



GEMEINDE BERGHEIM

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „Am Pitz II“

Begründung

zur Planfassung vom 04.10.2021

Projekt-Nr.: 3033.033

Auftraggeber:

**Gemeinde Bergheim
über Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau**

Tilly-Park 1a

86633 Neuburg a.d. Donau

Telefon: 08431 671919

Fax: 08431 671940

E-Mail: verwaltung@vg-neuburg.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.)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
6.4	Verkehrsflächen	11
6.5	Grünordnerische Festsetzungen	11
6.6	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	12
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13
7.1	Bedarfsermittlung.....	13
7.2	Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung	14
7.3	Standort- und Planungsalternativen	14
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
9	Weitere Belange	15
9.1	Denkmalschutz	15
9.2	Klimaschutz.....	15
9.3	Bodenschutz	16
10	Flächenbilanz	17
11	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets (Quelle: www. geoportal.bayern.de/bayernatlas.de , aufgerufen am 04.10.2021)	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab	8
Abb. 3:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab	9
Abb. 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am neuen Friedhof – 1. Änderung“ (i.d.F. von April 2020), ohne Maßstab	10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	15
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	16
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	17

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Bergheim hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Pitz II“ im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen, um im Westen des Gemeindegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Abrundung des Ortsrandes zu schaffen. Im Plangebiet, das sich an die bestehende Siedlung anschließt, werden sowohl Einfamilien- als auch Doppelhäuser entstehen. Diese städtebauliche Entwicklung wurde durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der St 2214 und den damit veränderten Immissionen auf das Plangebiet ermöglicht.

2 Bauleitplanung

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Bergheim entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wurde der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Bergheim liegt im Nordosten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region Ingolstadt. Der Hauptort Bergheim befindet sich im Osten des Gemeindegebiets und beherbergt bis auf die Grundschule die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

3.1 Lage

Das Plangebiet selbst hat einen Umgriff von ca. 0,69 ha und umfasst die Fl.Nr 480 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 481 jeweils Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim.

Das Areal befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bergheim, direkt angrenzend an das bestehende Baugebiet „Am Pitz“ im Süden auf bisher unbebauten Ackerflächen. Östlich des Plangebietes befindet sich der neue Friedhof der Gemeinde. Nördlich des Plangebietes befindet sich die St 2214, die durch eine neu entstehende Lärmschutzwand von der zukünftigen Bebauung abgetrennt ist.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Bergheim ist über die beiden, sich im Osten Bergheims kreuzenden Staatsstraßen St 2014 und St 2043 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die St 2014 ist die Große Kreisstadt Neuburg in ca. 9 km und das Oberzentrum Ingolstadt über die St 2043 in 15 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A 9 ist Bergheim über die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord, in ca. 17 km Entfernung angebunden.

Der Flughafen und die Landeshauptstadt München befinden sich in rund 87 km Entfernung, was einer Fahrtzeit von ca. 60 min entspricht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Donauwörth - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Neuburg, in rund 9 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann, die nächste Bahnlinie Ingolstadt – München in ca. 15 km Entfernung. Über Linienbusse besteht zudem eine direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Plangebiet:

Das Plangebiet selbst wird über den bestehenden „Westring“ sowie er im Zuge des Bebauungsplans „Am neuen Friedhof“ entstandenen Stichstraße an die St 2214 und somit das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Darüber hinaus wird das Plangebiet über den Ausbau des aktuellen Feldweges im Osten an das bestehende Baugebiet „Am Pitz“ angeschlossen und so eine Ringerschließung gesichert und Einbahnstraßen vermieden. Die führt auch dazu, dass ein Müllfahrzeug ohne wenden zu müssen, das neue Baugebiet durchfahren kann.

3.3 Beschaffenheit

Die an das Planungsgebiet angrenzende sowie im Geltungsbereich vorherrschende Siedlungsstruktur stellt sich als Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern mit klassischer südostausgerichteter Satteldachbebauung dar. Das Baugebiet „Am Pitz“ ist bereits weitgehend bebaut und weist nur vereinzelt Baulücken auf.

Die Gemeinde Bergheim befindet sich im Naturpark Altmühltal. In direktem Umfeld zum Baugebiet sowie zum Plangebiet befindet sich freie Landschaft. Diese stellt sich als intensive

Ackerfläche dar. Relevante Grünstrukturen bzw. Biotope sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.



