



Gemeinde Berg im Gau

(Landkreis Neuburg-Schrobenhausen)

Bebauungsplan „Fuchsberg“

Begründung

zur Planfassung vom 26.02.2026

Projekt-Nr.: 6582.001

Auftraggeber:

Gemeinde Berg im Gau

Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Telefon: 08252 89510
E-Mail: poststelle@vgem-sob.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Aylin Seefried, Stadtplanerin (M.Eng.)
Bernadette Ringler, B. Eng. Umweltsicherung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	6
3	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Lage	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Beschaffenheit	7
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhe und Höhenlage	12
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	12
6.4	Verkehrsflächen	12
6.5	Bodenschutz	13
6.6	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	13
6.7	Sonstige Planzeichen	14
6.8	Grünordnungskonzept	14
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	15
7.1	Umweltschutz	15
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
7.2.1	Bewertung des Ausgangszustands	16
7.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	16
7.2.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	17
7.3	Artenschutz	18
8	Denkmalschutz	22

9	Immissionsschutz	22
10	Grundwasser und Bodenschutz.....	22
11	Ver- und Entsorgung.....	23
11.1	Wasserversorgung	23
11.2	Abwasserbeseitigung	23
12	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: links: Luftbild Grünwald Agrarhandel aus dem Jahr 2000 (Quelle: https://www.gruenwaldAgrarhandel.de/s/cc_images/cache_33894446.jpg?t=1416901475 , aufgerufen am 24.10.2024); rechts: Lagerflächen und Betriebshof (Ortsbesichtigung vom 04.10.2024)	4
Abb. 2: Aktuelles Luftbild des Grünwald Agrarhandel aus dem Jahr 2024 (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?topic=zeitr&lang=de&bgLayer=luftbild_labels&layers_tmestamp=20081231&plus=true&E=665977.24&N=5389566.29&zoom=13 , aufgerufen am 24.10.2024)	5
Abb. 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplan 10	8
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (Quelle: Gemeinde Berg im Gau)	10
Abb. 5: Auszug aus der Bauvoranfrage vom 11.02.2020 (Quelle: Gemeinde Berg im Gau)	11
Abb. 6: Blick von Nord-Westen auf die Böschung	19
Abb. 7: Blick auf die Böschung mit Goldruten, Weiden, Birken und offenen Bereichen	19
Abb. 8: Detailaufnahme Böschung als potenzielles Wildbienenhabitat	20

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Ausgangszustand	16
Tab. 2: Eingriffsschwere	16
Tab. 3: Ausgleichsbedarf	17

Anlagen:

Anlage 1: Tabelle Eingriffsbilanzierung

Anlage 2: Darstellung der Eingriffsflächen

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Büro Kottermair v. 16.07.2025

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg im Gau hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Fuchsberg“ beschlossen. In einem Parallelverfahren erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Planung ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des in der Gemeinde Berg im Gau bereits seit vielen Jahren ansässigen Agrarhandelsbetriebes der Familie Grünwald zu schaffen.

Seit Gründung im Jahr 1928 durch Johann Grünwald am derzeitigen Standort, wurde der Betrieb stetig erweitert. So wurde 1959 ein Getreidelager gebaut und im Jahre 2000 eine weitere Produktionshalle.



Abb. 1: links: Luftbild Grünwald Agrarhandel aus dem Jahr 2000 (Quelle: https://www.gruenwaldAgrarhan-del.de/s/cc_images/cache_33894446.jpg?t=1416901475, aufgerufen am 24.10.2024); rechts: Lagerflächen und Betriebshof (Ortsbesichtigung vom 04.10.2024)

2007 wurde der Betrieb von Ulrich Grünwald übernommen.

2013 wurde ein neues Bürogebäude errichtet .



Abb. 2: Aktuelles Luftbild des Grünwald Agrarhandel aus dem Jahr 2024 (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?topic=zeitr&lang=de&bgLayer=luftbild_label&layers_tmestamp=20081231&plus=true&E=665977.24&N=5389566.29&zoom=13, aufgerufen am 24.10.2024)

Die Firma Grünwald möchte ihren Betrieb nun noch um eine weitere Produktionshalle im Nordosten des Betriebs erweitern.

