



Gemeinde Bergheim

Bebauungsplan „Trauberg II“ Im OT Unterstall

Begründung
zur Planfassung vom 05.09.2022

Auftraggeber:

Gemeinde Bergheim

Gemeinde Bergheim
Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau
Tilly-Park 1a
86633 Neuburg
Tel.: 08431/6719-0
Fax: 08431/671940
e-mail: verwaltung@vg-neuburg.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Sachbearbeitung:
Ursula Burkart Architektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Verfahren	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	7
5	Planerisches Konzept.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Wandhöhe	8
5.4	Höhenlage.....	9
5.5	Zahl der Wohnungen	9
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise ...	9
5.7	Bauliche Gestaltung	9
5.8	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen	10
5.9	Fassadengestaltung	10
5.10	Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
5.11	Verkehrsflächen	10
5.12	Bodenschutz.....	11
5.13	Grünordnung	11
5.14	Einfriedungen	12
5.15	Geländeänderungen.....	12
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
6.1	Bedarfsermittlung	13
6.2	Flächenpotentiale	18
7	Ver- und Entsorgung	19
8	Baugrund, Versickerung und Altlasten.....	20
9	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
10	Belange des Umweltschutzes.....	22
11	Belange des Denkmalschutzes	23
12	Belange des Immissionsschutzes.....	23
13	Flächenbilanz	24
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	24

ANLAGEN

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), WipflerPLAN vom 08.03.2022
- Schemaschnitte, WipflerPLAN vom 05.09.2022
- Baugrundgutachten, SYNLAB vom 24.04.2017 und 19.06.2017
- Geruchsgutachten, Büro Kottermair vom 15.03.2021

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Bergheim hat in seiner Sitzung am 14.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trauberg II“ im Ortsteil Unterstall im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen, um im Osten des Ortsteils Unterstall die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung eines Wohnbaugebiets an einem süd-südwest-exponierten Hang, im direkten Umfeld zur Grundschule der Gemeinde zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn 33/2 (Tfl.), 33/44 (Tfl.), 125/2, 137 (Tfl.), 139 (Tfl.), 139/1, 140/1, 141 (Tfl.), 142 (Tfl.), Gemarkung Unterstall, Gemeinde Bergheim und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Fl.Nrn. 137 (Tfl.), 138, 142 (Tfl.)
- Im Osten durch Fl.Nrn. 141 (Tfl.), 142, 33/44 (Tfl.), 33/2 (Tfl.)
- Im Süden durch Fl.Nrn. 33/45 (Tfl.), 140, 126/1
- Im Westen durch Fl.Nrn. 33/2 (Tfl.), 33/43 (Tfl.), 126/1, 125, 124, 123 (Tfl.)

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

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.

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.

Das Plangebiet selbst hat einen Umgriff von ca. 0,9 ha.

Das Areal befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Unterstall, direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche sowie die Grundschule der Gemeinde Bergheim. Im Süden befindet sich die Kreisstraße ND 2 sowie die Bergheimer Straße, die Erschließungsstraße der Grundschule. Von der Kreisstraße geht die Erschließung des Baugebiets ab, im Westen wird dazu der bestehende Stich zum Flurstück 140 genutzt und ausgebaut. Auf dem Flurstück 140 befindet sich eine private landwirtschaftliche Hofstelle, auf der jedoch keine Tierhaltung mehr betrieben wird.

Das neue Baugebiet liegt an einem süd-südwest-exponierten Hang und verfügt über einen Höhenunterschied von 411 mü NN im Nordosten bzw. 408 mü NN im Nordwesten auf 398

mü NN im Südosten bzw. 395 mü NN (Straßenniveau ND 2), was ein Gefälle im Mittel von rund 16 % ausmacht.

Das Planungsgebiet stellt sich in seiner tatsächlichen Nutzung überwiegend als intensives Grünland mit Wirtschaftswegen dar. Im Süden befindet sich eine Streuobstwiese, die teilweise durch Sträucher eingewachsen ist, sowie einige erhaltenswerte dominante Einzelbäume. Den Abschluss der Streuobstwiese bildet ein Ranken entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 141. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (Flurstück 139) befindet sich zudem ein weiterer Ranken / Feldrain mit Magerstandorten und Altgrasflur und einigen erhaltenswerten Gehölzen.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Teilfläche der Fl. Nr. 141 aus dem Geltungsbereich entnommen.

