigt.

Prognose bei Nichtdurchführung: unveränderte Situation.

2.1.6 Landschaft und Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, die Hangkante und die unmittelbare Ortsrandlage geprägt. Vom Plangebiet bestehen Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft; das Gebiet ist aufgrund der Vornutzung und der angrenzenden Bebauung (Mischgebiet, Gewerbe, Straße) als vorbelastet einzustufen. Die Ortsränder von Hitzhofen werden durch Grünflächen (Norden, Westen) gegliedert.

Prognose bei Nichtdurchführung: unveränderte Situation.

2.1.7 Mensch (Wohnen, Gesundheit, Erholung)

Angrenzend bestehen schutzbedürftige Nutzungen: im Süden ein Mischgebiet mit Wohnnutzung sowie die Ortslage von Hitzhofen. Vorbelastungen durch den bestehenden Gewerbebetrieb und den Verkehr auf dem „Baumfelder Weg" bestehen bereits. Das Plangebiet selbst dient nicht der Erholung; eine Wegebeziehung über die Fläche ist nicht erkennbar.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Ca. 350 m nördlich des Plangebiets liegt das Bodendenkmal D-7133-0403 „Villa rustica der Römischen Kaiserzeit"; ca. 350 m südwestlich in Ortsmitte das Baudenkmal D-1-7133-0358 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche Mariä Heimsuchung". Im Geltungsbereich und angrenzend sind keine weiteren Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eine Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung ist aufgrund des Abstands und der fehlenden Wirkpfade (keine Grundwasserabsenkung, keine Erschütterungen in relevantem Umfang, keine Sichtbeeinträchtigung des Denkmalumfelds in exponierter Weise) nicht zu erwarten; die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird im Verfahren eingeholt.

2.1.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer (Bestand)

Emissionsquellen im Umfeld: bestehender Gewerbebetrieb (Betriebslärm, Verkehr), Landwirtschaft (Staub, Gerüche, Lärm), Straßenverkehr auf dem „Baumfelder Weg". Abfallwirtschaftliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Schmutz- und Niederschlagswassersituation ist unmittelbar geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung (dezentrale Versickerung/Abfluss).

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung des Basisszenarios

Der Umweltzustand im Plangebiet ist – mit Ausnahme der gesetzlich geschützten Biotopflächen im Westen – als wenig empfindlich bis durchschnittlich einzustufen. Besondere Umweltprobleme im Sinne der Anlage 1 (Nr. 2 Buchst. a) bestehen im Plangebiet nicht. Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortschreibung des Ist-Zustands auszugehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose erfolgt nach den Wirkfaktoren der Anlage 1 (Nr. 2 Buchst. b, aa bis hh) und wird je Umweltbelang bewertet.

2.2.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben (Bauphase und Betriebsphase)

Bauphase: Durch die Erdbewegungen (Abtrag/Auffüllung, ca. 14 m Höhenunterschied), die Errichtung der Gebäude und die Erschließung (Verbreiterung des „Baumfelder Wegs") entstehen vorübergehend Wirkungen durch Lärm und Erschütterungen (Baubetrieb), Baustellenverkehr, temporäre Flächeninanspruchnahme (Zwischenlagerung von Erdaushub ist ausdrücklich zugelassen) sowie Bodenverdichtung. Die Wirkungen sind vorübergehend.

Betriebsphase: dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (theoretisch bis ca. 5.726 m² gemäß GRZ 0,8 auf den Bauplätzen, betriebliche Emissionen (Lärm, ggf. Luftschadstoffe, Licht), Verkehr. Die Bewertung je Schutzgut erfolgt nachfolgend.

2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)