Neben dem An- und Verkauf von Getreidesorten wie Gerste, Triticale, Roggen und Weizen und Speise- sowie Pflanzkartoffeln, werden durch den Betrieb auch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vertrieben.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,22 ha.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau zum 10. Mal geändert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordert keine Verlängerung der Beteiligungsfristen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Die Gemeinde Berg im Gau liegt im westlichen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, im Südwesten der Region Ingolstadt und am Rand des Donaumooses zwischen Neuburg und Schrobenhausen.

Die Gemeinde besteht aus 8 Ortsteilen, die jeweils der Gemarkung Berg im Gau zugeordnet sind.

Das von der Planung betroffene Areal befindet sich im Nord-Osten des Hauptorts Berg im Gau. Es stellt sich als Betriebsfläche des Grünwald Agrarhandels mit Produktions- und Lagerhallen, sowie Büro- und Wohngebäuden samt Erschließungs- und Parkierungsflächen dar.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 785 (Tfl.), 786/1, 786/4, 786/5, 786/6, 787 (Tfl.), Gemarkung Berg im Gau.

Im Süden und Osten schließt das Plangebiet an benachbarte Siedlungsfläche mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft an. Im Norden befindet sich ein weiteres Anwesen sowie eine Ausgleichs- und Ersatzfläche. Nordöstlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über mehrere Zufahrten von der Dettenhofener Straße im Süden. Über die Zeller Straße und Karl-Theodor-Straße (St 2046), ist das Betriebsgelände an das überörtliche Straßennetz angebunden.

3.3 Beschaffenheit

Das Betriebsgelände besteht aus mehreren Produktions- und Lagerhallen im Osten und Norden des Grundstücks 786/1. Zudem findet sich auf gleicher Flurnummer im Süden ein Bürogebäude und auf den Flurnummern 786/4, 786/5 und 786/6 Wohngebäude mit Privatgärten. Östlich der Lagerhallen befindet sich eine gesplittete Fläche, welche zurzeit zur Lagerung von Europaletten genutzt wird.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie angrenzend sind Gehölzstrukturen vorhanden. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine steile Böschung, welche mit Gräsern und Sträuchern bewachsen ist.

Die nicht überbauten bzw. begrünten Flächen dienen als Zufahrten und Betriebsflächen.

Das Betriebsgelände weist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze einen Geländeunterschied von ca. 6 m auf (Höhenabfall in Richtung Betriebsgelände von ca. 408 m ü. NN auf ca. 402 m ü. NN), der in Form einer Böschung überwunden wird. Auch an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ein solcher Höhenunterschied vorhanden, der Hang wird hier durch eine Stützmauer gesichert. Ferner weist die Fläche ein leichtes Gefälle von Nordosten (ca. 402 m ü. NN) nach Südwesten (ca. 400 m ü. NN) auf.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt für den Allgemeinen Ländlichen Raum, in dem die Gemeinde Berg im Gau liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 2.2.2 (G) „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.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zu-mutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

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

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Regionalplan 10) wird der Gemeinde Berg im Gau keine Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 35 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ebenfalls ca. 35 km. Das Gemeindegebiet wird außerdem als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