Auf dieser Fläche ist in naher Zukunft die Errichtung eines Dorfheims mit Feuerwehrgerätehaus geplant.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

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.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

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)

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.

Wie der Karte 2 – Siedlung und Versorgung des Regionalplans entnommen werden kann, befindet sich das Planungsgebiet in einem Vorbehaltsgebiet Ke68 für Kieselerde. Die Fa. Hoffmann Mineral, die sich im Neuburger Gebiet auf den Abbau von Kieselerde spezialisiert hat, hat in diesem Bereich bereits Erkundungsbohrungen durchgeführt. Bei diesen wurde ersichtlich, dass im Planungsbereich keine nennenswerten Kieselerde-Vorkommen gefunden wurden.

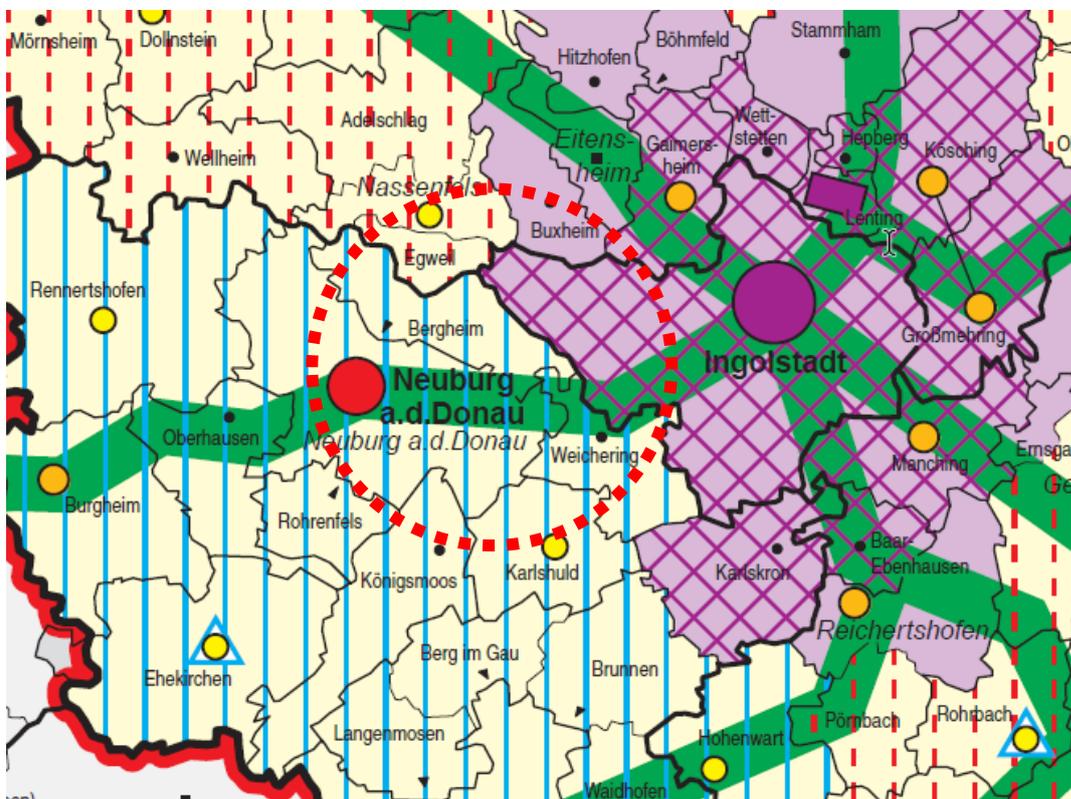


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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 Lärmschutzzonen.*
- *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.“*

3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bergheim ist der relevante Bereich als Grünfläche gekennzeichnet. Zudem werden im Süden des Planungsgebiets ein erhaltenswerter Obstbaumgarten als Element des Ortsbildes und des Ortsrandes sowie im Norden ein Ranken / Feldrain mit Altgrasflur und Magerstandorten dargestellt. Des Weiteren wird das Planungsgebiet von der Bauverbotszone der Kreisstraße berührt. Weitere Planungsziele sind nicht enthalten.

Das Areal grenzt im Osten an die Gemeinbedarfsfläche der Schule sowie im Süden und im Westen nach Pufferzone in Form einer Grünfläche an ein Dorfgebiet an.

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.