- **Fläche/Boden:** Die Inanspruchnahme von ca. 7.908 m² (davon ca. 7.158 m² netto nach Abzug der Biotopflächen) führt zum Verlust bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen (ca. 5.726 m² theoretisch). Die Erdbewegungen verändern den Naturhaushalt (Relief, Wasserhaushalt); der Oberboden ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden (Maßnahme M1, Kap. 2.3.1). Die Bodenneuversiegelung ist durch GRZ 0,8 und Baugrenzen begrenzt; eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen ist ausgeschlossen. **Bewertung: erheblich nachteilig (Versiegelung, Bodenumlagerung), reduziert durch Festsetzungen und Ausgleich.**
- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:** Durch die Planung werden insbesondere die Biotopflächen im Westen (750 m²) und die landwirtschaftlichen Flächen als Lebensraum in Anspruch genommen. Der Eingriff wird über den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf von vorerst 23.179 Wertpunkten bilanziert und kompensiert (Kap. 2.3.1); artenschutzrechtliche Belange werden über Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gesichert (Kap. 2.3.2). **Bewertung: erheblich nachteilig (Flächenverlust), durch Vermeidung, CEF und Ausgleich reduziert; nach Kompensation nicht mehr erheblich.**
- **Wasser:** Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatflächen erhält den Wasserhaushalt in weiten Teilen (Grundwasserneubildung bleibt erhalten); die Versickerungseignung ist bodengutachterlich nachgewiesen (Büro Denninger, 13.08.2026). Schadstoffbelastete Niederschlagswässer sind vor Versickerung zu behandeln bzw. getrennt zu entsorgen. **Bewertung: geringfügig nachteilig (Teilversiegelung, reduzierte Retention), durch Versickerungsgebot minimiert.**

2.2.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung; Belästigungen

Betriebsbedingt entstehen Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht) durch die Gewerbenutzung sowie den Zu- und Abgangsverkehr. Zum Schutz der südlich angrenzenden Misch- und Wohngebiete werden Lärmkontingente festgesetzt (Lärmgutachten in Arbeit; Nachreichung im weiteren Planungsfortschritt); die Beurteilung erfolgt nach TA Lärm. Die Nutzungsausschlüsse (u. a. Logistikunternehmen, Vergnügungsstätten, Bordelle, Abfall-Lagerflächen) minimieren typische störende Gewerbearten und den Schwerlastverkehr. Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen) sind vorübergehend und im Rahmen der Zumutbarkeit. **Bewertung: geringfügig bis (bis Festsetzung der Lärmkontingente nicht**

abschließend bewertbar) mäßig nachteilig; nach Vorliegen des Lärmgutachtens und Festsetzung der Kontingente reduziert.

2.2.4 Abfälle und Abwässer

Betriebsabfälle sind den regulären Entsorgungswegen zuzuführen; Lagerplätze für Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen sind ausgeschlossen (die Zwischenlagerung von Erdaushub ist ausdrücklich zugelassen und zeitlich zu begrenzen). Das Schmutzwasser wird über die Abwasserdruckleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation südöstlich des Geltungsbereichs abgeleitet; die Anschlusspflicht ist festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird dezentral versickert. **Bewertung: unbedeutend (geregelte Entsorgung).**

2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle, Katastrophen)

Es sind keine Störfallbetriebe nach der 12. BImSchV geplant und keine anderen Vorhaben mit erhöhtem Gefahrenpotenzial. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete; durch die Hanglage ist ein Starkregenmanagement (Versickerung, ggf. Rückhaltung) in der Entwässerungsplanung nachzuweisen. Risiken für die Denkmäler bestehen nicht (Kap. 2.1.8). **Bewertung: unbedeutend.**

2.2.6 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Kumulative Wirkungen ergeben sich mit dem bestehenden Gewerbebetrieb, dem Mischgebiet im Süden und dem Verkehr auf dem „Baumfelder Weg". Die Lärmwirkungen werden über die Lärmkontingente (Summenbetrachtung Bestand + Planung) gesteuert; die Verkehrsbelastung ist durch den geringen Umfang der Neuausweisung (ca. 3.050 m²) begrenzt. Flächenhafte Kumulationen mit anderen Planungen (weitere B-Planverfahren) sind im Umfeld nicht erkennbar [bei der Behördenbeteiligung verifizieren]. **Bewertung: geringfügig nachteilig, durch Lärmkontingente gesteuert.**

2.2.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Betriebsbedingt entstehen Treibhausgasemissionen (v. a. Verkehr, Beheizung/Strom der Gebäude); diese sind der kommunalen Ebene nicht einzeln vermeidbar, werden aber durch die ortsnahe Lage (kurze Wege, geringe Pendlereffekte) und die Kompaktheit der Ausweisung

(GRZ 0,8, GFZ 1,8) begrenzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. Solaranlagen auf den Gebäuden – nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig) ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Die Anfälligkeit gegenüber Klimawandelfolgen: Die Hanglage erfordert ein Starkregenmanagement (Versickerung, Bodenschutz, ggf. Retention); Hitzelast ist im Gewerbegebiet von geringer Relevanz, wird aber durch Begrünung/Freisetzungsflächen gemildert. **Bewertung: geringfügig nachteilig; positives Element Versickerung und Begrünung.**

2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Standardbauweisen; keine besonderen technischen Anlagen mit umweltrelevantem Stoffeinsatz geplant. Bei der Versickerung sind die einschlägigen Regeln (DWA-A 102, Bodengutachten) zu beachten.

