

**Gemeinde Hepberg**  
Landkreis Eichstätt

Schulstraße 5  
85120 Hepberg  
Vertreten durch:  
Raimund Lindner  
Erster Bürgermeister  
Tel. 08456 91680  
[www.hepberg.de](http://www.hepberg.de)

**Änderung der Bebauungspläne**

**Gewerbegebiet Ost (Nr. 9)  
und  
Gewerbegebiet Ost Erweiterung (Nr. 11)**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG  
(Teil D)**

**Verfahrensstand:** Vorentwurf in der Fassung vom 15.06.2023

**Planverfasser Bebauungsplan:**



Dr.-Leo-Ritter-Straße 7

93049 Regensburg

Telefon 0941 4644 8740

[info@utegmbh.de](mailto:info@utegmbh.de) ■ [utegmbh.de](http://utegmbh.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Planzeichnung.....	4
B Textliche Festsetzungen .....	4
C textliche hinweise.....	4
D Begründung.....	4
1 Lage der Gemeinde .....	4
2 Anlass und Grundzüge der Planung.....	5
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Grundzüge der Planung .....	8
3 Lage, Nutzung und Geltungsbereich des Plangebietes.....	8
3.1 Lage und Grenzen.....	8
3.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	9
3.3 Geltungsbereich .....	9
4 Flächenbilanz .....	10
5 Erschließung.....	10
5.1 Verkehr .....	10
5.2 Wasserversorgung .....	10
5.3 Abwasserbeseitigung.....	10
5.4 Energie .....	10
5.5 Telekommunikation und Breitband .....	10
5.6 Abfallwirtschaft.....	11
6 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	11
6.1 Baugesetzbuch (BauGB).....	11
6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	11
6.3 Regionaler Planungsverband.....	12
7 Flächennutzungsplan.....	13
8 Eingriffsregelung .....	14
9 Umweltbericht.....	14

## **Präambel**

Diese Begründung gibt einen Überblick über die Gründe der Planaufstellung, die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Festsetzungen. Die Ziele und Zwecke, sowie die Auswirkungen der Planung werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planaufstellung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Änderungsplanung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Damit ist die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB unter erleichterten Bedingungen möglich.

## **Die rechtlichen Grundlagen sind insbesondere:**

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Ingolstadt (10)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hepberg (FNP)
- Satzungen der Gemeinde Hepberg

Diese Änderungsplanung besteht aus folgenden Teilen und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

## A PLANZEICHNUNG

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## C TEXTLICHE HINWEISE

## D BEGRÜNDUNG

Im Folgenden wird der Teil D abgehandelt.

### 1 Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Hepberg liegt im Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern, ca. 6 km nördlich der kreisfreien Stadt Ingolstadt. Nach dem LEP ist Ingolstadt ein Regionalzentrum.

Das Gemeindegebiet umfasst 4,16 Quadratkilometer. Die Gemeinde hat 2.937 Einwohner mit Stand 31.12.2021.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