Abb. 1: Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets (Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas.de, aufgerufen am 04.10.2021)

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Bergheim als „*Allgemeiner Ländlicher Raum*“ dargestellt, welcher im Osten direkt an den „*Verdichtungsraum*“ um das Regionalzentrum Ingolstadt angrenzt.

„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, 2.2.5 G)

4.2 Regionalplan

Der **Regionalplan der Region Ingolstadt** definiert das Gemeindegebiet Bergheim als „*Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“. Zudem wird dieses von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Neuburg-Ingolstadt) im Süden tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 15 km. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Kreisstadt Neuburg beträgt ca. 6 km, nach Donauwörth sind es ca. 40 km. Zur Bezirkshauptstadt und Landeshauptstadt München sind es ca. 100 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Randbereich des Naturparks Altmühltal sowie dem Tourismusgebiet 26.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Marktgemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Marktgemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutz-zonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für Bergheim trifft der Regionalplan die Einstufung als „*Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“ mit folgenden Grundsätzen (A II 2 G):

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

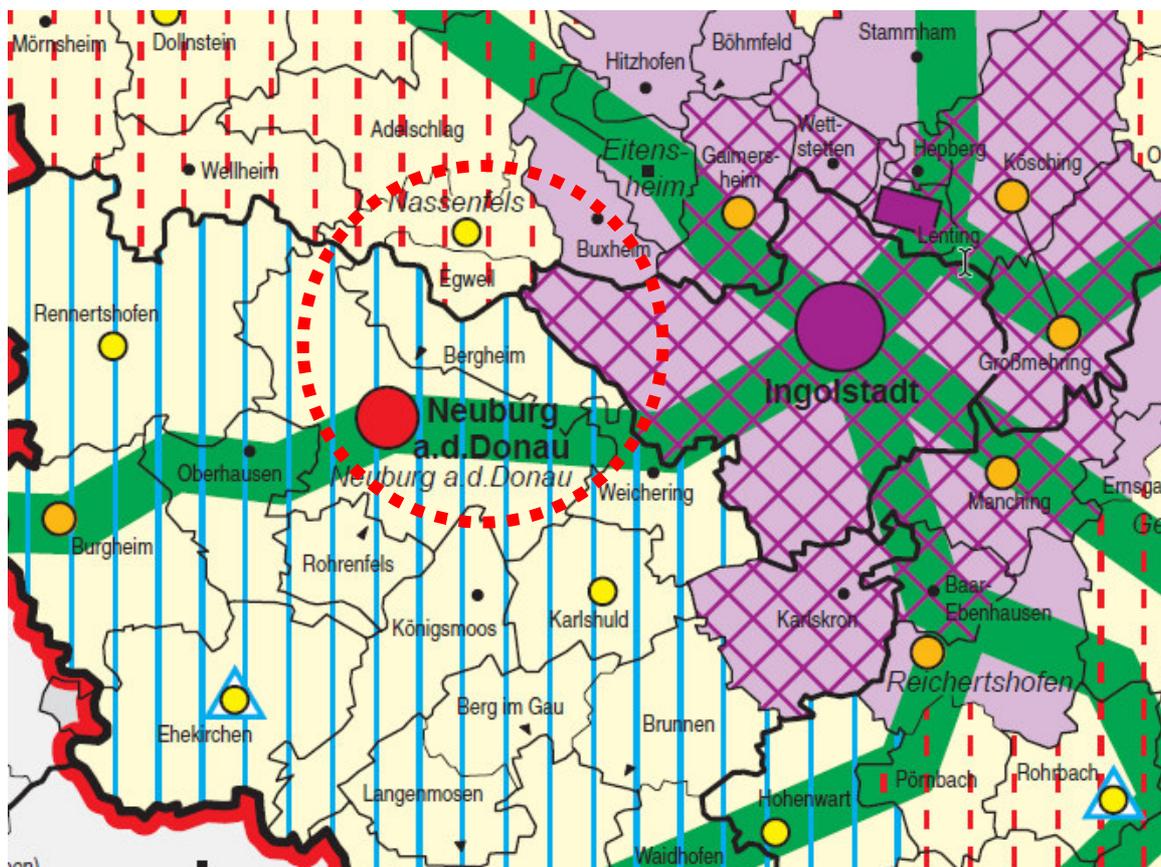


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bergheim ist der relevante Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Östlich des Planungsgebietes ist eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, die jedoch im Zuge des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof“ mit einer Wohnbebauung überplant wurde. Im Westen sind neue Wohnbauflächen, sowie deren potenzielle Ausgleichsflächen dargestellt. Es wird zudem auf eventuell zutage tretende Bodendenkmäler hingewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

