



## **GEMEINDE BERGHEIM**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan „Am Pitz II“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 14.10.2024

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](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Aylin Seefried, Stadtplanerin (M.Eng.)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage .....	5
3.2	Erschließung .....	5
3.3	Beschaffenheit.....	6
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	7
4.3	Flächennutzungsplan .....	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	10
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	11
6.4	Verkehrsflächen .....	11
6.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
6.6	Auf Landesrecht beruhende Regelungen .....	12
<b>7</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>13</b>
7.1	Bedarfsermittlung .....	13
7.2	Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung.....	14
7.3	Standort- und Planungsalternativen.....	14
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
8.1	Technische Infrastruktur .....	15
8.2	Wasserversorgung .....	15
8.3	Abwasserbeseitigung .....	15
<b>9</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>16</b>

<b>10</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>16</b>
10.1	Denkmalschutz.....	16
10.2	Klimaschutz.....	17
10.3	Bodenschutz.....	18
10.4	Immissionsschutz .....	18
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>19</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets (Quelle: <a href="http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas.de">www. geoportal.bayern.de/bayernatlas.de</a> , aufgerufen am 04.10.2021) .....	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, 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 .....	17
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	17
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	19

## Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, Büro Kottermair vom 09.09.2022
- Baugrunduntersuchung, Büro Deller vom 31.05.2022

## 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. Diese städtebauliche Entwicklung wurde durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der St 2214 und den damit veränderten Immissionen auf das Plangebiet ermöglicht.

## 2 Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-BE-03 „Am Pitz II“ beschlossen. Zur dringlichen Deckung des Wohnraumbedarfs für Einheimische wurde zudem beschlossen, die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a Baugesetzbuch – BauGB - einzubeziehen und den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13b aufzustellen. Zugleich wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m §13a BauGB aufgestellt wird und gem. §13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Dies war gem. der alten Fassung des § 13b für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, möglich, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 – 4 CN 3.22 – wurde festgestellt, dass der § 13b mit Unionsrecht unvereinbar ist, Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 ohne Umweltprüfung überplant werden.

Gem. der seit dem 01.01.2024 geltenden s.g. „Reparaturvorschrift“ des § 215a können Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Die Anwendung des § 13a Abs. 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nummer 4 ist aber nur möglich, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären.

Von der Anwendung der s.g. „Reparaturvorschrift“ machte die Gemeinde Bergheim nunmehr Gebrauch, und erstellte ein entsprechendes Gutachten, das die allgemeinen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. B-BE-03 „Am Pitz II“ und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind, prüft. Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 zur Anwendung. Bei der Vorprüfung ist gemäß § 3c UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Von den Fachabteilungen im Landratsamt Neuburg und dem WWA Ingolstadt wurden keine Bedenken vorgebracht.

### **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 der 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. Dies führt auch dazu, dass ein Müllfahrzeug ohne wenden zu müssen, das neue Baugebiet durchfahren kann.

### 3.3 Beschaffenheit



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

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.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Gemeindegebiet von Bergheim ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt, der im Osten direkt an den „Verdichtungsraum“ um das Regionalzentrum Ingolstadt angrenzt.

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.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

3.1.1 (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.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

## 4.2 Regionalplan

Der **Regionalplan der Region Ingolstadt** definiert das Gemeindegebiet Bergheim als „*Allgemeiner ländlicher Raum*“:

2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

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.

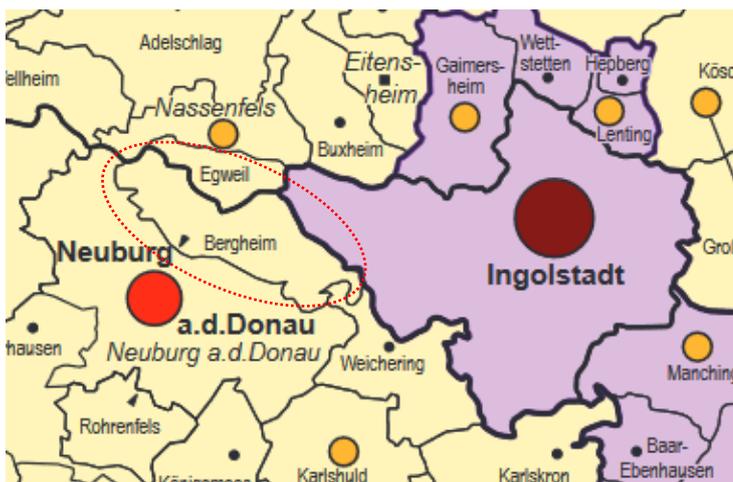


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) 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.
- 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 (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden 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 Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Zur Freiraumstruktur enthält der Regionalplan folgendes Leitbild der Landschaftsentwicklung:

- 7.1.1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

- 7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

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

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.