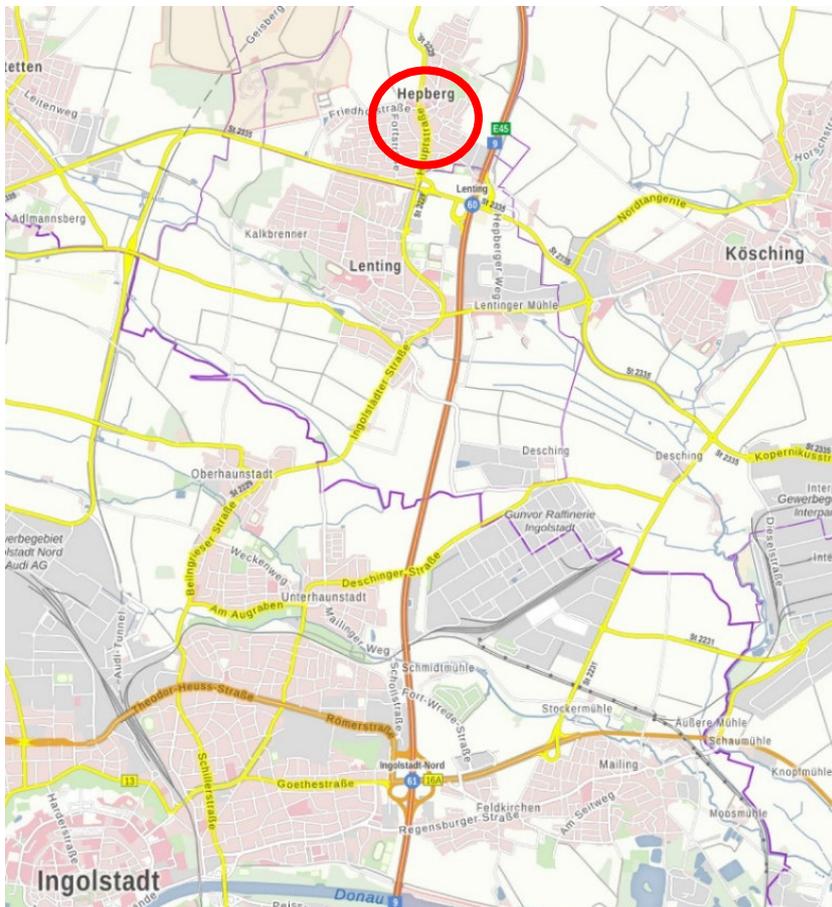


Abbildung 1:  
Lage der Gemeinde (Quelle:

## 2 Anlass und Grundzüge der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Die Änderung betrifft ein Gewerbegebiet am Ostrand von Hepberg direkt an der Bundesautobahn A 9 von München nach Nürnberg.



Abbildung 2:  
Übersichtslageplan  
Gewerbegebiet  
(Quelle: Bayernatlas)

Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig erschlossen, bebaut und besteht im Wesentlichen aus vier Betrieben. Ein Betrieb hat bauliche Veränderungen am Bestand beantragt. Der Bürotrakt soll aufgestockt werden und eine 4-geschossige Bauweise erhalten. Durch diese Maßnahme sollen für die Beschäftigten zusätzliche Büros und Schulungsräume geschaffen werden. Die jüngere Vergangenheit (Coronapandemie) hat gezeigt, dass der Bedarf hierzu notwendig ist. Die Arbeitsplätze werden sich geringfügig erhöhen. Der (Werks)Verkehr wird sich nicht erhöhen.

Baurechtliche Grundlage für das Gewerbegebiet waren die rechtskräftigen Bebauungspläne Gewerbegebiet Ost (Nr. 9) und Gewerbegebiet Ost Erweiterung (Nr.11) aus den Jahren 1997 und 1999.

Der betreffende Betrieb bzw. die Grundstücke liegen im Geltungsbereich beider Bebauungspläne. Das geplante Vorhaben entspricht teilweise nicht dessen Festsetzungen.

Die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne werden zur Information dargestellt:

