



GEMEINDE BERG IM GAU

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „Fuchsberg“

Umweltbericht

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:

Bernadette Ringler, B. Eng. Umweltsicherung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	4
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.1	Naturräumliche Lage	5
1.3.2	Reliefstruktur	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
2.2	Regionalplan (RP)	9
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	10
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	10
2.5	Waldfunktionsplan	10
2.6	Flächennutzungsplan	10
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	13
3.1.3	Schutzgut Boden	14
3.1.4	Schutzgut Wasser	15
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	16
3.1.6	Schutzgut Landschaft	17
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	18

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	20
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	21
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	22
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	22
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	23
4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	23
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
8	Referenzliste und verwendete Quellen	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	22
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein Teilgrundstück in Berg im Gau im Anschluss an eine derzeitige Lagerhalle städtebaulich überplant werden. Beabsichtigt ist die Erweiterung eines Gewerbebetriebs um eine weitere Produktionshalle. Mit dem Vorhaben soll ein bereits seit vielen Jahren ortsansässiger Agrarhandel der Familie Grünwald vergrößert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für die geplanten Nutzungen am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Erschließung

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 Nordosten des Hauptorts Berg im Gau. Es stellt sich als Betriebsfläche des Grünwald Agrarhandels mit Produktions- und Lagerhallen, sowie Bürogebäuden und Betriebsleiterwohnungen samt Erschließung und Parkierung dar.

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.

Erschlossen wird der Betrieb über die Dettenhofener Straße, die im Süden am Agrarhandel entlangführt. Diese zweigt von der Zeller Straße, bzw. Karl-Theodor-Straße, der Hauptstraße (St 2046) der Ortschaft ab. Über die Staatsstraße ist Berg im Gau mit dem überörtlichen Straßennetz und den Nachbargemeinden verbunden.

1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,22 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 786/1, 786/4, 786/5 und 786/6 Gemarkung Berg im Gau sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 785 und 787 Gemarkung Berg im Gau.

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, Betriebswege und Parkierung.

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist dort der Naturraum-Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar“ (062-A) zuzuordnen.

1.3.2 Reliefstruktur

Das geplante 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.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologische Einheit ungegliederte Obere Süßwassermolasse.¹

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Fluviatile Untere Serie“ mit den Merkmalen Ton, Schluff und Mergel, im Wechsel mit Sanden und vereinzelt (Fein-)Kieseinschaltungen. Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters ist in den sandigen Partien mäßig. Das Filtervermögen ist in den feinkörnigen Abschnitten als +/- hoch und ansonsten als gering zu bewerten.²

Die Bodenübersichtskarte zeigt, dass im Projektgebiet größtenteils der Bodentyp 8d (Fast ausschließlich Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum) vorliegt. Im Nordosten befindet sich der Bodentyp 50a (Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage). Im Südwesten schließt der Bodentyp 46 (Fast

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: Oktober 2021)

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: Oktober 2024]

ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Reinsand (Molasse oder gering verbreitet Terrassenablagerung), gering verbreitet mit flacher Flugsanddecke) an.

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 9,8°C, die Niederschlagssumme bei 810 mm.³

1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald und örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald anzutreffen.⁴

1.3.5 Schutzgebiete

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.

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung am 02.10.2024 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 02.10.2024)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen (August 1998)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „7333 Karlshuld“ (Stand: 05.01.2023)

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld

³ Klimadiagramm für Berg im Gau, unter: de.climate-data.org [Abfrage Oktober 2024]

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit L6b, unter: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfrage: Oktober 2024]

des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bauphase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes

- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

In der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Berg im Gau als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- 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 weiter zu entwickeln. [...]
- 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 zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“
- 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.“

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

2.2 Regionalplan (RP)

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 dargestellt⁵.