### 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.

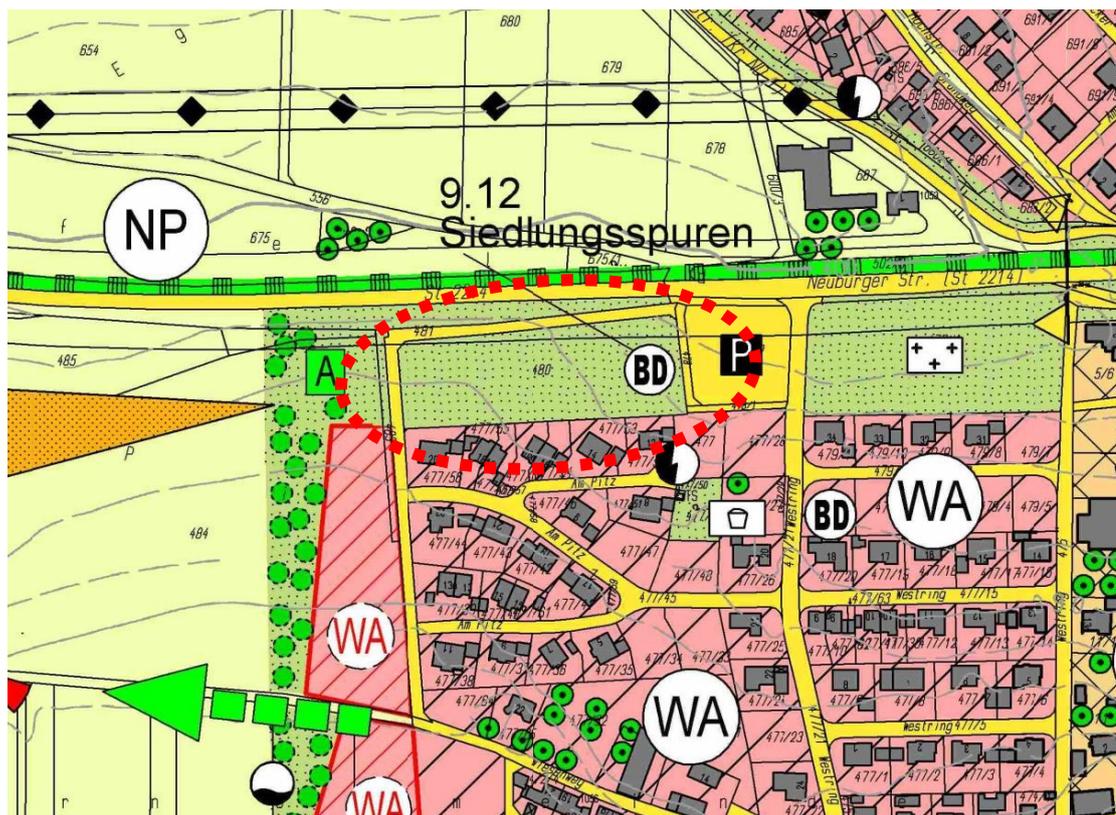


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

#### 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.

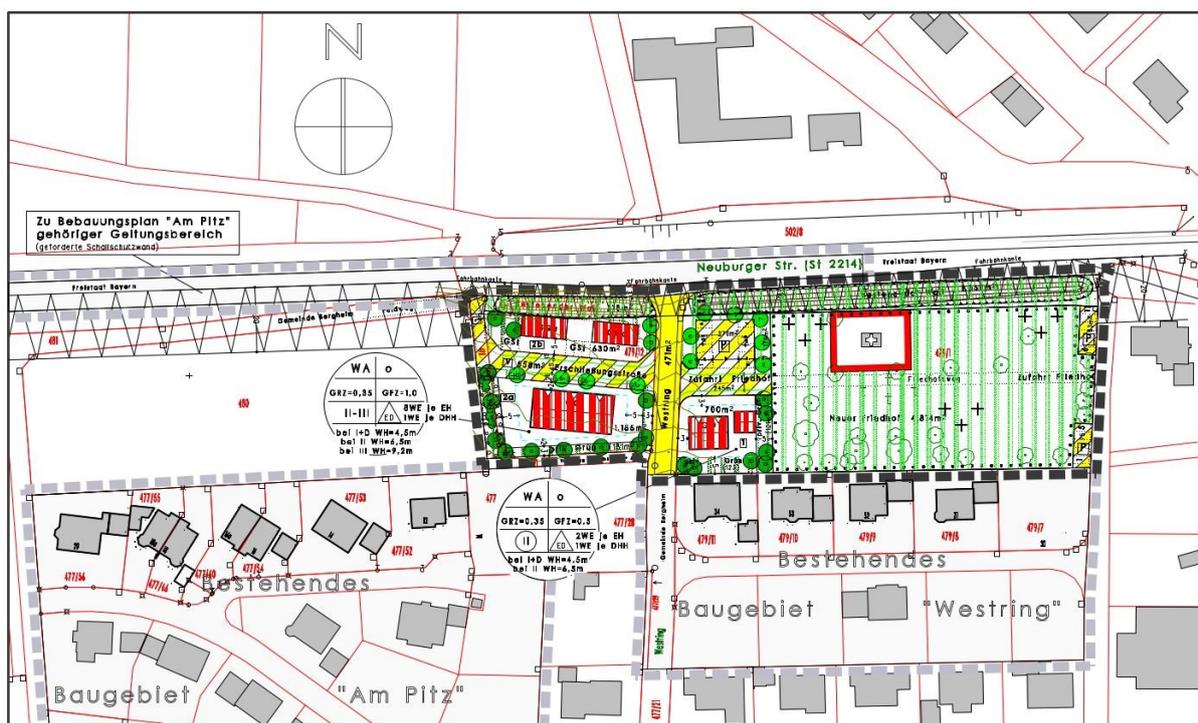


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am neuen Friedhof – 1. Änderung“ (i.d.F. von April 2020), ohne Maßstab

## 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 Einfamilienhausbebauung 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 0,3 festgesetzt.

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.

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 festgesetzt.

Im Südwesten ist eine Fläche für zusätzlichen Bedarf an privaten Stellplätzen festgesetzt.

### **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.

### **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.

An der nordwestlichen Parzelle wird dieser Streifen auch an der Westseite ergänzt. Zusammen mit den Pflanzangeboten an dem geplanten Parkplatz wird damit ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung erreicht.

Zudem wird festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum gemäß aufgeführter Pflanzliste oder ein Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen ist. Die festgesetzten Bäume unter 6.3 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.

### Geländeänderungen 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. Zudem werden begrünte Flachdächer zugelassen.

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.

### Nebenanlagen:

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

### Gemeindliche Satzungen:

Zudem gelten die Stellplatz- und Einfriedungssatzungen der Gemeinde Bergheim.