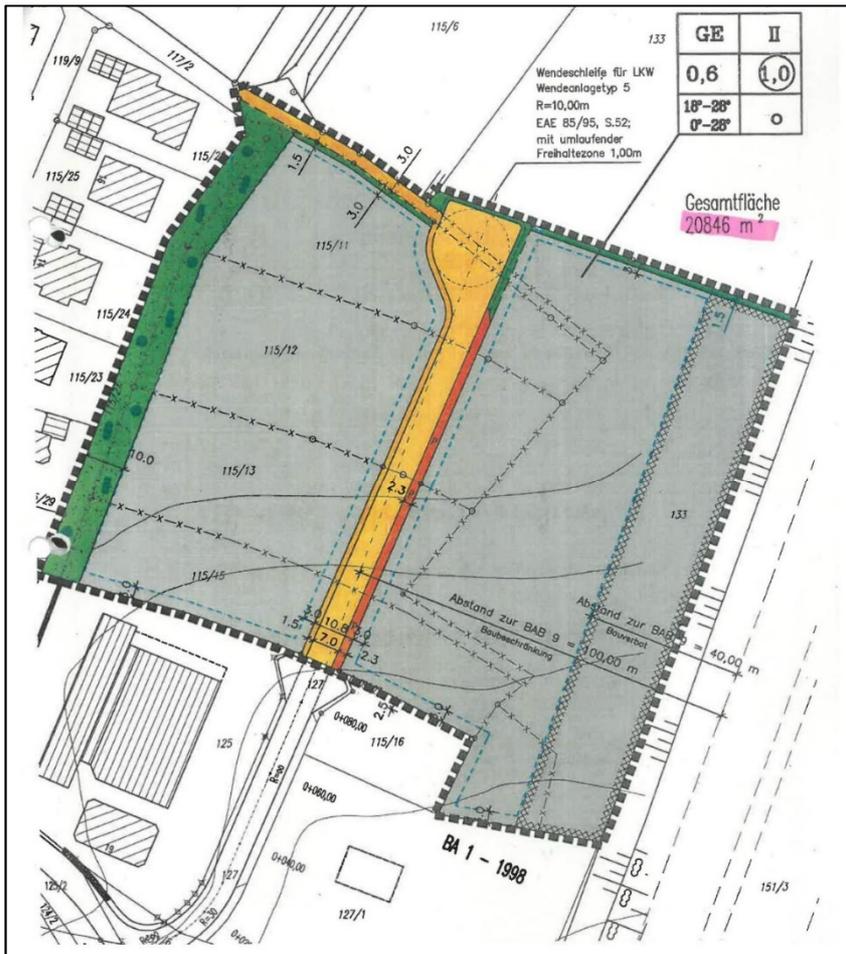


Abbildung 3:  
 BP Gewerbegebiet Ost Erweiterung  
 (Nr. 11) mit einer Größe von ca. 2,08

