



**Verbandsgemeinde Schrobenhausen  
Gemeinde Berg im Gau**

## **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Eppertshofen - Kapellenstraße“**

### **Begründung**

Zur Planfassung vom 25.07.2017

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## 1. Planungsgrundlagen

In seiner Sitzung am 21.07.2015 hat der Gemeinderat von Berg im Gau die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eppertshofen - Kapellenstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Flur-Nrn. 1264 (Kreisstraße ND 14) und 1617/6 (Teilfläche, Gehweg nördlich Kreisstraße/Kapellenstraße),

im Osten durch Flur-Nr. 1645,

im Süden durch Flur-Nr. 1649 (Teilfläche, Flurweg) sowie

im Westen durch Flur-Nrn. 1641, 1641/4 und 1641/2, jeweils Gemarkung Berg im Gau.

Die Planung beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur-Nrn. 1642, 1642/1, 1642/2, 1643, 1643/1, 1643/2, 1642/2 und 1644, jeweils Gemarkung Berg im Gau.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau ist das Planungsgebiet entlang der Kreisstraße als Dorfgebiet ausgewiesen, im südlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft. Die Kreisstraße ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (4. Flächennutzungsplanänderung) geändert.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.

## 2. Lage und Topographie

Die Gemeinde Berg im Gau liegt geographisch im Zentrum des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Das Planungsgebiet liegt am Südhang einer Anhöhe zwischen dem Donaumoos und dem Tal des Launergrabens.

Die geplante Gewerbeflächenausweisung liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Eppertshofen. Sie umfasst bereits bestehende Gewerbe-, Wohn- und Bürogebäude und deren Erweiterungsflächen. Im Westen schließen sich Dorfgebietsflächen an. Es besteht direkte Anbindung an die Kreisstraße ND 14, die die Anhöhen südlich des Donaumooses zwischen Sandizell und Berg im Gau verbindet. In Berg im Gau besteht Anbindung an die Staatsstraße St 2046, die das Donaumoos von Norden nach Süden quert. Im Südwesten besteht in Langenmosen Anbindung an die Staatsstraße St 2050, die im Süden nach Schrobenhausen und im Norden bei der Auffahrt Oberhausen an die Bundesstraße B 16 anbindet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle bei Manching auf die A 9 ist ca. 26 Straßenkilometer entfernt.

Die nächstgelegene Bahnlinie Augsburg – Schrobenhausen – Ingolstadt ist ca. 8 km am Bahnhof Schrobenhausen zu erreichen.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Die Höhenlagen bewegen sich zwischen 403,7 m ü. NN und 396,8 m ü. NN. Es bestehen also ca. 7 m Höhenunterschied im Planungsgebiet. Der Südhang hat ein mittleres Gefälle von ca. 2%.

## 3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen des Gemeindegebiets Berg im Gau als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „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.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2) Als allgemeiner ländlicher Raum werden im LEP 2013 „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.5).

„Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.5).

Die Gemeinde Berg im Gau liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). Ihr sind keine zentralen Funktionen zugeordnet (Karte 1 des Regionalplans vom 16.05.2013). Berg im Gau liegt nicht an Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Das Mittelzentrum Schrobenhausen liegt etwa 8 km entfernt. Die Gemeinde gehört zum „Ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (Karte 1 des Regionalplans).“

Für diese Gebiete formuliert der Regionalplan u.a. folgenden Grundsatz:

- „Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen“. (Grundsatz All 2).

In der Begründung zu diesem Grundsatz führt der Regionalplan aus:

„Dieser Raum ist nahezu identisch mit den Mittelbereichen Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen. (...) Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen.

Um diesen Raum zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte. Aufgrund der Art der Schwächen dieses Teilraumes und der Nähe zu den dynamischen Verdich-

tungsräumen dürfte vor allem auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an diese Räume die bestehenden Defizite ohne wesentliche Neubaumaßnahmen ausgleichen. (...).“

Gemäß Regionalplan „ ... ist die Region Ingolstadt in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen. ...“ (RP 10 AI).

In der Begründung hierzu heißt es u. a. „ ... Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und Arbeitsplatz schaffende Investitionen anzustreben. ...“

Weiter sind im Regionalplan (RP 10 B III/3) folgende Grundsätze zur Gewerblichen Siedlungstätigkeit festgehalten:

- “Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“
- „Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich auch gemeindeübergreifende Lösungen anzustreben.“

Zum Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze:

- „Das Entwicklungspotential des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.“ (G B IV 2.1).
- „Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“ (G B IV 2.4).