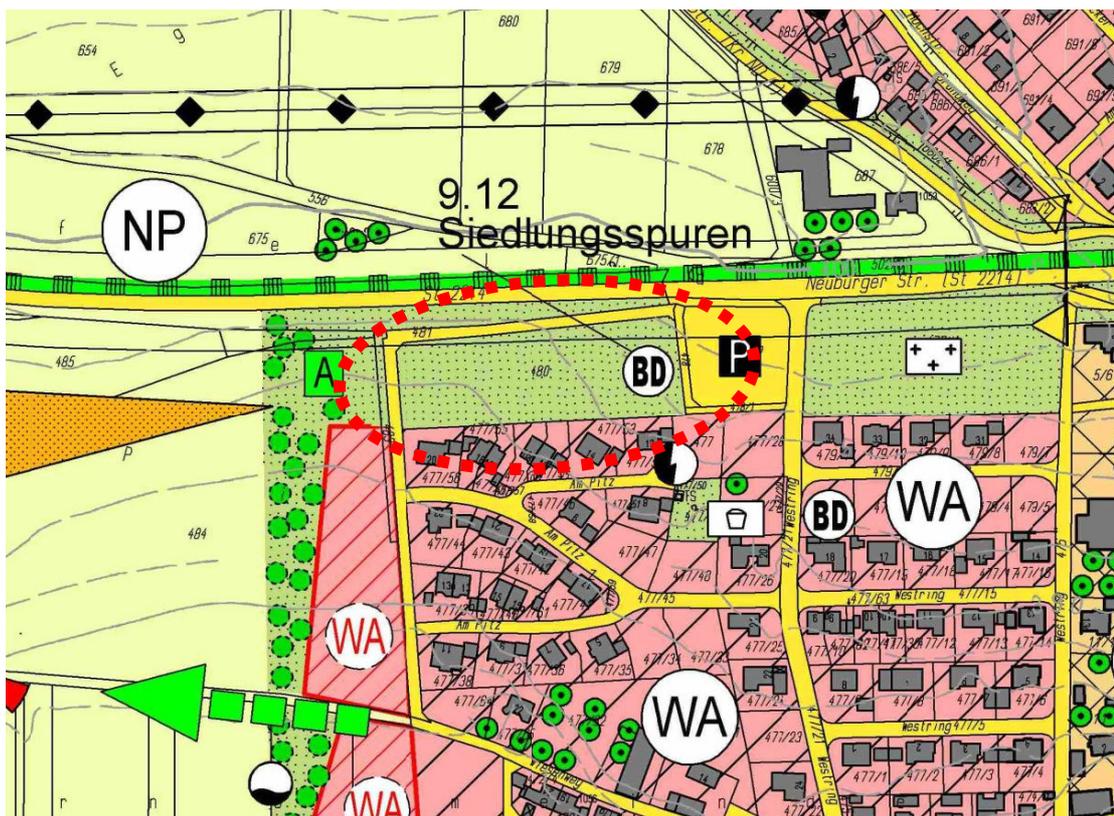


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das bestehende Plangebiet, sowie das südlich angrenzende Baugebiet „Am Pitz“ gab es einen Bebauungsplan aus den 1990er Jahren, der jedoch im Juni 2021 durch den Gemeinderat aufgehoben wurde.

Östlich angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Am neuen Friedhof – 1. Änderung“, der im April 2020 beschlossen und genehmigt wurde. Neben dem Friedhofsgelände, sowie den dazugehörigen Stellplätzen ist auch eine zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise im westlichen Plangebiet vorsieht. Zudem ist in dem Bebauungsplan die Zufahrt zum vorliegenden Bebauungsplan über die Erschließungsstraße festgesetzt.