## **7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die Region Ingolstadt ist 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. 2.026 Einwohner (Stand 20.10.2024). Die Bevölkerungszahl wuchs in den letzten 10 Jahren durchschnittlich um ca. 1,2% / Jahr.

Zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur möchte die Gemeinde an einem Wachstum von ca. 1% festhalten.

Ausgehend von diesen Zahlen wird in der Gemeinde Bergheim mit einem Bevölkerungswachstum in den nächsten 10 Jahren von ca. 200 Einwohnern geplant.

## 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.

Die Gemeinde veräußert daher aktuell Bauplätze grundsätzlich mit einem Bauzwang von fünf Jahren.

Die Erschließung des Baugebietes „Trauberg II“ in Unterstall wurde in diesem Jahr abgeschlossen, bereits 4 von 9 gemeindlichen Bauplätzen sind verkauft.

Die Erschließung der Baugebiete „Luckerberg II“ und „Luckerberg III“ wurde in diesem Jahr ebenfalls abgeschlossen. Von der Gemeinde/KUB wurden bereits 14 Baugrundstücke veräußert. Die Bautätigkeiten wurden bereits vereinzelt aufgenommen. Hier verfügt die Gemeinde noch über 7 Bauplätze.

In den davor entwickelten Baugebieten steht für den Bedarf kaum Bauland mehr zur Verfügung:

Die Bauparzellen im Baugebiet „Am neuen Friedhof“ sind bereits vollständig bebaut. Ebenfalls sind alle Parzellen im Baugebiet „Am unteren Anger“ bereits bebaut bzw. werden gerade bebaut.

Der Bebauungsplan „Pension König“ dient dazu die baurechtliche Zulässigkeit für eine Erweiterung des Hotelgebäudes zu ermöglichen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die „Bauparzellen“ wurden daher bereits im gemeindlichen Baulückenkataster berücksichtigt.

Im Baugebiet „Am Sportplatz“ befinden sich 6 ausgewiesene Bauräume. Hiervon ist ein Bauraum als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und steht zur Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung.