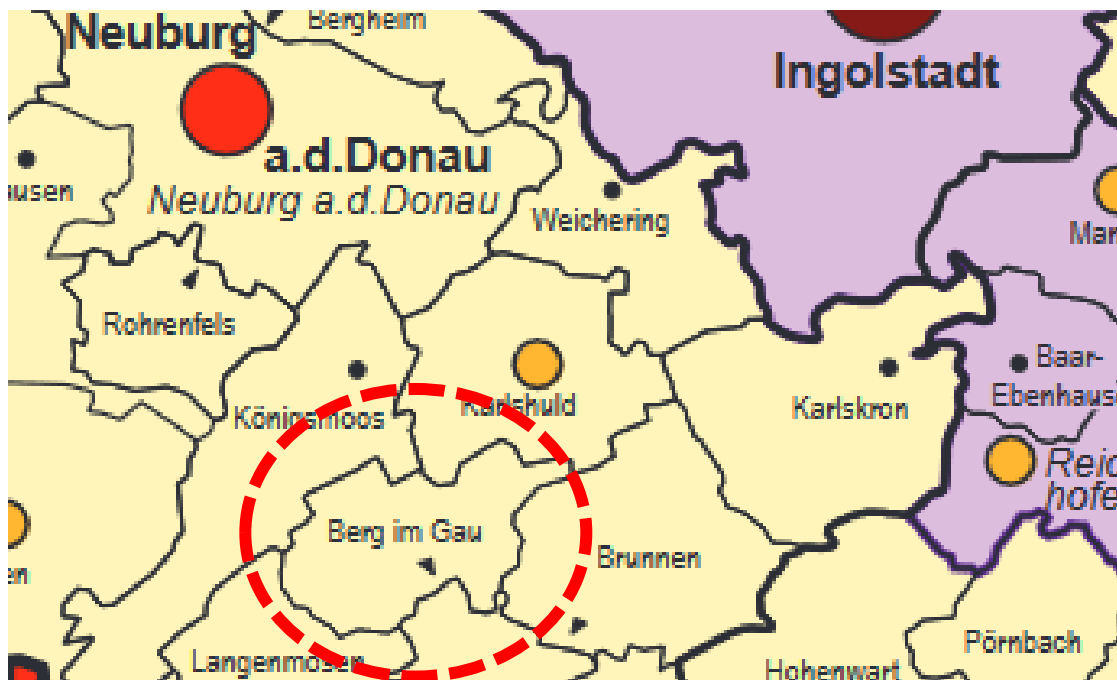


Abb. 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“¹ des Regionalplan 10

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Dem Regionalplan steht die Innenentwicklung vor Außenentwicklung und das Flächensparen als Ziel voran.

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zunehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden

3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit fasst der Regionalplan u.a. folgenden Grundsatz:

3.4.6.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

Zum Ländlichen Raum werden folgende Aussagen getroffen:

2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum ist insbesondere durch eine geringe Verdichtung gekennzeichnet. Diese Freiräume und kleinteiligen Strukturen stellen die unverzichtbare Grundlage spezifischer Lebens- und Arbeitsbedingungen dar, die gerade auch im Zusammenspiel mit den Verdichtungsräumen ihren besonderen Wert entfalten können. Sie sind daher nachhaltig zu sichern und in ihren jeweiligen Eigenschaften und Werten zu stärken und zu entwickeln

2.3.1.3 (G) Die auf die spezifischen Eigenschaften des ländlichen Raumes angewiesene nachhaltige Erzeugung hochwertiger und regionaler Produkte ist von grundlegender gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. (...) Die hohe Bedeutung regionaler Produkte und Erzeugnisse des ländlichen Raumes soll daher durch geeignete Maßnahmen stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg im Gau hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau ist das Plangebiet als Dorfgebiet, Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen - Abgrabung/Sandgrube, Fläche für die Landwirtschaft sowie Erhalt von Hecken dargestellt.

Die Darstellung entspricht nicht mehr dem Baubestand. So wurde die Fläche für Abgrabungen bereits mit den Wirtschaftsgebäuden der Firma Grünwald Agrarhandel überbaut. Die Planung entspricht nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher im Parallelverfahren geändert.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (Quelle: Gemeinde Berg im Gau)

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des in der Gemeinde Berg im Gau bereits seit vielen Jahren ansässigen Agrarhandelsbetriebes der Familie Grünwald zu schaffen.

Seit Gründung im Jahr 1928 wurde der Betrieb stetig erweitert. Nun besteht der Bedarf an einer weiteren Lagerhalle als Ergänzung zur bestehenden Verladehalle im Nordosten.

Hier befindet sich eine gesplittete Fläche, welche zurzeit zur Lagerung von Europaletten genutzt wird.

Das Betriebsgelände weist dort an der nordöstlichen Grundstücksgrenze einen Geländeunterschied von ca. 6 m auf (Höhenabfall in Richtung Betriebsgelände von ca. 408 m ü. NN auf ca. 402 m ü. NN), der in Form einer Böschung überwunden wird.

Mit der Errichtung der neuen Lagerhalle können die massiven Geländesprünge nach Norden und Osten abgefangen werden. Die Halle wird sich somit, trotz einer hier zulässigen Wandhöhe von max. 11,00 m, verträglich einfügen.