2.2.9 Übersicht der Umweltauswirkungen (Bewertungsmatrix)

Umweltbelang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Bauphase	Betriebsphase	Erheblichkeit nach Maßnahmen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	–	–	geringfügig (Lärmkontingente)
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	– –	– –	nicht erheblich nach Ausgleich/CEF
Fläche / Boden	– –	– –	erheblich, reduziert (GRZ-Begrenzung, Oberbodenmanagement, Ausgleich)
Wasser	–	–	geringfügig (Versickerung nachgewiesen)
Luft	–	–	geringfügig
Klima	–	–	geringfügig
Landschaft / Ortsbild	–	–	geringfügig (Eingrünung, Ortsrandlage, Höhenbegrenzung)
Kultur- und Sachgüter	o	o	unbedeutend (Abstände gewahrt)
Wechselwirkungen	–	–	geringfügig

Legende: – – erheblich nachteilig; – geringfügig nachteilig; o unbedeutend.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Beschreibung umfasst Maßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. c BauGB).

2.3.1 Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG, Art. 4 ff. BayNatSchG)

- **Vermeidung:** Begrenzung des Flächenumfangs auf den Bedarf (7.908 m²); Begrenzung der Versiegelung durch GRZ 0,8 und Baugrenzen; Erhalt der Grünflächenstruktur am Nord- und Westrand, soweit möglich; Begrünung/Eingrünung des Gewerbegebiets.
- **Verringerung:** fachgerechter Oberbodenumgang (Abtrag, Zwischenlagerung, Wiedereinbau) während der Erdbewegungen (Maßnahme M1); Befristung der Zwischenlagerung von Erdaushub auf die Bauzeiten (M2); Versickerung des Niederschlagswassers nach den einschlägigen Regeln (DWA-A 102) und dem Bodengutachten (M3); Lärmkontingente zum Schutz der angrenzenden Nutzungen (M4).
- **Ausgleich:** Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wurde vorerst mit 23.179 Wertpunkten ermittelt. Die Bemessung und Benennung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Planungsfortschritt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Eichstätt; die Flächen werden im Bayerischen Kompensationsverbundsystem (KVS) geführt. Mit der Bereitstellung, Sicherung (Grundstückseigentum/Baulast/Vertrag) und Entwicklung der Ausgleichsflächen wird der Eingriff vollständig kompensiert; verbleibende Resteingriffe sind nicht zu erwarten [mit endgültiger Bilanzierung bestätigen].

2.3.2 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Der Fachbeitrag des Büros Bachmann (März 2026) legt die artenschutzrechtliche Prüfung für die planungsrelevanten Artengruppen vor. Festgesetzte **Vermeidungsmaßnahmen:** u. a. Bauzeitenregelungen (z. B. Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit [gemäß Fachbeitrag konkretisieren]), Bauüberwachung. **CEF-Maßnahmen:** [Maßnahmen gemäß Fachbeitrag benennen, z. B. Anlage von Ausweichlebensräumen/Strukturmaßnahmen für die betroffenen

Arten vor Eingriff]. Durch die vorgezogenen Wirkungsabschwächungen wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt; ein Ausnahmebedarf nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erkennbar .

2.3.3 Wasser, Boden, Klima (weitere Maßnahmen)

- Nachweis der Versickerung durch Entwässerungsplan zum Bauantrag (Festsetzung).
- Schadstoffbelastete Niederschlagswässer (z. B. von Stellflächen mit erhöhter Schadstofffracht) vor Versickerung behandeln bzw. getrennt entsorgen.
- Errichtung und Betrieb der Abwasserdruckleitung nach DWA-A 116-2, DWA-A 113, DIN EN 1671.
- Erneuerbare Energien (Solar) auf den Gebäuden zulässig und erwünscht.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Prüfung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB):