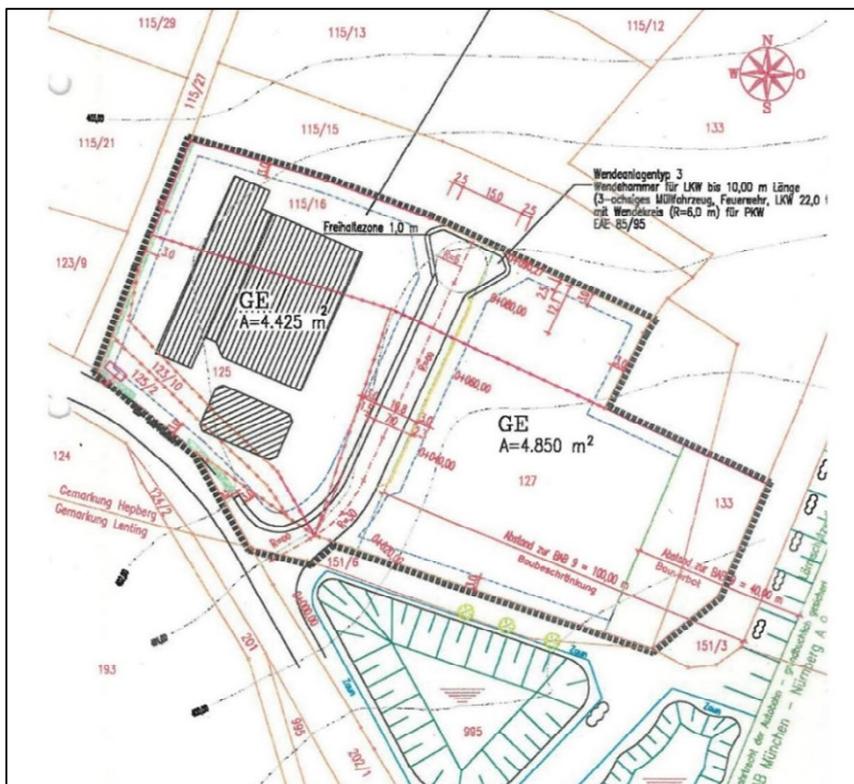


Abbildung 4:  
 BP Gewerbegebiet Ost (Nr. 9)  
 mit einer Größe von ca. 1,06



## 2.2 Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne aus den Jahren 1997 und 1999 sind folgende:

Art der baulichen Nutzung	Beide Pläne	GE nach § 8 BauNVO
Grundflächenzahl	Beide Pläne	max. 0,6
Geschoßflächenzahl	GE Ost	max. 0,6
	GE Ost Erweiterung	max. 1,0
Vollgeschosse	Beide Pläne	max. zwei (II)
Höhe der baulichen Anlagen	GE Ost	Keine Angaben
	GE Ost Erweiterung	max. Wandhöhe 9 m, Firsthöhe 11 m

Zu den Zielen und Zwecken enthalten die Bebauungspläne keine direkten Aussagen. Die wesentlichen Auswirkungen waren wohl die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen einhergehend mit der Erhöhung der gemeindlichen Steuerkraft.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Vollgeschosse, der Geschoßflächenzahl und der Wandhöhe berührt. Die Ziele und Zwecke der Planung bleiben unverändert.

Das Vorhaben ist ortsplanerisch positiv zu bewerten:

- Bei dem zu ändernden Bürotrakt handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil des Betriebes.
- Der Änderungsbereich ist topografisch der niedrigste Punkt im Baugebiet.
- Die erhöhte Bauweise bildet auch einen Lärmschutz zur Bundesautobahn A 9.
- Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf die direkten Nachbarn und das Umfeld im Gewerbegebiet.
- Öffentliche Belange werden ebenso nicht beeinträchtigt.

Zudem ist das Vorhaben im Sinne der Gemeinde, nachdem der betreffende Betrieb seine Wettbewerbsfähigkeit am Markt erhöht. Weiter werden mit der Änderungsplanung einige ökologischen Verbesserungen auch im Sinne des Klimawandels erreicht.

## 3 Lage, Nutzung und Geltungsbereich des Plangebietes

### 3.1 Lage und Grenzen

Das Gebiet liegt am Ostrand von Hepberg direkt an der Bundesautobahn A 9 von München nach Nürnberg. Es ist umgeben im Westen von bestehender Wohnbebauung (Georg-Mayer-Straße), im Süden von der Köschinger Straße und im Osten von der Autobahn. Im Norden grenzen

landwirtschaftliche Flächen an. Ein Großteil der Fläche im Norden ist bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gelände ist relativ eben.