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 bedarfsge-rechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden getroffen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

⁵ Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 19.12.2022]

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Entwicklung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums zusammen mit der Entwicklung und Sicherung ökologisch wertvoller Gebiete auf den Ausgleichsflächen
- gute Ein- und Durchgrünung des Mischgebietes
- Schaffung von ausgewogenen Verhältnissen bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen und Bevölkerung
- Anbindung des Mischgebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Mischgebiet liegt in einem bereits vorbelasteten Bereich (Lärm, Verkehr, Landschaftsbild etc.) und außerhalb von besonders geschützten Gebieten

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁶ des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen nennt im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld keine Schwerpunktgebiete.

2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet.

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

2.6 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau sieht für den Planungsumgriff als Gebietsarten Dorfgebiet, Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen - Abgrabung/Sandgrube, Fläche für die Landwirtschaft sowie Erhalt von Hecken vor.

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.

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (August 1998)

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

An die Planfläche schließt im Westen und Süden Siedlungsfläche mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft an. Im Norden befindet sich ein weiteres Anwesen sowie eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit dem Entwicklungsziel B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur. Nordöstlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aktuell wird die Fläche gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Es bestehen zwei Lagerhallen sowie weitere Betriebsgebäude. Östlich der Lagerhallen befindet sich eine gesplittete Fläche, welche zurzeit zur Lagerung von Europaletten genutzt wird. Außerdem befinden sich im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets Wohnbebauungen mit Gärten. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie angrenzend sind Gehölzstrukturen vorhanden, die von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine steile Böschung, welche mit Gräsern und Sträuchern bewachsen ist. Der niederwüchsige Altgrasbestand (u. a. Goldrute, Brennnessel, Brombeere) mit jungem Gehölzwuchs (u. a. Weiden, Birken) weist außerdem stellenweise annähernd senkrechten offenen Boden auf, in dem möglicherweise Nestbauten von Wildbienen vorhanden sein können. Außerdem ist aufgrund der vorhandenen Strukturen ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Deshalb 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.

In der oberen Hälfte der steilen Böschung konnte ein adultes weibliches Exemplar der Zauneidechse beim Sonnen beobachtet werden. Das Tier nutzt eine Erdröhre als Unterschlupf, die vermutlich bereits im vergangenen Winter als frostfreies Überwinterungsquartier diente. Zudem wurden im Altgras unterhalb der oberen Böschung zwei flüchtende Zauneidechsen gesichtet. Daraus lässt sich schließen, dass die oberen Bereiche der Böschung als Lebensraum für die Zauneidechse dienen, einschließlich der Nutzung als Winterquartier.

Aufgrund der starken Steilheit der Böschung war eine Begehung des Areals nur unter erheblich erschwerten Bedingungen möglich. Eine vollständige Erfassung der Art gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) konnte daher nicht erfolgen. Auch eine fachgerechte Abfang- und Umsiedlungsmaßnahme erscheint unter den gegebenen Geländebedingungen kaum umsetzbar. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, alternative Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zu ergreifen.

Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 7333 „Karlshuld“ im direkten Planumgriff keine Fundpunkte verzeichnet.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen.

In Bezug auf die Betroffenheit der Reptilienart Zauneidechse ist geplant, 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 Saatmischung 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.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Zum einen handelt es sich hierbei um die beschriebene Lagerfläche, die für den Naturraum lediglich von geringer Bedeutung ist. Zum anderen ist eine strukturreiche Böschung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze betroffen, die der Reptilienart Zauneidechse als Lebensraum dient. Die Gehölzstrukturen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie die privaten Gärten im Umgriff bleiben hingegen bestehen, weshalb keine nähere Betrachtung stattfindet sowie keine Auswirkungen bzw. Betroffenheiten vorliegen.

Mit der Kombination aus zeitlich vorgelagerter Habitataufwertung für die Zauneidechse 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.

Bewertung

Es ist baubedingt mit einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen für die Reptilienart Zauneidechse ist anlagen- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 1,22 ha große, bereits bebaute Fläche im Ortsgebiet städtebaulich überplant. Die Fläche wird bislang gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung von 860 m² Fläche zur Folge. Diese wird aktuell zum einen Teil als gekieste Lagerfläche genutzt, welche keine Vegetation aufweist. Zum anderen Teil befindet sich dort eine bewachsene Böschung.