- **Nullvariante (Verzicht auf die Ausweisung):** Die Fläche bliebe landwirtschaftlich genutzt; der Bedarf (Erweiterung des bestehenden Betriebs, gemeindliches Gewerbeangebot) bliebe unerfüllt. Die Nullvariante ist umweltseitig die günstigste, steht aber den Planungszielen (Bestandssicherung, wohnortnahe Arbeitsplätze) entgegen. – Nicht gewählt.
- **Innenentwicklung:** Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale in ortsangemessener Größe stehen nach Prüfung der Gemeinde nicht zur Verfügung (vgl. Begründung Kap. 6.1); der konkrete Erweiterungsbedarf des Bestandsbetriebs ist nur am angestammten Standort zu decken. – Nicht ausreichend verfügbar.
- **Standortalternativen innerhalb der Gemeinde:** Alternative Standorte in vergleichbarer Anbindung an die Ortslage, den Bestandsbetrieb und die Erschließung sind nicht vorhanden; Standorte abseits der Ortslage widersprächen dem Anbindegebot (LEP 3.3 (Z)). – Nicht geeignet.
- **Interkommunale Gewerbegebiete (Regionalplan B II 3.2 G):** Für den geringen Flächenumfang und den konkreten Betriebsbezug nicht praktikabel; zudem fehlt flächenmäßige und wirtschaftliche Eignung für den Bestandsbetrieb. – Nicht gewählt.

- **Planungskonzept-Alternativen:** Zur Prüfung standen Varianten des Maßes der baulichen Nutzung (niedrigere GRZ/GFZ) und des Flächenzuschnitts. Die gewählten Festsetzungen (GRZ 0,8, GFZ 1,8, 2 Vollgeschosse, 15 m) stellen das flächensparsamste und die Nachbarschaft schonende Konzept dar, das die Funktionsfähigkeit von Gewerbebetrieben (Hallenhöhen, 2 Geschosse) noch gewährleistet; die Höhenbegrenzung und die Baugrenzen minimieren die Wirkungen auf Landschaft und Nachbarschaft. – Gewählte Variante.

Wesentlicher Grund für die Wahl: Die gewählte Fläche ist die einzige, die die Planungsziele (Anbindung, Bestandserweiterung, Erschließung) erfüllt und zugleich die umweltbezogenen Belange über Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Festsetzungen (Versickerung, Lärmkontingente, GRZ/GFZ-Begrenzung) hinreichend sichert.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. e BauGB) zu erwarten: Keine Störfallbetriebe, keine wassergefährdenden Anlagen in relevantem Umfang, Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten [mit Hochgefahrenkarte des LfU abgleichen]. Die Hanglage erfordert ein Starkregenmanagement in der Entwässerungsplanung (Nachweis zum Bauantrag). Vorsorgemaßnahmen (Baulasten/Festsetzungen zur Entwässerung, Brandschutz nach BayBO im Bauverfahren) sind ausreichend; die vorhandenen Ergebnisse anderer Prüfungen (Bodengutachten) wurden genutzt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der in Kap. 1.1 genannten Unterlagen und der allgemein anerkannten Prüfmethoden durchgeführt. Es traten folgende Schwierigkeiten bzw. Lücken auf (Anlage 1 Nr. 3 Buchst. a BauGB):

- Das **Lärmgutachten** befindet sich in Arbeit; die Lärmkontingente werden im weiteren Planungsfortschritt nachgereicht. Bis dahin ist die Bewertung der Schallemissionen vorläufig (Kap. 2.2.3).

- Die **Bemessung und Benennung der Ausgleichsflächen** (23.179 Wertpunkte vorerst) steht noch aus; die Bilanzierung wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Wertpunkte beruhen auf der vorläufigen Biotoptypisierung nach der Biotopkartierung.
- Details der **Biotopflächen** (Biotoptypen, Bewertungseinheiten) sind der Biotopkartierung Bayern zu entnehmen und bei der endgültigen Bilanzierung zu konkretisieren.
- Angaben zum **Grundwasserstand** und zur Hochwassersituation sind mit den einschlägigen Karten (LfU) bzw. dem Bodengutachten abschließend zu belegen.

Diese Lücken sind nach dem gegenwärtigen Wissensstand unschädlich: Sie betreffen die Konkretisierung, nicht die grundsätzliche Ermittelbarkeit der Umweltauswirkungen, und werden bis zum Satzungsbeschluss geschlossen (§ 2a Satz 1 BauGB – Fortschreibung nach dem Stand des Verfahrens).