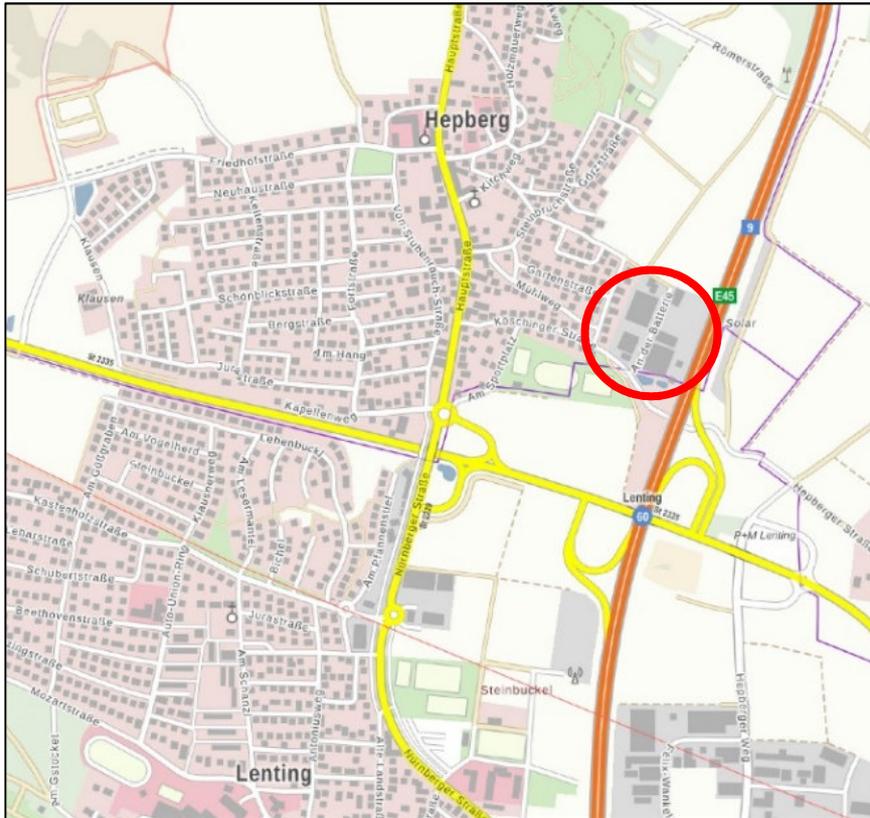


Abbildung 6:  
 Lage Plangebiet (Quelle:  
 Bayernatlas)

### 3.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Gelände wird derzeit gewerblich genutzt. Umliegend befinden sich im Westen Wohnbebauung, im Süden Sportanlagen und Grünflächen und im Osten die Bundesautobahn A 9. Der Nordbereich ist geprägt von Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Dieser Nordbereich ist ebenfalls bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### 3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung entsprechend dem Planteil A umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hepberg:

Fl.Nr.	Größe m <sup>2</sup>
127/1	4.359
115/16	885
133/2	2.193
133/1	3.633
Summe	11.070

## **4 Flächenbilanz**

Das Gewerbegebiet, bestehend aus den beiden Bebauungsplänen, hat eine Gesamtbruttofläche von ca. 3,14 ha. Eine gesonderte Flächenbilanz mit Aufteilung nach Nutzungen ist nicht notwendig, zumal das Gebiet bereits Bestand ist.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

#### **5.1.1 Äußere Erschließung**

Die Gemeinde ist mit der Bundesautobahn A 9 und den Staatsstraßen St 2229 und St 2335 gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

#### **5.1.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Köschinger Straße erreichbar. Zusätzlich noch über einen befestigten öffentlichen Feld- und Waldweg aus den östlich gelegenen Nachbargemeinden Lenting und Kösching. Diese Zufahrt ist durch eine beengte Unterführung der Bundesautobahn A 9 erschwert. Im Gewerbegebiet werden die einzelnen Betriebe über die Ortsstraße „An der Batterie“ erreicht.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Lenting. Mit der Nachbargemeinde besteht eine entsprechende Zweckvereinbarung. Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine wesentlichen Erhöhungen des Wasserverbrauchs.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Verband gesichert. Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine wesentlichen Erhöhungen von Schmutz- und Niederschlagswasser. An den öffentlichen Bestandsleitungen der Abwasserentsorgung sind keine Änderungen notwendig. Eine Verbesserung bringt die extensive Begrünung des neuen Flachdaches.

### **5.4 Energie**

Die Stromversorgung ist gesichert durch das Bayernwerk, Regensburg.

### **5.5 Telekommunikation und Breitband**

Die Telekommunikation ist gesichert durch die Deutsche Telekom.

## 5.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft ist in der Zuständigkeit des Landkreises Eichstätt organisiert.

## 6 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 6.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Änderung der beiden Bebauungspläne handelt es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren vollzogen werden.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um eine Nachverdichtung von Flächen.
- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden. Zudem wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen. Die Umweltbelange werden unter Nr. 9 dargestellt.

### 6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde Hepberg befindet sich nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt (vgl. Strukturkarte, Anhang 2 zum LEP).