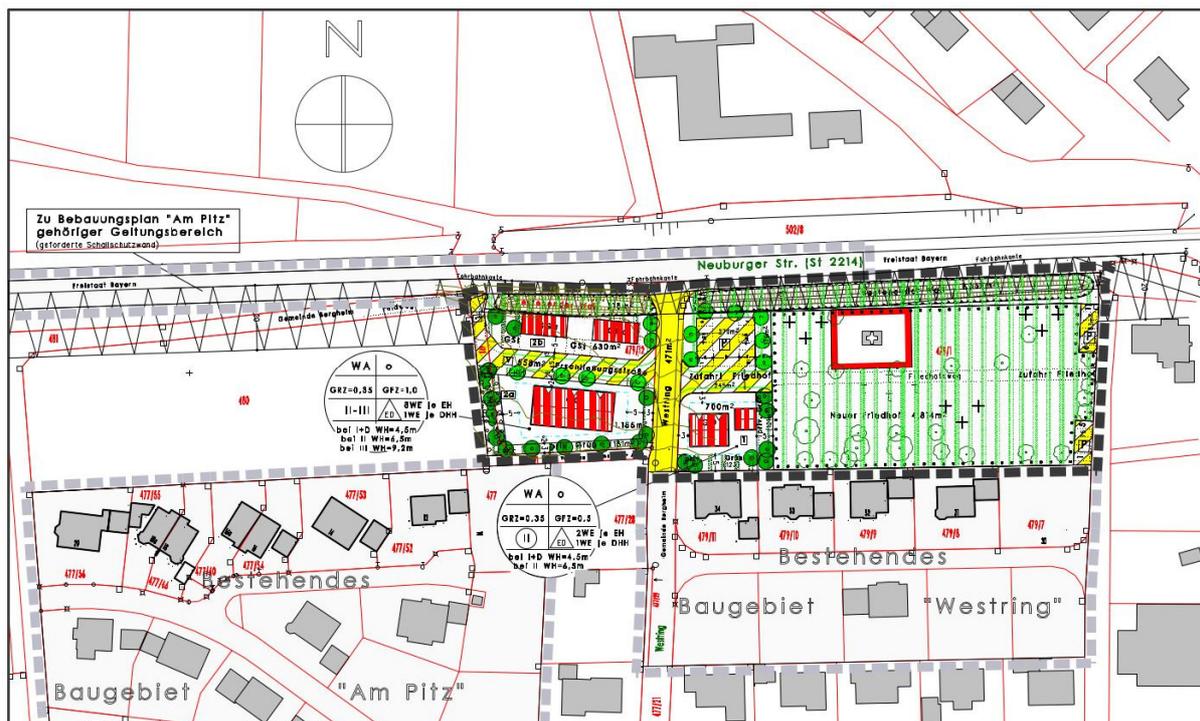


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am neuen Friedhof – 1. Änderung“ (i.d.F. von April 2020), ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Am Pitz II“ verfolgt die Gemeinde Bergheim das Ziel, im Westen des Gemeindegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von Einfamilien- und Doppelhäuser am Ortsrand im Anschluss an die Siedlungsflächen zu schaffen sowie den Siedlungsbereich zur St 2214 hin abzurunden und vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu auszunutzen.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie in der angrenzenden Wohnsiedlung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da sie nach Ansicht der Gemeinde nicht charakteristisch sind für ein ruhiges Wohngebiet am Ortsrand. Einem ruhigen Wohngebiet Rechnung tragend werden zudem je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des benachbarten bereits überwiegend aufgesiedelten Wohngebiets eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,35 im Bereich der

Einfamilienhäuser bzw. von 0,4 im Bereich der Doppelhäuser festgesetzt. Diese Differenzierung ist aufgrund der unterschiedlichen Haustypologien und der Erschließungssituation notwendig. Dies entspricht der Dichte eines Wohngebiets in Ortsrandlage.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Vollgeschosse bestimmt. So wird auch hier auf die Nachbarbebauung reagiert und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Doppelhäuser im südlichen Bereich ist ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Dies garantiert zudem eine einheitliche Bauweise und effektive Flächennutzung.

Aufgrund der Höhenlage des Baugebiets wird durch die getroffenen Höhenfestsetzungen das Ziel verfolgt, dass sich die Gebäude nicht zu stark aus dem Hang herausentwickeln und über der benachbarten Bebauung thronen. Zudem dient sie dem flächensparsamen Umgang mit Grund und Boden. So wird die zulässige Wandhöhe auf 6,50 m beschränkt. Bei einer Bebauung mit Sattel- bzw. Walmdächern darf eine traufseitige Wandhöhe von 7,0 m, bezogen auf das geplante Gelände nicht überschritten werden. Um zu vermeiden, dass bei Pultdachgebäuden firstseitig zu große Fassadenflächen entstehen, wird festgesetzt, dass diese firstseitig eine Wandhöhe von max. 7,80 m aufweisen dürfen.