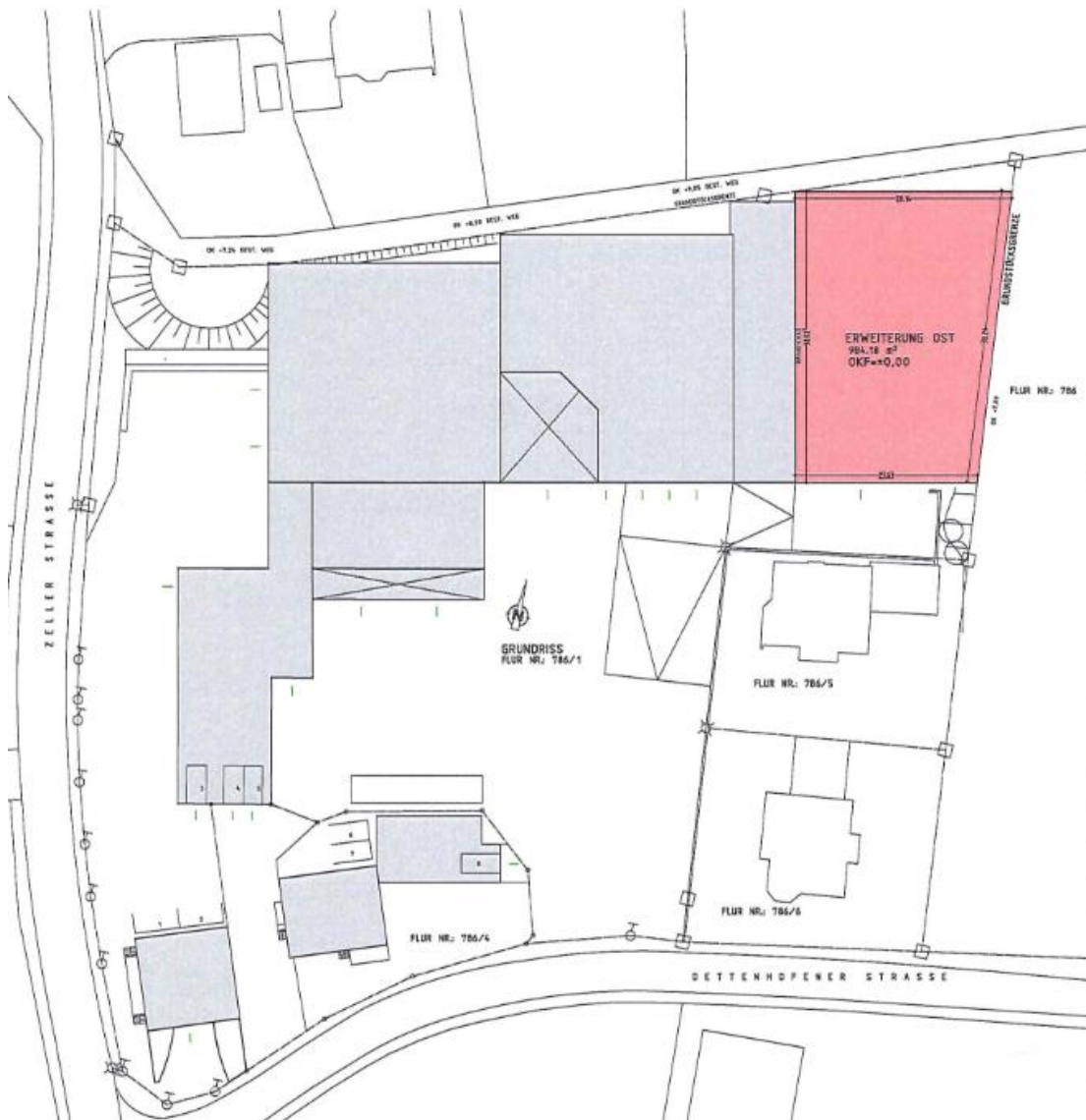


Abb. 5: Auszug aus der Bauvoranfrage vom 11.02.2020 (Quelle: Gemeinde Berg im Gau)

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, entsprechend des Baubestands aus Lager- und Produktionsgebäuden des Agrarhandels, sowie Wohn- und Verwaltungsgebäuden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden zum Schutz der im Planungsgebiet und in der umgebenden Bebauung vorhandenen Wohnnutzung ebenfalls nicht zugelassen.

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung weiter untergliedert. Im MI 1 im Bereich der Wohngebäude ist nur Wohnnutzung zulässig, im MI 2 sind Wohnnutzungen, sowie Büroräume und Lagerräume zulässig und

im MI 3 und 4 im Bereich der Lager- und Produktionshallen ist keine Wohnnutzung zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig, so dass das Mischverhältnis aus Wohnen und Gewerbe auch zukünftig gewahrt werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhe und Höhenlage

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ begrenzt.

