



Gemeinde Bergheim

Bebauungsplan "Bergheim Süd II" Begründung

zur Planfassung vom 26.05.2025

Auftraggeber:

Gemeinde Bergheim

Gemeinde Bergheim
Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau
Tilly-Park 1a
86633 Neuburg
Tel.: 0 84 31 – 67 19-0
Fax: 0 84 31 – 67 19-40
e-mail: verwaltung@vg-neuburg.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 0 84 41 – 50 46-0
Fax.: 0 84 41 – 49 02 04
e-mail: info@wipflerplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung..... | 2 |
| 2 | Bauleitplanung..... | 2 |
| 3 | Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs..... | 2 |
| 4 | Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern..... | 3 |
| 4.2 | Regionalplan | 4 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 5 | Planerisches Konzept..... | 7 |
| 6 | Festsetzungen..... | 7 |
| 7 | Umwelt-, Natur- und Artenschutz..... | 8 |
| 7.1 | Umweltschutz | 8 |
| 7.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 8 |
| 7.3 | Nachweis der Ausgleichsfläche (n)..... | 9 |
| 8 | Belange des Denkmalschutz | 9 |
| 9 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 10 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden..... | 10 |

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); WipflerPlan,
Stand 23.05.2025

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat in seiner Sitzung am 30.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bergheim Süd II" beschlossen.

Zur Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung bereits bestehender Gewerbeflächen sollen Gewerbe bzw. Mischgebietsflächen ausgewiesen werden.

In einem 1. Bauabschnitt wird der Geltungsbereich um die ursprünglich im Aufstellungsbeschluss enthaltenen, östlich des Fahrenweges gelegenen Flächen (Wertstoffhof, Fl.Nr. 177TF und Lagerfläche, Fl.Nr. 178/1) reduziert.

Der Geltungsbereich umfasst nun die Fl. Nrn. 180, 180/1, 180/2 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 360 und 179 (Fahrenweg), jeweils Gemarkung Bergheim mit einer Gesamtfläche von ca.1,2 ha.

2 Bauleitplanung

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

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 aussergewöhnlich 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 wird 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 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet 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.

Bergheim ist über die beiden, sich im Osten des Gemeindegebiets 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 die Gemeinde über die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord, in ca. 17 km Entfernung angebunden.

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

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bergheim und wird im Westen und Osten über den Fährweg erschlossen..

Im zu überplanenden Areal befindet sich bereits das Fuhrunternehmen Gensberger mit Lagerhallen und Bürogebäude.

Das Anwesen auf der Fl. Nr. 180/1 nördlich des Transportunternehmens wurde bereits abgebrochen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und steigt von einer Höhe von ca. 376,20 m üNN im Nord um 0,70 m auf ca. 376,90 m üNN im Süden leicht an. Von Osten nach Westen steigt das Gelände von 376,50 m üNN auf 376,70 m üNN auf Straßenniveau des Fährwegs an, um in der freien Landschaft wieder auf 376,40 m üNN abzufallen.

In Ost-West-Richtung verläuft eine Hochspannungsleitung (Elektronische Freileitung mit Schutzzone) über das Planungsgebiet.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2023) formuliert zentrale Ziele und Grundsätze, die darauf abzielen, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern zu schaffen. Dabei werden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt:

„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. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (LEP 2023, 1.1.1 Z)

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP 2023, 1.1.1 G)

Um Bayerns hohe Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, gibt das LEP weiter folgenden Grundsatz (G) zur Standortqualität vor:

„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“ (LEP 2023, 1.4.1 G)

Bergheim ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„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
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll „Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und

Für die Wirtschaftsstruktur in Bezug auf kleine und mittelständische Unternehmen soll der folgende Grundsatz verfolgt werden:

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“ (LEP 2023, 5.1 G)

4.2 Regionalplan

Im **Regionalplan Nr. 10 der Region Ingolstadt** wird Bergheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt und liegt ca. 10 km nordöstlich des Mittelzentrums Neuburg a. d. Donau. Die Entfernung zum Regionalzentrum Ingolstadt beträgt ca. 15 km.

Als Grundsatz für die Wettbewerbsfähigkeit wird im Regionalplan 10 Ingolstadt folgendes genannt (1.4.1 G):

Die Region Ingolstadt ist 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;
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und

- das Kulturerbe bewahrt wird.
- Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

Für das Gemeindegebiet von Bergheim trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit folgenden Grundsätzen (2.3.1.1 G):