Die Wandhöhe ist traufseitig in Außenwandlage von der OK-EG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Es sind, wie im benachbarten Wohngebiet, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Bedarf der Gemeinde und stellt für das am Ortsrand und in Hanglage gelegene Baugebiet eine im ländlichen Raum vertretbare und ortsspezifische Bauform dar.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße setzt die bestehende Stichstraße des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – 1. Änderung“ fort und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Westen wird der bestehende Wirtschaftsweg ausgebaut und schließt das Baugebiet an die Straße „Am Pitz“ an. Zur Gestaltung der Verkehrsfläche, sowie zum Beitrag der Durchgrünung und Klimaanpassung sind Flächen für Verkehrsgrün vorgesehen.

Im Westen wird darüber hinaus eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplätze mit E-Ladesäulen“ festgesetzt. Dies soll einerseits zusätzlichen Parkraum schaffen und andererseits den Anwohnern einen Anreiz zur E-Mobilität geben.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Einfamilienhäuser nördlich der Erschließungsstraße wird festgesetzt, dass entlang der Straße ein 2,5 m breiter Schutz- bzw. Abstandstreifen als zu begrünende private Grundstücksanteile anzulegen ist. Dieser ist je Parzelle mit zwei Bäumen gem. aufgeführter Pflanzliste zu bepflanzen. Für die nordöstliche Parzelle wird zudem ein 7,0 m breiter Streifen Richtung Osten mit 2 Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung werten den Straßenraum auf und leisten einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets.

Aus diesen Gründen wird zudem festgesetzt, dass je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum gemäß aufgeführter Pflanzliste oder ein Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen ist. Die festgesetzten Bäume unter 6.2 sind auf diese Zahl anrechenbar. Des Weiteren sind Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten.

6.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Um auf das bewegte Gelände auch mit den Grenzgaragen zu reagieren wird zudem festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 Satz 1 BayBO die mittlere Höhe von an die Grenze gebauten Garagenwänden 3 m überschreiten darf. Die Höhe der zufahrtsseitigen Wände von Grenzgaragen darf, bezogen auf das der Zufahrt nächstgelegene Straßenniveau, 3,0 m nicht überschreiten.

Höhenlage von Wohngebäuden:

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des höhenmäßig dem maßgebenden Straßenniveau nächstgelegenen Geschosses darf max. 20 cm über dem maßgebenden Straßenniveau liegen.

Maßgebend ist jenes Straßenniveau, das der Mitte der gesamten straßenzugewandten Außenwand am nächsten liegt. Bei dem Eckgrundstück ist das der Mitte der längeren straßenzugewandten Außenwand nächstgelegene Straßenniveau maßgebend.

Diese Festsetzungen stellen trotz des hangigen Geländes eine geordnete Höhenentwicklung der Gebäude sicher.

Geländeveränderungen und Stützmauern:

Um das natürliche Gelände möglichst in seinem Zustand beizubehalten, den Bauherren jedoch ein Maß an Gestaltungsspielraum zu geben und für eine ordnungsgemäße Bauausführung zu sorgen, wird folgendes festgesetzt:

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen sowie Wirtschaftswegen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber angrenzenden Baugrundstücken sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m zulässig.

Dächer:

Als Dachform werden gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° festgesetzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aufgrund der zweigeschossigen Bauweise und der eher flacheren Dachneigung unzulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig

hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

Garagen und Nebenanlagen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

Fassadengestaltung:

Um auch die Fassadengestaltung zu vereinheitlichen wird festgesetzt, dass an Außenwänden grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig sind. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente sockellose Zaunanlagen mit einem Abstand von 10 cm über Boden zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten sind sichtbare Sockel ausgeschlossen.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplatznachweis:

Um den ruhenden Verkehr möglichst aus dem öffentlichen Raum herauszuhalten, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik wird unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

7.1 Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Bergheim hat derzeit ca. 1.941 Einwohner (Stand 30.06.2021).

Die Bevölkerungszahl wuchs in den letzten 15 Jahren um 5,6% und liegt damit über dem Durchschnitt. Laut Bevölkerungsvorausberechnung wird die Zahl bis zum Jahr 2033 auf 1980 % ansteigen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020, Stand: 09.10.2020).

Ausgehend von diesen Zahlen ist in der Gemeinde Bergheim mit einem Bevölkerungswachstum in den nächsten 5 Jahren von ca. 190 Einwohnern zu rechnen.

Die aktuell in der Entwicklung stehenden Baugebiete Luckerberg II und Luckerberg III dienen der Deckung eines Teils dieses Bedarfes.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner pro Wohneinheit (bayerischer Durchschnitt) wird im Baugebiet Luckerberg II mit 29 Hauseinheiten Wohnraum für ca. 60 – 70 Einwohner geschaffen.