Die GRZ I wird für das MI 1 im Bereich der Wohnhäuser in Anlehnung an ein Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ I im MI 1 mit der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung in den MI 2, 3 und 4 wird eine höhere GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,9 zugelassen. Dies ist der bereits vorhandenen Betriebsfläche geschuldet.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Wandhöhe begrenzt. Diese wurde abhängig von der jeweiligen Nutzung wie folgt festgesetzt:

im MI 1 wird eine max. Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt

im MI 2 wird eine max. Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt

im MI 3 wird eine max. Wandhöhe von 11,0 m festgesetzt

im MI 4 wird eine max. Wandhöhe von 9,5 m festgesetzt

Die Wandhöhe ist bei Satteldächern traufseitig und bei Pultdächern firstseitig (höhere Wandhöhe) von der Oberkante (OK) des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen werden Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und betriebstechnisch erforderliche Anlagen wie Rampen, Vordächer usw. zugelassen.

6.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrtsstraße auf Fl.Nr. 787 „Dettenhofener Straße“ wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der nördlich des Planungsgebiets auf einer Böschung verlaufende unbefestigte Feldweg wird als Wirtschaftsweg in den Geltungsbereich aufgenommen.

6.5 Bodenschutz

Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreineinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzung zum Bodenschutz hat zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Verkehrsflächen stadträumlich einzubinden.

6.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der Bayrischen Bauordnung.

Im Norden wird mit den Lager- und Produktionshallen der massive Geländesprung zur nördlichen und östlichen Grenze abgefangen. Hier werden die Abstandsflächen abweichend geregelt. Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den festgesetzten Wandhöhen.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der hier wirkenden, geringen Wandhöhen nicht zu befürchten.

Dächer

Zur Dachgestaltung werden aufgrund der Bestandssituation und der Einbindung neuer Baukörper in diese, folgende Festsetzungen getroffen:

Im MI 1 sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig.

Im MI 2 sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 35° zulässig. Technische.

Im MI 3 und 4 sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 36° zulässig.

Photovoltaikanlagen müssen auf der Dachfläche liegen und dürfen nicht aufgeständert werden.

Glänzende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare und durchgängige Zaunsockel

sind unzulässig. Zwischen Zaununterkante und der OK Erdboden ist ein Abstand von mind. 10 cm zur Durchlässigkeit von Kriechtieren und Kleinsäugetieren einzuhalten.

Werbeanlagen

Entsprechend der Bestandssituation sollen sich Werbeanlagen in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Werbeanlagen sind daher nur an Gebäuden zulässig, dürfen höchstens 0,80 m hoch sein und eine Gesamtfläche von 10 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie an Zaunanlagen sind unzulässig.

6.7 Sonstige Planzeichen

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Höhenentwicklungen des Baubestands werden Abgrenzungen des Maßes unterschiedlicher baulicher Nutzungen festgesetzt.

6.8 Grünordnungskonzept

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden. Die Festsetzungen zielen darauf ab, die negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse werden keine Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Festsetzungen könnten lediglich auf Privatgrund vorgenommen werden, allerdings ist kein herausragendes Entwicklungspotential erkennbar. Die vorhandenen Grünflächen und Privatgärten sind in gewisser Weise durch die Baugrenzen sowie das Eigeninteresse der Eigentümer geschützt.

Es ist ebenfalls aufgrund fehlender Fläche keine Ortsrandeingrünung vorgesehen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Grünflächen, die zur Ortsrandeingrünung verwendet werden könnten, allerdings bieten diese nicht ausreichend Platz für die Herstellung einer qualitätsvollen und langlebigen Hecke oder vergleichbarer Eingrünungsmaßnahmen. Es könnten außerdem keine ausreichenden Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden. Die Wirkung der geplanten Bebauung auf das Umland wird dahingehend abgeschwächt, da der Baugrund ca. 6 m tiefer als die umliegenden Ackerflächen liegt und das Gebäude somit weniger stark herausragt.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend bereits gewerblich vorbelasteten Flächen und der angrenzenden strukturreichen Böschung zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und ein entsprechender Ausgleich in Form einer Einzahlung in den Donaumoos-Zweckverband erbracht werden.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Oktober 2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von einer mit Gräsern und Sträuchern bewachsenen Böschung mit stellenweise offenem Boden sowie einer gesplitteten Lagerfläche zur Folge, welche insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Satzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch

Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Weiterer Baumbestand auf der Fläche bleibt erhalten. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

7.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Die Fläche des Planungsgebietes auf den Flurnummern 786/1, 786/4, 786/5, 786/6, 785 und 787 Gemarkung Berg im Gau lässt sich gemäß Ortsbegehung am 02.10.2024 und der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgender Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfaden).