- „Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.“

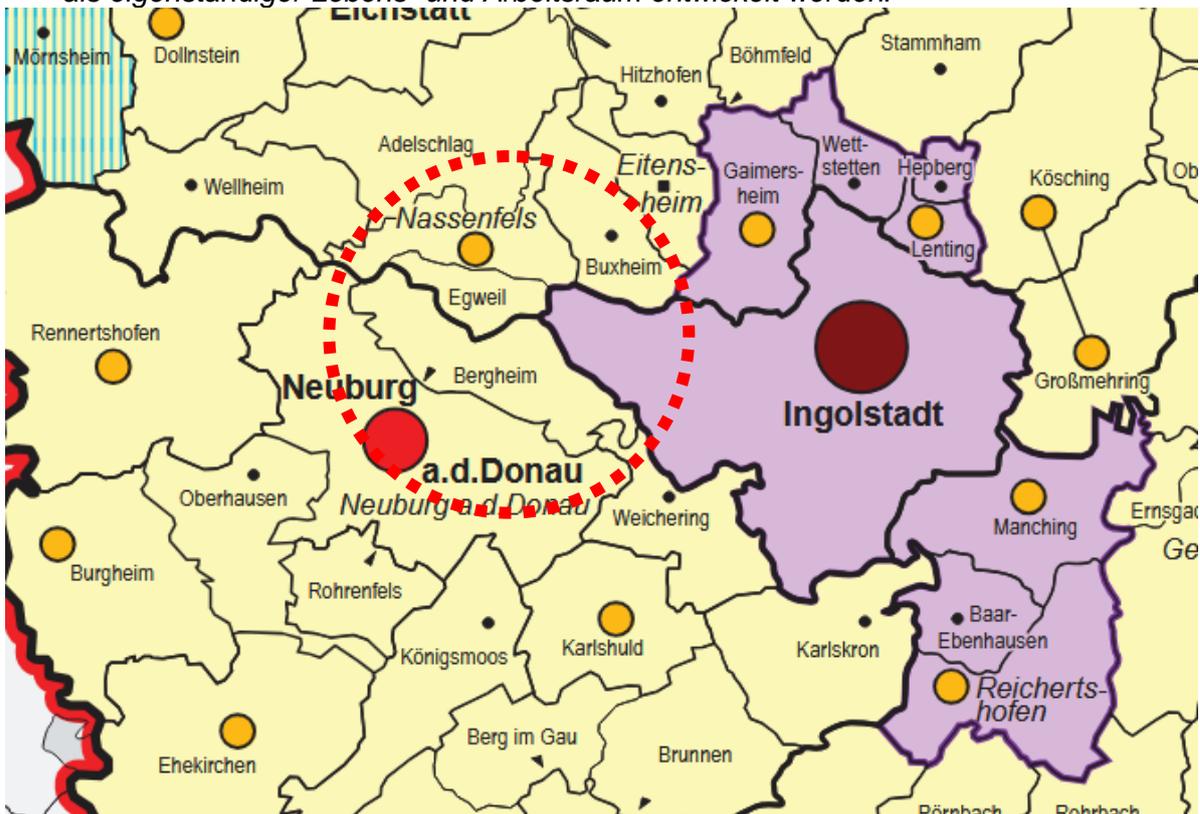


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (3.1.1 bis 3.1.5):

- „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.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (...)
- 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.“

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplanes zu beachten und zu nennen:

- „Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiter-

entwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.“ (zu 1.4.1 G)

- *„Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.“ (2.2.1 G)*
- *„In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden.“ (2.2.5 G).*
- *„Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.“ (3.4.6.2 G)*

Der Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte soll folgendermaßen vorangetrieben werden:

- *„Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. (...)*
- *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“ (5.1.2.2, 5.1.2.4 G)*
-

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bergheim aus dem Jahr 2009 hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 10 FNP-Änderung wurden die Darstellungen des FNP an die aktuellen Planungsziele der Gemeinde Bergheim angepasst.

Die vorhandenen Betriebsflächen mit Wertstoffhof sollen über notwendige Erweiterungsflächen an die östlich gelegenen Gewerbegebiete angebunden werden. In diesem Zusammenhang kann auch die derzeitige Erschließung für den LKW – Verkehr optimiert werden. Die Umsetzung soll in Bauabschnitten erfolgen.

Die 10. FNP-Änderung wurde mit Bescheid vom 23.05.2025 vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen genehmigt.

Der Flächennutzungsplan entspricht damit den aktuellen Zielvorstellungen der Gemeinde Bergheim.

Der vorliegende Bebauungsplan „Bergheim Süd II“ mit Festsetzung eines Mischgebietes und Gewerbeflächen ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Bergheim möchte vor allem ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Entwicklung und Anpassung an sich wandelnde Anforderungen bieten.

Planerisches Ziel ist zum einen die Bereitstellung ausreichender Flächen für eine gewerbliche Siedlungstätigkeit.

Zudem wird, zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung nördlich der geplanten Gewerbeflächen, in einem Gesamtkonzept eine direkte Anbindung des LKW-Verkehrs über die Erweiterungsflächen nach Nordosten an die Straße Förchenau verfolgt.

Der vorliegende 1. Bauabschnitt dient der Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für eine Nachnutzung auf der Fl. Nr. 180/1 mit einem Geschäfts- und Wohngebäude, sowie der Sicherung des bestehenden Fuhrunternehmens.