3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, § 4c BauGB)

Die Gemeinde Hitzhofen überwacht als Planungsträgerin die erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans (§ 4c BauGB). Die Überwachung umfasst insbesondere:

Gegenstand	Indikator / Methode	Frist / Rhythmus	Verantwortlich
Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	Flächenumfang, Pflege-/Entwicklungszustand, Wertpunkte (KVS-Dokumentation)	alle 3 Jahre, erstmals 3 Jahre nach Inkrafttreten	Gemeinde / UNB Eichstätt
Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen	Artenvorkommen / Habitatstrukturen gemäß Fachbeitrag Bachmann	1. und 3. Jahr nach Umsetzung	Gemeinde / ökologische Bauüberwachung
Einhaltung der Lärmkontingente	Messungen / Betriebliche Nachweise	stichprobenartig, bei Beschwerden	Gemeinde / untere Immissionsschutzbehörde
Funktion der Versickerungsanlagen	Funktionsnachweis / Kontrollschächte	im Bauverfahren, danach alle 5 Jahre	Gemeinde / Eigentümer
Erdbewegungen / Oberboden	Bauüberwachung (Abtrag, Wiedereinbau)	während der Bauphase	Gemeinde / Bauaufsicht

Eingrünung / Begrünung	Bepflanzungsgrad	5 Jahre nach Fertigstellung	Gemeinde
tatsächliche Versiegelung	Vergleich GRZ-Festsetzung / Baugenehmigungen	laufend	Gemeinde

Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren; bei nicht unerheblichen Abweichungen prüft die Gemeinde Anpassungen des Bebauungsplans oder ergänzende Maßnahmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hitzhofen beabsichtigt, am „Baumfelder Weg" (südöstlicher Ortsrand) ein rund 7.908 m² großes Gewerbegebiet auszuweisen. Rund zwei Drittel der Fläche dienen der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs, ca. 3.050 m² als neues gemeindliches Gewerbegebiet. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt; im Westen liegen geschützte Biotopflächen (750 m²). Das Gelände fällt um rund 14 m ab, sodass Erdbewegungen zugelassen werden.

Die wichtigsten Umweltauswirkungen betreffen den **Boden** (Versiegelung von bis zu ca. 5.726 m², Bodenverlagerung), **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** (Verlust der Biotop- und Nutzungsflächen) sowie den **Menschen** (Lärm in der Nachbarschaft). Diese Wirkungen werden durch die Planfestsetzungen begrenzt (GRZ 0,8, GFZ 1,8, Gebäudehöhe 15 m, Baugrenzen, Nutzungsausschlüsse), durch Vermeidungsmaßnahmen verringert (Oberbodenmanagement, Bauzeitenregelungen, Versickerung des Regenwassers, Lärmkontingente), durch CEF-Maßnahmen für den Artenschutz gesichert und durch den Ausgleich von vorerst 23.179 Wertpunkten vollständig kompensiert. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert (Eignung bodengutachterlich nachgewiesen); das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Denkmäler werden nicht beeinträchtigt. Überschwemmungsgebiete und Störfallrisiken bestehen nicht. Eine UVP nach dem UVPG ist nicht erforderlich; die Umweltprüfung nach dem BauGB wurde durchgeführt und wird mit dem Verfahrensstand fortgeschrieben. Nach Abwägung aller Belange ist das Plangebiet unter den getroffenen Maßnahmen und Kompensationen umweltverträglich planbar.

3.4 Referenzliste der Quellen

1. Fachbeitrag Artenschutz, Büro Bachmann, März 2026.
2. Bodengutachten, Büro Denninger, 13.08.2026.
3. Biotopkartierung Bayern, Fläche Nr. 7133-0093-025 bis -027 (Bayerisches Landesamt für Umwelt / Regierungsbezirk Oberbayern).
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalliste (Bodendenkmal D-7133-0403; Baudenkmal D-1-7133-0358).
5. Lärmgutachten (in Arbeit), Lärmkontingente [Nachreichung].
6. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen, 8. Änderung (Parallelverfahren, Entwurf).
7. Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Kapitel B II „Siedlungswesen" (Stand der Fortschreibung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung).
8. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Fassung vom 01.06.2023.
9. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hochgefahrenkarte Bayern, Fachinformationssystem Boden/Wasser [Auszug].
10. Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 2 Abs. 4, Anlage 1, § 2a, § 4c.
11. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV).
12. Technische Regeln: DWA-A 102, DWA-A 138-1, DWA-A 116-2, DWA-A 113, DIN EN 1671, TA Lärm.
13. Recherche und Schreibhilfe: perplexity.ai

Hitzhofen, den 15.10.2026

Gemeinde Hitzhofen