Der Gemeindebereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Gebietes „für Tourismus und Erholung“ Nr. 8 des Regionalplans.

Das Planungsvorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben, da es dazu dient, einen vorhandenen Betrieb am Standort weiterzuentwickeln und zu stärken. Der ländliche Raum wird durch die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplatzangebote gestärkt.

#### **4. Fachplanungen und Anlagen Dritter**

Für Teile des Planungsgebietes bestehen Baugenehmigungen, die letzte aus dem Jahr 2010.

#### **5. Anlass und Ziele der Planung**

Die Region ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Die Ausweisung der vorliegenden Gewerbefläche dient der Sicherung und Erweiterung des bestehenden Kartoffelverarbeitungsbetriebs der Familie Koppold.

Der Betrieb ist hier ansässig seit 1964. Er hat 80 feste Mitarbeiter. In Saison sind bis zu 100 Mitarbeiter beschäftigt. Der Betrieb umfasst die Geschäftsfelder Kartoffelverarbeitung und Spedition.

#### **6. Planung**

##### **6.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt unmittelbar von der Kreisstraße ND 14 aus. Hier bestehen bereits Zufahrten in das Gebiet, die weiter genutzt werden sollen.

Die innere Erschließung erfolgt auf Privatgrund. Da es sich um eine einzelne, zusammenhängende Gewerbefläche handelt, ist keine weitere öffentliche Erschließung notwendig. Bei der Ausbildung von Zufahrten sind die Sichtdreiecke

entlang der Kreisstraße ND 14 entsprechend der zulässigen Geschwindigkeiten zu beachten.

## 6.2 Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden allgemein gemäß §8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO die „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment wird ausgeschlossen, da Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren nicht zu Schwächung dieser Zentren führen sollen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt; das heißt, es dürfen maximal 60% der Grundstücksflächen mit Gebäuden bebaut werden. Mit weiteren Nebenanlagen darf dieser Wert bis zu maximal 80% Gesamtversiegelung überschritten werden. So werden Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Ein- und Durchgrünung erhalten.

Eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen. Diese erlaubt auch Gebäude mit mehr als 50 Metern, maximal 110 m Länge. Diese Gebäudelänge ist aus den anlagentechnischen Erfordernissen erforderlich und wird in Abwägung gewerblicher Belange mit Belangen des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

Um die entstehenden Baukörper bei zulässigen Dachneigungen bis 35° an die nähere Umgebung anzupassen und in ihrer Wirkung in der Landschaft zu begrenzen, werden beschränkende Höhenfestsetzungen getroffen: Wandhöhe maximal 9,5 m (bei Pultdächern firstseitige Wandhöhe) und Gesamthöhe Gebäude maximal 14,0 m.

Zur Ermöglichung von durchgängigen Betriebsebenen sind in dem hängigen Gelände Auffüllungen erforderlich. Diese werden, auch mit Stützmauern und Böschungsneigungen bis zu einer maximalen Auffüllhöhe von 2,5 m begrenzt, um dem Ortsbild und dem Schutz benachbarter Flächen Rechnung zu tragen. Unter diesen Aspekten wird auch die Lage und Ausbildung einer Einfriedung festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird zudem mit einer Baugrenze definiert. Auf eine Gliederung der Bauräume wurde verzichtet, da hier eine Betriebserweiterung geplant ist, die durchgehende Ebenen und Raumfolgen benötigt.

Im östlichen Teilbereich, außerhalb der festgelegten OD-Grenze, besteht eine Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 15 m zum Straßenrand der Kreisstraße. Gemäß Abstimmung mit dem Sachgebiet Hoch- und Tiefbau des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen wird zur Errichtung von baulichen Anlagen für religiöse Zwecke, z.B. einer Hauskapelle, eine Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zugelassen.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude dienen ebenfalls der Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung.