Das Planungsgebiet weist im nordöstlichen Bereich eine Böschung mit niederwüchsigem Altgrasbestand (u. a. Goldrute, Brennnessel, Brombeere) mit jungem Gehölzwuchs (u. a. Weiden, Birken) und stellenweise annähernd senkrechtem offenen Boden auf. Daran anschließend befindet sich eine gesplittete Fläche, welche aktuell zur Lagerung von Europaletten genutzt wird. Des Weiteren bestehen im Planungsumgriff gewerblich genutzte Hallen, Wohngebäude inkl. Privatgärten, für Zufahrten versiegelte Flächen und weitere Grünflächen. Diese Flächen sind von der Planung nicht betroffen und wurden in der Berechnung nicht betrachtet.

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Brachflächen (< 5 Jahre alt)	668	gering (Kategorie I)
teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	324	gering (Kategorie I)

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen.

7.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35; Die GRZ ist in der vorliegenden Planung als 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.)

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
Brachflächen (< 5 Jahre alt)	668	Typ A (Kategorie I, oberer Wert)

teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	324	Typ A (Kategorie I, unterer Wert)
--	-----	--------------------------------------

Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6. Da grünordnerische Festsetzungen (Verbot von Zaunsockeln bzw. Abstand von mind. 10 cm zwischen Zaununterkante und OK Erdboden V1, Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Zufahrten und PKW-Stellplätze) V2) vorgesehen sind, wird der Kompensationsfaktor niedriger festgelegt.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Brachflächen (< 5 Jahre alt)	668	0,5	334
teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	324	0,3	97
Summe			431

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 431 m².

7.2.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Kompensationsbedarf in Höhe von 431 m² erforderlich. Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen. Eigentümer der Fläche ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eingriffsverursachern und dem Donaumoos-Zweckverband.

Fazit

Im Sinne des § 14 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe bezeichnet.

Durch die Eingriffe im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Fuchsberg ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 431 m². Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen.

Der Eingriff ist vollständig kompensiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten ist.

7.3 Artenschutz

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

In der Artenschutzkartierung TK-Blatt 7333 „Karlschuld“ sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet.

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 02.10.2024. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) eintreten. Die Böschung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 786/1 beherbergt einen niederwüchsigen Altgrasbestand (u. a. Goldrute, Brennnessel, Brombeere) mit jungem Gehölzwuchs (u. a. Weiden, Birken) und bietet ein potenzielles Habitat für die Reptilienart Zauneidechse. Außerdem befindet sich hier auch stellenweise sehr steiler offener Boden, welcher möglicherweise Nestbauten von Wildbienen enthält.



Abb. 6: Blick von Nord-Westen auf die Böschung



Abb. 7: Blick auf die Böschung mit Goldruten, Weiden, Birken und offenen Bereichen



Abb. 8: Detailaufnahme Böschung als potenzielles Wildbienenhabitat

Um eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu klären, wurde eine Übersichtsbegehung zur Reptilienart Zauneidechse durchgeführt. Diese erfolgte am 03.04.2025 unter günstigen Wetterbedingungen (ca. 15 °C, sonnig, 12:00 – 13:00 Uhr). Die Böschung wurde begangen und es wurde auf weghuschende oder sichtbare Individuen geachtet.

Ergebnis:

In der oberen Hälfte der steilen Böschung konnte eine adulte weibliche Zauneidechse beim Sonnen beobachtet werden. Das Individuum besiedelt eine Erdröhre, die vergangenen Winter vermutlich auch als Überwinterungsquartier genutzt wurde (frostfreier Hohlraum). Ebenfalls konnten im Altgrasbestand unterhalb der oberen Böschung zwei weghuschende Zauneidechsen gesichtet werden. Es ist somit davon auszugehen, dass die oberen Böschungsbereiche den Zauneidechsen als Lebensraum dienen (inkl. Winterquartier).