Mit der Planung soll eine weitere, von dem bereits bestehenden Agrarhandel genutzte Lagerhalle entstehen.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt im Plangebiet, sowie in weiten Teilen des Gemeindegebietes, als Bodentyp vorherrschend fast ausschließlich Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum vor.

Das Bodenprofil ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits verändert.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Genauere Untersuchungen zum Baugrund liegen nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten, da das Gebiet bereits erschlossen und bebaut ist.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird kein Bodentyp, welcher aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre, in Teilen dauerhaft versiegelt.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen.

Nördlich des Projektgebiets schließt ein als wassersensibler Bereich gekennzeichnetes Areal an. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“⁷

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁸ ist im Plangebiet eine Geländesenke bzw. potentieller Aufstaubereich dargestellt. Diese liegt im nordöstlichen Bereich des Umgriffs und deckt einen Teil des aktuell als Lagerfläche genutzten Gebiets ab.

(Hinweis zu den Daten: Die Hinweiskarte basiert auf einem Verfahren, welches im Rahmen eines Forschungsvorhabens unter Federführung der Technischen Universität München entwickelt wurde. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen das Wasser in Fließwegen konzentriert, Geländesenken auffüllt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann. Die Hinweiskarte ist somit eine Analyse der Geländeoberfläche Bayerns und bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Regenereignis.)

Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen nicht vor.

⁷ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 07.10.2024]

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [Abfrage: 09.10.2024]

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Hierbei handelt es sich allerdings um eine stark verdichtete Lagerfläche sowie eine steile Böschung, welche von geringer Bedeutung für die Versickerung sind. Aktuell findet die Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst mittels Sickerschächte bzw. Oberflächenabfluss und Versickerung auf dem Nachbargrundstück in Richtung Norden statt. 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.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

Bestandsaufnahme

Das Projektgebiet wird derzeit gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzt und befindet sich im Ortsgebiet. Es handelt sich hierbei um einen Agrarhandel.

Die lufthygienische Situation wird durch den Betrieb auf dem Gelände selbst und durch die angrenzenden Straßen beeinträchtigt. Außerdem können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Hofstellen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb des Agrarhandels (Anlieferung und Abtransport der Güter, v. a. Kartoffeln) kann es in der Luft zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Da die Unternehmung bereits besteht und lediglich durch eine Lagerhalle erweitert werden soll, ist keine wesentliche Erhöhung der schon existenten Emissionen zu erwarten.

Aufgrund der im Norden und Osten angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Die im Westen und Süden benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss. Es ist mit keiner weiteren nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen.

Durch die bestehende Situation sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme

Im Anschluss an das Plangebiet folgt im Westen und Süden eine gemischte Bebauung. Im Norden und Osten grenzen Landwirtschaftsflächen an.

Das Projektgebiet selbst wird bislang gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine steile Böschung, die eine Höhenabnahme von ca. 6 m hin zur Projektfläche überwindet. Es liegt ein niederwüchsiger Altgrasbestand mit jungem Gehölzwuchs und stellenweise offenem Boden vor. Auch an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine solche Höhendifferenz vorhanden, der Hang wird hier durch eine Stützmauer gesichert. Ferner fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten um ca. 2 m ab.

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen angrenzend an die geplante Projektfläche sind von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die planbedingte Erweiterung der bereits bestehenden gewerblich genutzten Lagerhallen wird das Landschaftsbild verändert. Die bestehende Böschung wird dabei verbaut. Diese hat mit dem existenten Bewuchs allerdings keine prägende Wirkung auf das Landschaftsbild, da es sich um einen recht steilen, tiefen Einschnitt handelt, der wiederum von den auf der angrenzenden Fläche gelagerten Paletten und den anschließenden Hallen abgeschirmt wird. Durch den vorhandenen Höhenunterschied zwischen dem Baugrund der geplanten Erweiterung und den nördlich und östlich angrenzenden Agrarflächen verringert sich die Wirkung des Neubaus auf das Landschaftsbild, da das Gebäude nicht mit seiner vollen Höhe über das Umland herausragen wird. Die bereits vorhandenen gewerblichen und privaten Gebäude (inkl. Privatgärten) sowie der Gehölzbestand an der nordwestlichen Grundstücksgrenze bleiben erhalten, hier ergibt sich keine Veränderung des Landschaftsbildes.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit):