### 6.3 Grünordnung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhaltung landschaftsbildprägender Baumreihen am Südwest- und Südrand des Baugebietes.
- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen, insbesondere entlang der bestehenden Baumreihen.
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen.
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes).
- weitest möglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Die grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlichen Grünflächen im Norden, Westen und Osten haben die Eingrünung des Gewerbegebietes zum Ziel sowie die Schaffung von für das Schutzgut Tiere und Arten aufgewertete Lebensräume, die die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe ausgleichen. Hier sind neben extensiven, autochthonen Ansaaten umlaufende, lockere Gehölzpflanzungen festgesetzt, die zusammen mit den festgesetzten Gebäudehöhen für einen grünen Ortsrand sorgen werden. Auf der südlichen Grünfläche bereichern

Versickerungs- bzw. Regenüberlaufbecken in Nachbarschaft zur Ach das Lebensraumangebot. Sie werden durch flache Böschungsneigungen landschaftlich eingebunden.

Die Durchgrünung des Baugebietes ist durch Festsetzungen zu Freiflächen, insbesondere zu Baumpflanzungen sichergestellt.

## **7. Wasserwirtschaft**

### Schmutzwasser:

Das geplante Baugebiet ist in der gemeindlichen Entwässerungsplanung (Stand: WipflerPLAN Planungsgesellschaft vom 08.10.2004) größtenteils nicht enthalten. Es wurde daher ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

### Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser im Planungsgebiet wird getrennt vom Schmutzwasser über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken in Form eines offenen Erdbeckens im südlichen Teil des Planungsgebietes geleitet. Eine Versickerung ist laut Baugrundgutachten nicht bzw. sehr begrenzt möglich.

Über eine Drosseleinrichtung soll das Regenwasser verrohrt bis zum Entwässerungsgraben auf der Fl.Nr. 1336 bzw. bis zu dem Teich auf Fl.Nr. 1307 mit Überlauf in den Entwässerungsgraben abgeleitet werden. Vom Entwässerungsgraben aus gelangt das Regenwasser im weiteren Gewässerverlauf in den Launer Graben.

Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wurde im Vorfeld geprüft und ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

### Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird wie bereits der Bestand von Eppertshofen an die Wasserversorgung Zweckverband „Wasserversorgung Arnbachgruppe“ angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht berührt.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind mit Ausnahme der Vorflutfunktion des Launer Grabens und seiner Seitengewässer von der Planung nicht betroffen.

### Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

## **8. Baugrund**

Zur Erkundung der lokalen Baugrundverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten erstellt (HPC Consult, Neubau einer Kartoffellagerhalle (...) Kapellenstraße 1, 86562 Eppertshofen – Baugrundgutachten. Harburg. 09.12.2013). Dieses erbrachte folgendes Ergebnis: Auf dem ungestörten Gelände stehen unterhalb des Mutterbodens zunächst stark schluffige Feinsande in lockerer Lagerung an. Die Sande sind sackungsgefährdet. Bereichsweise wurden innerhalb dieser Schicht bindige Einlagerungen in unterschiedlicher Konsistenz von weichplastisch bis steif angetroffen. Darunter folgen ab ca. 2,5 – 3,0 m unter Geländeoberkante halbfeste bis feste Tone.

Das Baugrundgutachten geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse eine Wasserhaltung erforderlich ist. Es wird von einem Absenkziel von mindestens 395,0 mNN ausgegangen. Das Grundwasser wurde im mittleren Bereich des Baugebiets zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung am 28.10.2013 lokal stark unterschiedlich angetroffen. Der geringste Grundwasserflurabstand lag bei ca. 0,6 m unter Gelände.

Nach derzeitiger Aktenlage sind im Umgriff des Planungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Falls solche im Zuge von Baumaßnahmen aufgedeckt werden, besteht Informationspflicht an das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt und dann weiterer Handlungsbedarf.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Für den Einbau von Recycling-Bauschutt wird auf die Vorgaben des entsprechenden Leitfadens verwiesen.

## **9. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 07.07.2016 mit der Auftrags-Nr. 5325.0 / 2015 - JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

## **10. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

In der Nachbarschaft befinden sich die Bodendenkmäler Nr. 508331 D-1-7333-0036 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ und Nr. 508340 D-1-7333-0040 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange werden von der Planung nicht berührt.

## **11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

## 12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	5,64 ha
Nettobauland (Gewerbe)	5,13 ha
Ausgleichsfläche, intern	0,51 ha

Pfaffenhofen, den 25.07.2017