Abb. 9: Adulte weibliche Zauneidechse (Aufnahme: 03.04.2025)



Abb. 10: Nachweise von Zauneidechsen (Aufnahme: 03.04.2025)

Aufgrund der ausgeprägten Steilheit der Böschung war die Begehung des Bereichs jedoch nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Eine vollständige Kartierung der Art gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) konnte daher nicht durchgeführt werden. Auch eine ordnungsgemäße Abfang- und Umsiedlungsmaßnahme erscheint angesichts der Geländesituation kaum realisierbar. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, alternative Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte umzusetzen.

Geplant ist, den Böschungsbereich vor Beginn der baulichen Eingriffe möglichst vollständig und flächendeckend zu mähen, um eine gezielte Vergrämung vorkommender Individuen der Zauneidechse zu erreichen. Die Maßnahme dient der aktiven Lebensraumverschlechterung und soll dazu führen, dass die Tiere den Bereich eigenständig verlassen.

Parallel zur Vergrämnungsmaßnahme wird ein geeigneter Bereich auf der benachbarten Flur-Nr. 792 als Ersatzhabitat hergerichtet. Diese Maßnahme wird vorgezogen, d. h. vor der eigentlichen Vergrämung und vor Beginn der baulichen Eingriffe umgesetzt, um der Zielart frühzeitig einen geeigneten Ausweichlebensraum zur Verfügung zu stellen.

Die Aufwertung des Ersatzhabitats umfasst folgende Maßnahmen unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe Zauneidechse des LfUs:

- Strukturelle Gestaltung: Anlage von offenen, besonnten Flächen mit mosaikartigem Wechsel zwischen vegetationsarmen und -reichen Bereichen.
- Einbringen von Habitatstrukturen: Schaffung von Versteckmöglichkeiten durch Lesesteinhaufen, Totholzstrukturen (z. B. Stammabschnitte, Wurzelstöcke), Sandlinsen und Flachwällen.

- Vegetationsmanagement: Einsaat oder Förderung einer extensiven, lückigen Trockenrasenvegetation durch standortangepasste Saadmischung mit Regiosaatzgut.
- Besonnung: Sicherstellung einer ausreichenden Sonnenexposition Orientierung der Strukturen zur Süd- und Westseite.

Die Planung, Größe und Umsetzung des Ersatzhabitats sowie der Vergrämuungsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Dabei werden sämtliche Anforderungen an Wirksamkeit und fachliche Ausgestaltung berücksichtigt.

Mit der Kombination aus zeitlich vorgelagerter Habitataufwertung und gezielter Lebensraumverschlechterung am Eingriffsstandort wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Die Maßnahmen sind geeignet, das Risiko einer Tötung oder erheblichen Störung von Individuen der Zauneidechse wirksam zu vermeiden.

8 Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde der bestehende Betrieb beurteilt, da für diesen kein Gutachten vorliegt, das die Einhaltung der Nebenbestimmungen des existierenden Genehmigungsbescheids / 16 / bestätigt.

Die schalltechnische Untersuchung (Büro Kottermair vom 20.03.2023) kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen die immissionsschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden können.

Das Gutachten wurde im Hinblick auf das aktuelle Betriebsgeschehen aktualisiert und berücksichtigt nun auch einen weiteren Immissionsort (IO8).

Das aktuelle Gutachten (Auftragsnummer 9155.1/2025-JB vom 16.07.2025) liegt als Anlage der Begründung bei.

10 Grundwasser und Bodenschutz

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem

(ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass wild abfließendes Wasser zu keinen Schäden an den baulichen Anlagen führt, und nicht schadhaft auf Grundstücke Dritter abgeleitet wird.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Berg im Gau erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

11.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Berg im Gau.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsgebäude und Betriebsflächen wird versickert. Im Rahmen der Erweiterungsplanung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen des Erweiterungsbaus, sowie teilweise der bestehenden Hallen (nach Norden geneigte Dächer) wurden auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 792 Sickermulden errichtet.

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Fuchsberg“ werden in der Gemeinde Berg im Gau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Agrarhandels der Familie Grünwald und die konkrete Errichtung einer neuen Lagerhalle ermöglicht.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da sich der Gewerbebetrieb bereits seit dem Jahr 1928 am derzeitigen Standort befindet und noch Erweiterungspotential besteht.

Aufgrund des konkreten Bauvorhabens, wird von einem raschen Baubeginn nach Satzungsbeschluss des Bauleitverfahrens ausgegangen.