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzt und befindet sich im Ortsbereich. Es handelt sich hierbei um einen Agrarhandel. Es findet lediglich Tagbetrieb statt, ohne Betrieb an Sonn- und Feiertagen. Im Westen wird es von der Zeller Straße (ND14) sowie im Süden von der Dettenhofener Straße begrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Um die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen, wurde die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung zum bestehenden Betrieb und zum Neubau der geplanten Lagerhalle beauftragt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Für den durch die Ansiedlung bedingten zusätzlichen Straßenverkehrslärm musste keine detaillierte Betrachtung vorgenommen werden, da die Voraussetzungen unter Ziffer 7.4 TA Lärm

/2/ nicht erfüllt sind. Die Berechnungen für den Gewerbelärm durch den Agrarhandel ergaben, dass der Immissionsrichtwert zur Tagzeit (06:00 – 22:00 Uhr) um mindestens 1,4 dB(A) unterschritten wird. Es treten keine unzulässigen Spitzenpegel auf. Es ist anzumerken, dass die schalltechnische Untersuchung nicht für die im Umgriff liegenden Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 786/5 und 786/6 gilt, da hier privatrechtliche Verträge bzw. eine Duldungsverpflichtung existieren. Diese regeln die Hinnahme sämtlicher Emissionen.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Bestandsaufnahme

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Im Umkreis von 500 m sind folgende Bodendenkmäler vorhanden:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Heimsuchung in Berg im Gau (Aktennummer: D-1-7333-0105)
- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Aktennummer: D-1-7333-0108)
- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Aktennummer: D-1-7333-0023)

Weitere Bodendenkmäler liegen weiter entfernt vom Planungsgebiet.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in ca. 500 m Entfernung innerhalb des Ortes Berg im Gau (Kath. Kirche Mariae Heimsuchung, Nummer: D-1-85-116-1).

Andere Baudenkmäler liegen weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmälern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige geringfügige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen

führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.⁹ Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.¹⁰

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

⁹ IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

¹⁰ Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten, sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahrenwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß (Die max. zulässige Wandhöhe im Mischgebiet 3 liegt bei 11,0 m, in den weiteren Teilgebieten beträgt diese 6,5 m, 7,0 m bzw. 9,5 m)

3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering

Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Berg im Gau jedoch die Chance, einem ortsansässigen Agrarhandel die Möglichkeit zur Weiterentwicklung zu bieten. Durch die Darstellung einer Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan wird die bauliche Entwicklung an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet.

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von einer bestehenden Lagerfläche und einer strukturreichen Böschung zur Folge. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Übersichtsbegehungen für den Artenschutz möglich.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen und eines Ersatzlebensraums für die Reptilienart Zauneidechse die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen sowie der im Bebauungsplan genannte Festsetzungen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projects – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Berg im Gau, nach: de.climate-data.org [Abfrage: Oktober 2024]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: 07.10.2024]

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen [Stand: August 1998]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7333 Karlshuld [Stand: 05.01.2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karla.Natur nach: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfragen: Oktober 2024]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [Stand: 09.10.2024]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfragen: Oktober 2024]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus [Abfragen: Oktober 2024]

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern nach www.landesentwicklung-bayern.de [Stand: 01.01.2020]

Gemeinde Berg im Gau: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum bestehenden Betrieb und zum Neubau der geplanten Lagerhalle als Erweiterung einer bestehenden Verladehalle in der Dettenhofener Straße 1 in der Gemeinde Berg im Gau, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen [Stand: 20.03.2023]

IPCC (2013/2014): Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt; [inkl. 30. Fortschreibung vom 05.02.2024]