Hierfür ist in der Nr. 2.2.2 (Gegenseitige Ergänzung der Teilräume) folgender Grundsatz (G) definiert:

*„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“*

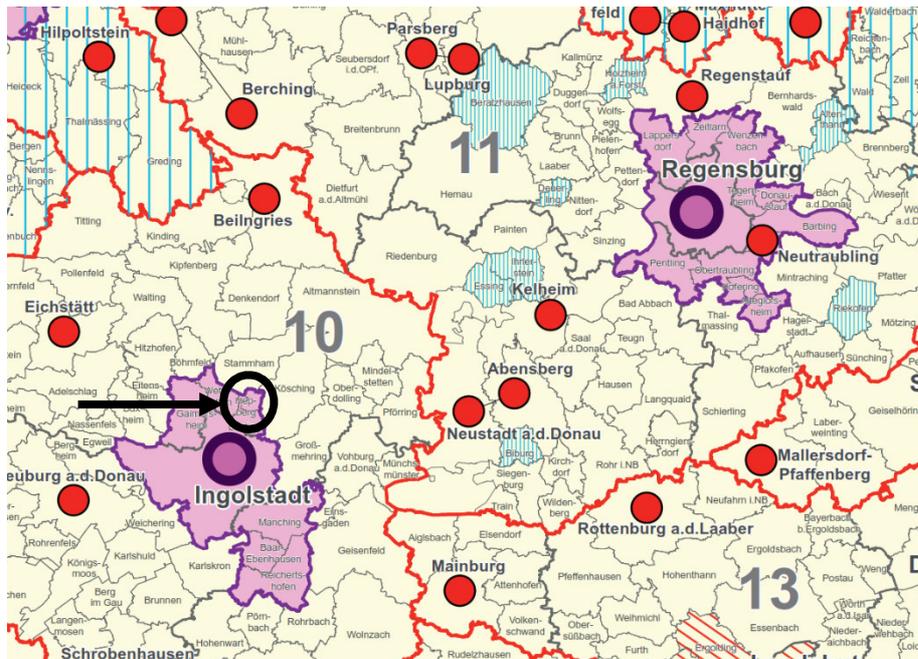


Abbildung 7  
Auszug aus der  
Strukturkarte (Anhang 2  
zum LEP)

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

### 6.3 Regionaler Planungsverband

Die Gemeinde befindet sich in der Region Ingolstadt (10), im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt und im Nahbereich des Grundzentrums Lenting.

Im Regionalplan sind folgende Grundsätze (G) enthalten:

#### „3.4 Siedlungsentwicklung

##### 3.4.1

*„Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.“*

##### 3.4.6 Gewerbliche Siedlungstätigkeit

###### 3.4.6.1

*„Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.“*

#### 2.3.2 Verdichtungsraum

##### 2.3.2.1

*„Der Verdichtungsraum ist als dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum sowie attraktiver Standort für Kultur, Wissenschaft und Bildung unter Wahrung seiner naturräumlichen Potentiale in seiner regionalen und überregionalen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln.“*

##### 2.3.2.2 G

*Um den spezifischen Anforderungen des Verdichtungsraumes zu entgegen und negative Auswirkungen auf die umgebenden Räume zu vermeiden, ist ein effizienter und ressourcenschonender Umgang sowie eine nachhaltige Inwertsetzung der naturräumlichen Potentiale von großer Bedeutung.“*