Ebenfalls sind zwei weitere Parzellen bereits mit Bestandsbauten (Schützenheim und Lagerhalle) bebaut und können nicht zur Deckung des Wohnbedarfs herangezogen werden.

Die Gemeinde verfügt hier über keine weitere Bauparzelle.

## 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.

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 auch im vorliegenden Baugebiet tatsächlich verfügbaren Wohnraum zu schaffen hat die Gemeinde bereits die Flächen des vorliegenden Planungsgebietes mit Ausnahme einer Parzelle erworben.

Die Fläche ist besonders geeignet, da es sich um eine Abrundung des bereits bestehenden Siedlungskörpers, die durch die Errichtung der Lärmschutzwand erst ermöglicht wurde, handelt.

Daher wird an der Planung am vorliegenden Standort festgehalten.

Im rechtsgültigen FNP bereits dargestellte Potenzialflächen die nicht zur Verfügung stehen und somit als Alternativstandorte betrachtet werden können (z. B. westlich des geplanten BG „Am Pitz II“) sollen in einem gesonderten Verfahren zur Fortschreibung des FNP diskutiert werden und ggf. zurückgenommen werden.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Technische Infrastruktur**

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

### **8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ingolstädter Kommunalbetriebe. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

### **8.3 Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Bergheim wird im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird in der Kläranlage Bergheim (SBR-Anlage, Ausbaugröße 2.500 EW) gereinigt. Die Kläranlage wurde in 2015/2016 neu errichtet und ist nach der Einfahrphase seit 01.01.2018 in Betrieb. Diese entspricht dem Stand der Technik. Reserven sind ausreichend vorhanden (derzeit ist die Kläranlage mit 1.905 Einwohnerwerten belastet). Ein aufnahmefähiger Vorfluter (Donau, Gew. I Ordnung) ist vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung, durch das Geotechnische Büro Klaus Deller im Mai 2022, wurden unter dem Mutterboden Tone und schluffiger Feinsand bis Mittelsand angetroffen. Lokal begrenzt wurden auch Kreidesande angetroffen. Entsprechend dem Baugrundgutachten ist der Untergrund als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen und für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Bei den Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Im näheren Umfeld des geplanten Baugebiets befindet sich kein Vorfluter, der für die Ableitung des Regenwassers herangezogen werden könnte.

Im Jahr 2009 wurde eine Kanalnetzberechnung durch das Ing.büro K.Kruppa erstellt. Ausgehend von diesen Handlungsempfehlungen wurde im Jahr 2018 für den Bereich „Am Pitz“ ein

Regenrückhaltebecken im Mischwasserkanal mit einem Speichervolumen von 290 m<sup>3</sup> erstellt (Dimensionierung gem. DWA-A 117).

Das geschlossene Rückhaltebecken befindet sich auf der Fl.Nr. 484/1 im Südwesten des Planungsgebietes.

Im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens wurde das geplante Baugebiet „Am Pitz II“ als Prognosefläche mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,46 und einer undurchlässigen Fläche von 0,3 ha berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Verkehrsanlage aus der Vorplanung wird die undurchlässige Fläche von 0,3 ha eingehalten.

Aufgrund des vorhandenen Regenrückhaltebeckens mit Berücksichtigung des geplanten Baugebiets also Prognosefläche und den fehlenden Alternativen zur Ableitung oder Versickerung des Regenwassers wird nach Abwägung dieser Punkte für das geplante Baugebiet „Am Pitz II“ die Entwässerung im Mischsystem vorgeschlagen.

## **9 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.

## **10 Weitere Belange**

### **10.1 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

## 10.2 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen</li> <li>- Festsetzung von zu begrünenden Grundstücksanteilen</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur</li> <li>- Festsetzung von zu begrünenden Grundstücksanteilen</li> </ul>
<p>Trockenheit:</p> <p>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung der Vegetation</li> <li>- Geringe Versiegelung</li> </ul>
<p>Starkwindböen und Stürme:</p> <p>(z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung der Vegetation mit Abstand von den Wohngebäuden</li> </ul>

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit von Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> </ul>

Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen - Festsetzung von zu begrünenden Grundstücksanteilen
	-

### 10.3 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.

### 10.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Gemeinde Bergheim hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 09.09.2022, Auftrags-Nr. 7961.1 / 2022 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

## 11 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		7.837 m <sup>2</sup>
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>Nettobauland</i>	5.690 m <sup>2</sup>
2.	Verkehrsflächen <i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1.008 m <sup>2</sup>
3.	Öffentliche Grünfläche	1.139 m <sup>2</sup>

## 12 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.