So wird im Zuge der Bebauungsplanung darauf geachtet, dass die dargestellten Gehölzstrukturen im Bebauungsplan durch eine entsprechende Eingrünung ersetzt, bzw. ergänzt werden. Die Anbauverbotszone wird in die Planung übernommen.

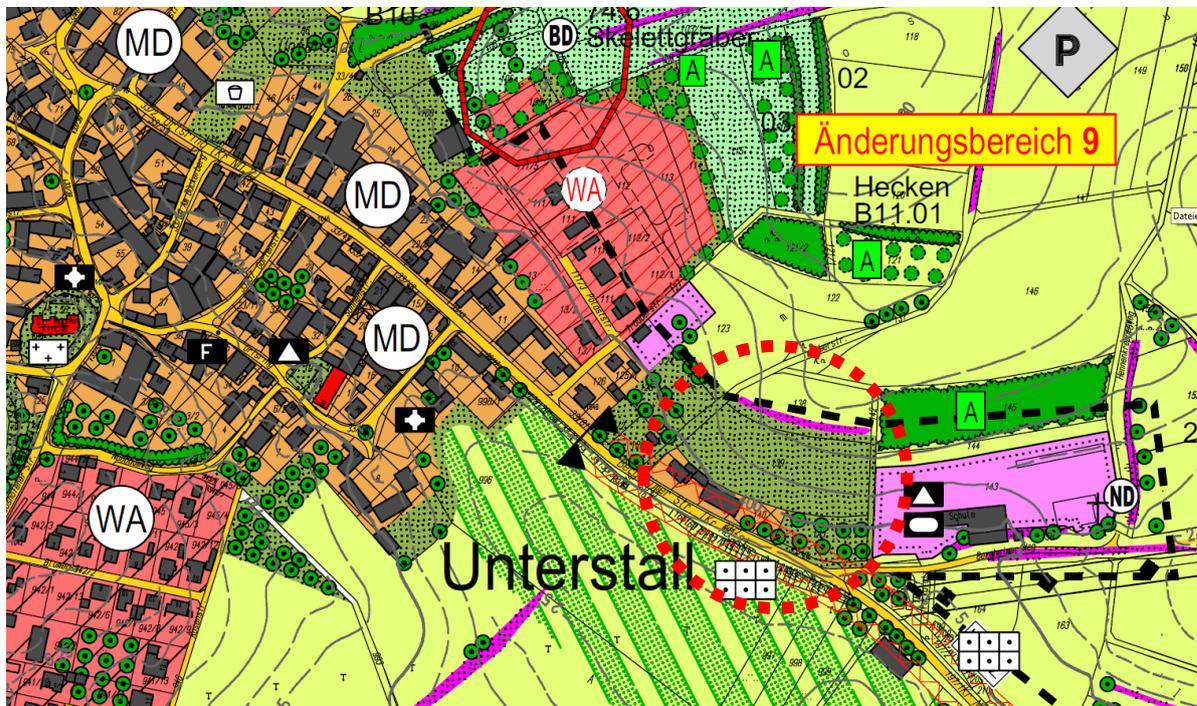


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Bergheim ist bemüht neben der Ausweisung von Wohnbauflächen am Hauptort auch in den Ortsteilen ihrer Gemeinde ausreichend Flächen für Wohnbebauung vor allem für ortsansässige Nachgeborene zu schaffen, um deren Lebensmittelpunkt im familiären und sozialen Umfeld erhalten zu können. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland stehen im ehemaligen Neubaugebiet „Trauberg I“ keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Verfügung. Zudem kommt hinzu, dass die privaten Grundstücke bereits weitgehend aufgesiedelt wurden. So liegen weiterhin mehrere Anfragen nach Wohnbaugrundstücken von ortsansässigen jungen Familien aus Unterstall vor. Nachdem keine Nachverdichtungsflächen im Ort zur Verfügung stehen ist die Entwicklung des vorliegenden Planungsgebietes notwendig.

Die Gemeinde Bergheim möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhäusern am östlichen Ortsrand von Bergheim in direkter Nähe zum alten Neubaugebiet Trauberg I und der Grundschule des Gemeindegebiets schaffen.

Durch eine entsprechende Eingrünung und gestalterische Festsetzungen soll eine lockere Ortsrand-Bebauung am Hang mit ortstypisch gestalteten und modernen Gebäuden ermöglicht werden.