Im Baugebiet Luckerberg III wird mit 7 Hauseinheiten und 2 Geschößwohnungsbauten mit max. je 8 Wohneinheiten Wohnraum für ca. 50 Einwohner geschaffen.

7.2 Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Bergheim hat eine Abfrage der Verfügbarkeit bestehender Baulücken durchgeführt.

Demnach wurden 139 Grundstücke mit Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen, bzw. als Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB in der Gesamtgemeinde ermittelt. Die Eigentümer wurden von der Gemeindeverwaltung angeschrieben, ob eine Bebauung oder ein Verkauf geplant ist und ob ggf. eine Unterstützung hierfür gewünscht wird.

Von den Grundstücken stehen lediglich 3 zum Erwerb und ca. 10 Parzellen werden aktuell oder sollen in naher Zukunft bebaut werden.

Im Rücklauf der Nachfrage wurde ersichtlich, dass bei den privaten Eigentümern aufgrund eigener Bauabsichten oder Bereithaltung der Flächen für nächste Generationen überwiegend keine Bereitschaft zur Veräußerung auf Gesamtgemeindeebene herrscht. Das restliche Baulpotential bleibt somit in privater Hand und steht für den aktuellen Bedarf nicht zur Verfügung.

7.3 Standort- und Planungsalternativen

Die Entwicklung neuer Baugebiete, ergänzend zu den realisierbaren Nachverdichtungen im Innenbereich (z. Bsp. Baugebiet „am Dorfanger“ in Bergheim) ist notwendig, um auf die dringende Nachfrage nach Wohnbauland reagieren zu können. Das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Bauflächen in Unterstall ruht derzeit aufgrund einer noch ungeklärten Immissionsschutzproblematik mit einem angrenzenden Landwirt.

Zum Erhalt der infrastrukturellen Einrichtungen wird ein moderates Wachstum (s. Pkt. 7.1) angestrebt und die Grundlagen für den entsprechend notwendigen Wohnraum dafür geschaffen.

Um tatsächlich verfügbaren Wohnraum zu schaffen hat die Gemeinde bereits die Flächen des vorliegenden Planungsgebietes erworben.

Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Abrundung des bereits bestehenden Siedlungskörpers, der durch die Errichtung der Lärmschutzwand erst ermöglicht wurde.

Daher soll an der Planung am vorliegenden Standort festgehalten werden.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Ackerflächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren.

Die geplante private Zufahrt zum neuen Wohngrundstück und bauliche Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft weitestgehend erhalten bleiben.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9 Weitere Belange

9.1 Denkmalschutz

Im Planbereich befindet sich das Bodendenkmal mit Akten-Nr.: D-1-7233-0469; Siedlung und Körpergräber der Linearbandkeramik, Siedlung der Münchshöfener Kultur, Körpergrab der Schnurkeramischen Kultur, Siedlung der mittleren bis späten Bronzezeit, Grabenwerk der Hallstattzeit, Körperbestattung des frühen Mittelalters.

Auf Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes – BayDSchG (Erlaubnis- und Meldepflicht) wird verwiesen

9.2 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen - Festsetzung von zu begrünenden Grundstücksanteilen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Festsetzung von zu begrünenden Grundstücksanteilen
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand)	- Anpassung der Vegetation - Geringe Versiegelung

und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Anpassung der Vegetation mit Abstand von den Wohngebäuden

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Zulässigkeit von Nutzung solarer Strahlungsenergie
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen - Festsetzung von zu begrünenden Grundstücksanteilen
	-

9.3 Bodenschutz

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen und Flächen, die mit Kampfmitteln belastet sind, bekannt. Die jeweiligen Bauinteressenten sind verpflichtet auf ihrer privaten Fläche den Baugrund und das Versickerungspotential in Eigenverantwortung untersuchen zu lassen.

10 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		6.860 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.680 m ²
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>3.610 m²</i>
	<i>davon zu begrünende Grundstückflächen</i>	<i>380 m²</i>
2.	Verkehrsflächen	1.710 m ²
	<i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.010 m²</i>
	<i>davon mit besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>170 m²</i>

11 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Da der Gemeinde zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken von ortsansässigen jungen Familien vorliegen, kann daher nach Rechtskraft des Bebauungsplans zumindest mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung des Baugebiets gerechnet werden.

Mit dem Bebauungsplan soll gemäß Vorentwurf die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt zehn Wohngebäuden, davon vier Doppelhäuser, geschaffen werden.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Pfaffenhofen, den 04.10.2021