Das Transportunternehmen der Familie Gensberger auf der Fl. Nr. 180/2 wurde bereits in den Jahren 1945/46 in Bergheim gegründet.

Im Jahr 1958 entstand der Betriebssitz im Fährweg 7 in Bergheim.

Im Jahre 1989 folgte der Neubau des heutigen Standortes im Fahrenweg 26 mit einer Lagerhalle und großzügigen Stellflächen für die LKW's.

1999 wurde der Betrieb um ein Bürogebäude und einer weiteren Lagerhalle mit Waschplatz erweitert.

Im Jahre 2024 expandierte das Unternehmen weiter durch die Übernahme einer Spedition aus Ingolstadt.

Neben dem Transportgeschäft im Nah- und Fernverkehr bietet die Fa. Gensberger Möglichkeiten für kurzfristigen Umschlag und Weiterverteilung, sowie für längerfristige Einlagerungen.

Die künftige Erschließung soll vom westlich des Betriebes verlaufenden Fahrenweg erfolgen.

In weiteren Bauabschnitten ist für die Fa. Gensberger gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung nach Westen vorgesehen.

Eine Anbindung der gesamten Betriebsfläche, sowie des Wertstoffhofes ist über die östlich geplanten Erweiterungsflächen, an die Straße Förchenau angedacht und wird mit der vorliegenden Planung vorbereitet.

6 Festsetzungen

Art der Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird im nördlichen Bereich, südlich und östlich der bestehenden Wohnbebauung, eine Mischgebietsfläche für die Umsetzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes festgesetzt. Im Erdgeschoss werden ausschließlich gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Die Mischgebietsfläche dient dem Übergang von bestehender Wohnbebauung zum vorhandenen und geplanten Gewerbe.

Im Südlichen Bereich wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnnutzung für Betriebsleiter wird ausschließlich im Bereich südlich der künftigen Erschließung nach Osten zugelassen.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung von Bauräumen begrenzt. Zudem ist im Mischgebiet eine maximale Grundfläche für die Hauptbaukörper, sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Um einen verträglichen Übergang zwischen der angrenzenden, 2-geschossigen Wohnbebauung zu sichern ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Zudem werden im gesamten Gebiet max. Wandhöhen festgesetzt.

7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

7.1 Umweltschutz

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

Im beiliegenden Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den kleinflächigen Verlust von einer intensiv gepflegter Grünfläche und einer Fläche von strukturarmen Zier- und Nutzgärten zur Folge hat von insgesamt geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplante Anlage führt zwar zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, jedoch kommt es zu keiner großflächigen zusätzlichen Versiegelung. Durch Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und sockelloser Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm können die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasserhaushalt reduziert werden.

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

Durch die Planung sind, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen (2003). Die Einstufung der Bauflächen vor der Bebauung erfolgt anhand einer im Mai 2024 durchgeführten Ortsbegehung.

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffsermittlung

Eingriff

| Beeinträchtigungsintensität | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|---|------------------------|------------------|--------------------------------------|------------|-----------------------|
| Ausgangszustand | Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Zielzustand | Verseelungsgrad | Fläche (gerundet) [m²] | Eingriffsschwere | Ausgleichsfaktor | | Ausgleichsbedarf [m²] |
| Strukturarme Zier- und Nutzgärten | Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert) | Mischgebiet | 0,60 | 169 | Typ A1: 0,6 | 0,50 | V1* V2* | 85 |
| intensiv gepflegte Grünfläche (Beweidung, Baumbestand) | Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert) | Gewerbegebiet | 0,60 | 231 | Typ A1: 0,6 | 0,50 | V1* V2* | 116 |
| Summe Ausgleichsbedarf [m²] | | | | | | | | 200 |
| * Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors | | | | | | | | |
| V1 Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Zufahrten und PKW-Stellplätze) | | Schutzgut Wasser | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | | | Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05 | | |
| V2 Einfriedungen sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen | | Schutzgut Arten und Lebensräume | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | | | Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05 | | |

7.3 Nachweis der Ausgleichsfläche (n)

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf Basis des Leitfadens (2003) der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht ein Ausgleichserfordernis von einer Fläche von 200 m².

Der Ausgleich wird zum nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

8 Belange des Denkmalschutz

Auf die Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bei Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich sowie die besonderen Schutzbestimmungen nach § 5 Abs. 4 – 5 BauGB wird hingewiesen.

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

Baudenkmäler sowie Sichtbeziehungen zu diesen sind durch die Planung nicht betroffen.

9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Bergheim erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der In-golstädter Kommunalbetriebe AöR. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht be-rührt.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Bergheim wird im Mischwassersystem entwässert. Das Abwasser wird in der Kläranlage Bergheim gereinigt. Diese entspricht dem Stand der Technik.

Niederschlagswasser ist zu versickern.

10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Im Verfahren zur 10. FNP-Änderung wurden der Bedarf und Potentiale zur Innenentwick-lung dargelegt.