5 Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da sie nach Ansicht der Gemeinde Bergheim nicht dem Charakter des Gebiets als ruhiges Wohngebiet entsprechen und zu nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen führen könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des benachbarten Wohngebiets mit lockerer Einzelhausbebauung eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,475 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück ohne private Verkehrsflächen maßgeblich.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Da sich das Baugebiet auf einem stark süd-südwest-exponierten Hang befindet, kann – bedingt durch die Geländesituation und die getroffenen Höhenfestsetzungen – aus dem Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung entstehen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, dass sich das Baugebiet in seinem Ortsbild gut in das bestehende Siedlungsbild sowie harmonisch in die gegebene Höhensituation einfügt.

5.3 Wandhöhe

Aufgrund der Hangsituation und der exponierten Lage 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. So wird die zulässige Wandhöhe auf 6,50 m beschränkt.

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

Zudem wird festgesetzt, dass die Wandhöhe - gemessen vom festgelegten Gelände - bei allen Hausformen 7,80 m nicht überschreiten darf.

Hauseingänge sind so zu gestalten, dass diese max. 0,50 m über dem festgelegten Gelände liegen.

5.4 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude ist auf Grundlage der Erschließungsplanung für jede Parzelle einzeln festgelegt. Die Höhenfestlegung wird als maximale Höhe in Meter über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG RFB).

Zur Erläuterung dieser Festsetzung liegen Schemaschnitte als Anlage zur Begründung bei.

5.5 Zahl der Wohnungen

In Anlehnung an die Dichte der bestehenden Bebauung am Ortsrand wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei je Einzelhaus begrenzt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise

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

Garagen und Carports haben jeweils ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.

Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte und der städtebaulichen Zielsetzung einer lockeren Bebauung in Ortsrandlage, werden insgesamt 10 einzelne Bauräume mit entsprechenden Abständen zu den Verkehrsflächen und Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Es sind wie im benachbarten Wohngebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.7 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild und der Hanglage angepasste jedoch auch moderne Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen.

Für Hauptgebäude und Nebengebäude werden gleichgeneigte Satteldächer und Walmdächer mit mittigem First bzw. in Hangrichtung geneigte Pultdächer mit talseitiger Traufe zugelassen. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Die Dachneigung ist mit 20° - 45°, bei Pultdächern mit max. 15° zulässig.

Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Die Dacheindeckung von gleichgeneigten Satteldächern und Walmdächern hat aus dem roten, rotbraunem / oder grauen, bzw. anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

Bei Pultdächern sowie bei Dächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.

5.8 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 1 m betragen. Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück zulässig. Neben Dachgauben zählen auch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

Aufgrund der weiten Einsehbarkeit des Baugebiets dient die Festsetzung einer möglichst homogen gestalteten Dachlandschaft.

5.9 Fassadengestaltung

Ebenso wird festgesetzt, dass an Außenwänden grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig sind.

Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

5.10 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Ihre Einfahrtsseite muss einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten und ist nach der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Kellergaragen sind unzulässig.

5.11 Verkehrsflächen

Wie beschrieben liegt das Baugebiet nördlich der bestehenden Straßen ND2 sowie dem Bergheimer Weg. Die Erschließungsschleife im Baugebiet schließt mit ihren Zufahrten an die Kreisstraße an.

Die Erschließungsstraße, ist als öffentliche Verkehrsfläche mit einem unverbindlichen Gestaltungsvorschlag des Straßenraums (Verkehrsrgrün, Straßenbäume) festgesetzt.

5.12 Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).

5.13 Grünordnung

Alle festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche mit folgenden Mindestqualitäten zu platzieren:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

Entlang der östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird jeweils eine Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot festgesetzt. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume ist veränderbar. Zulässig sind nur heimische Laubbäume und Obstbäume mit folgenden Mindestqualitäten:

Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung dient der Einbindung des Baugebiets in die Natur und Landschaft und schafft einen harmonischen Übergang der Bebauung zur freien Landschaft.

Aufgrund der Hochwertigkeit der bestehenden Streuobstwiese mit Eingrünung und Ranken im Süden und des Rankens mit Eingrünung im Norden werden diese als Erhalt festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Flächen, Gehölze und Sträucher sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind Standorte bzw. die Anordnung veränderbar.

Die Pflanzbindung ersetzt im Süden und Norden die Notwendigkeit einer Ortsrandeingrünung.

5.14 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedung sind ebenso nicht zugelassen. Abstellboxen/-einrichtungen für Mülltonnen (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind) sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begrünen.

Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser werden hangseitig sichtbare Zaunsockel von max. 20 cm Höhe zugelassen.

Die Festsetzung entspricht dem integrierenden Charakter des noch dörflich geprägten Ortsteils Unterstall der Gemeinde Bergheim.

5.15 Geländeänderungen

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen und den landwirtschaftlichen Flächen sowie zu hangabwärts gelegenen Baugrundstücken 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 einen Abstand von 1,0 m einhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen auch mit einer Höhe von über 1,0 m zulässig.

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

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die massive Nachfrage nach neuem und weiterem Wohnraum. Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt wird die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Um den Wohnraumbedarf zu decken und die Entwicklung der Gemeinde zu stärken, soll mit Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht für 10 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geschaffen werden.

6.1 Bedarfsermittlung

Bevölkerungszustand & -entwicklung

Für die Bedarfsberechnung ist die bisherige und zukünftige Entwicklung des Bevölkerungszustandes ein grundlegender Faktor. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bergheim hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr positiv entwickelt (vgl. Abb. 3).

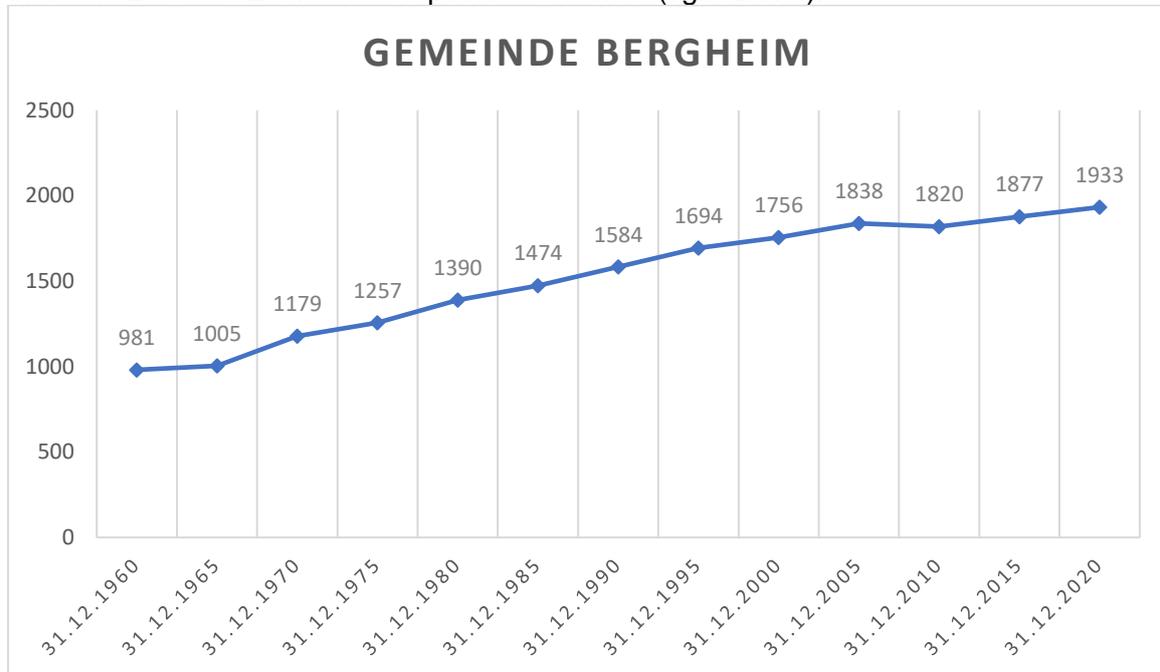


Abbildung 3: Bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bergheim in den Jahren 1960 bis 2020 (in 5-Jahres-Schritten) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand: 12:11.2022)

Betrachtet man die Entwicklung der letzten fünf Jahre, so ist die Einwohnerzahl von 1.876 (Stand 31.12.2016) auf den aktuellen Stand (31.12.2021) von 1.942 deutlich gestiegen. Bei der zukünftigen Entwicklung prognostiziert der Demographie-Spiegel Bayern der Gemeinde Bergheim für das Jahr 2033 (= Planungshorizont) einen Bevölkerungsstand von 1.980 Personen.