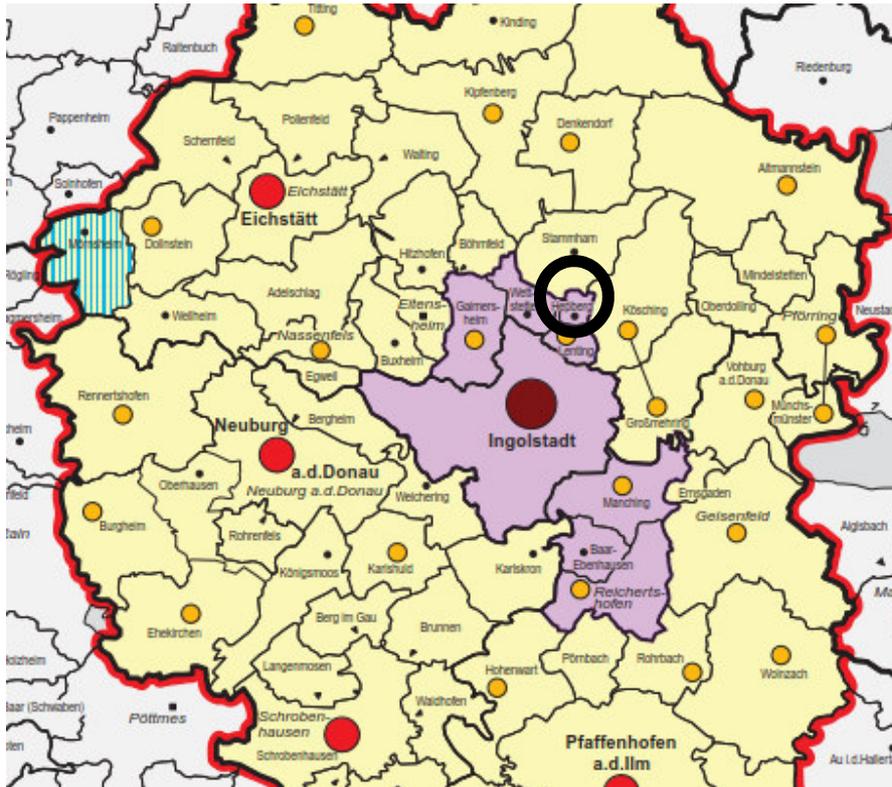


Abbildung 8  
Auszug aus der Karte  
1 (Raumstruktur)  
zum Regionalplan

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

## 7 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist dargestellt als Gewerbegebiet (GE). Bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Gewerbegebiet Ost (Nr. 9) und Gewerbegebiet Ost Erweiterung (Nr. 11) wurden daraus entwickelt.



FLÄCHENNUTZUNGSPLANFORTSCHRIBUNG  
Deckblatt Nr. 3 - Feststellung L. d. F. v. 05.10.2010  
FNP Hepberg - Änderungsbereiche "I-IV"

Abbildung 9  
Auszug aus dem  
rechtswirksamen  
FNP

## 8 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung über § 1 a Abs. 3 BauGB nach dem BNatSchG ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 6 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## 9 Umweltbericht

Die zu ändernden Bebauungspläne aus den Jahren 1997 / 1999 haben wenig bis keine Festsetzungen. Das gesamte Gewerbegebiet besteht aus Bestandsgebäuden und ist bereits vollständig bebaut. Es wird nur ein Gebäude viergeschossig erhöht. Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der einzelnen zu prüfenden Schutzgüter.

Mit der Änderungsplanung werden ökologische Verbesserungen auch im Sinne des Klimawandels erreicht. Das Flachdach wird extensiv begrünt und mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen versehen. Die verbleibende Dachfläche dieses Bauteils (Werk 1) wird ebenfalls mit Photovoltaikanlagen versehen.

Der Umweltbericht bildet nach § 2 a Satz 3 BauGB grundsätzlich einen gesonderten Teil der Begründung. Bei dieser Änderungsplanung ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB jedoch nicht notwendig.

### Für die Planung:

#### Hepberg,

Verfasser Bebauungsplan (Bearbeitung: Hernitschek Karl-Heinz)	Anerkannt Träger der Planungshoheit
<b>U.T.E. Ingenieure GmbH</b>  Scharnagl Claudia Dipl.-Ing. (FH), Geschäftsführung	<b>Gemeinde Hepberg</b>  Lindner Raimund Erster Bürgermeister