Dabei ist zu erwähnen, dass diese Prognose noch nicht überarbeitet und angepasst wurde und daher äußerst zurückhaltend ist, was bei der Betrachtung der Jahre 2020 bis 2027 zu erkennen ist (vgl. Abb. 4). Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2027 wurde bereits aktuell erreicht. Eine aktuelle Überarbeitung des Demographie-Spiegel für Bayern liegt derzeit (Stand: November 2022) nicht vor.

Datenblatt 09 185 118 Bergheim

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 878	334	1 187	357
2020	1 930	350	1 210	370
2021	1 930	340	1 220	380
2022	1 930	340	1 210	380
2023	1 930	340	1 210	390
2024	1 930	330	1 200	400
2025	1 940	330	1 200	410
2026	1 940	340	1 190	410
2027	1 940	340	1 180	420
2028	1 950	340	1 170	440
2029	1 960	340	1 170	450
2030	1 960	340	1 160	450
2031	1 970	340	1 160	470
2032	1 970	340	1 150	480
2033	1 980	340	1 150	490

Abbildung 4: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bergheim nach dem Demographie-Spiegel Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Sowohl dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Zuwachs von 6,2%) als auch den benachbarten Gemeinden Neuburg a. d. Donau (3,1 %), Schrobenhausen (5,5 %) und Ingolstadt (4,1 %) wird für den Planungshorizont eine sehr positive Entwicklung prognostiziert. Dies zeigt, dass Bergheim (+ 4,8 %) in Mitten einer prosperierenden Region liegt. Diese Aussage wird durch die Entwicklung der Geburtenzahlen des Landkreises unterstützt. Zudem ist die Nähe zur Metropolregion Ingolstadt als eine der wirtschaftlich stärksten und attraktivsten Standorte Bayerns ein positiver Aspekt der Entwicklung der Gemeinde Bergheim. Dies zeigt sich in der positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis (+ 22%) sowie in der Gemeinde selbst (+ 18%).

Die Prognose des bayerischen Landesamts für Statistik sieht für die Gemeinde Bergheim im Planungszeitraum bis 2033 eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 38 Personen gegenüber dem aktuellen Stand vor. Aufgrund der oben dargelegten Faktoren ist jedoch mit einer deutlich positiveren Entwicklung zu rechnen. Es wird daher von 2.025 Einwohnern im Jahr 2033 ausgegangen.

Statistische Bedarfsberechnung

Im ersten Schritt wird eine rein statistische Bedarfsberechnung durchgeführt. Diese berücksichtigt die aktuelle Situation und geht von einer gleichbleibenden Entwicklung aus. Die Bedarfsberechnung erfolgt auf den statistischen Grundlagen der Online-Datenbank Genesis des Freistaats Bayern. Diese umfassen folgende Statistiken:

- Einwohnerzahlentwicklung bis heute
- Bevölkerungsvorausberechnung innerhalb des Planungszeitraums
- Anzahl der Wohnungen & Wohnflächen
- Wohnbauflächen und Mischbauflächen (zählen zu 50%)

Die konkrete Berechnung erfolgt der Übersicht halber in einer Excel-Tabelle. Dabei werden folgende Kennwerte berechnet:

- Auflockerungsbedarf:
beschreibt die Veränderung der Haushaltstrukturen (Singularisierung) im Zuge des demographischen Wandels:
 - o Ø-Haushaltsgröße 2011: 2,46 EW/WE
 - o Ø-Haushaltsgröße 2022: 2,30 EW/WE

Die Haushaltsgröße hat in den letzten 11 Jahren um 0,16 abgenommen, also kann von einer Abnahme in den nächsten 11 Jahren um weiter 0,16 ausgegangen werden:

- o Ø-Haushaltsgröße 2033: 2,14 EW/WE
- Wohnbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:
beschreibt den zusätzlichen Wohnbedarf allein auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung. Er berechnet sich aus dem Bevölkerungszuwachs und der durchschnittlichen Haushaltsgröße:
 - o = prognostizierte Bevölkerungsentwicklung / Ø-Haushaltsgröße aktuell
 - o = 38 EW / 2,30 EW/WE = 16 WE
- Wohnbedarf aus der Auflockerung:
beschreibt den zusätzlichen Wohnbedarf auf Grundlage der veränderten Haushaltsstrukturen. Er berechnet sich durch folgende Formel:
 - o = (aktuelle EW / Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr) – aktuelle WE
 - o = (1942 EW / 2,14 WE/EW) – 843 WE = 63 WE
- Angesetzter Dichtefaktor:
beschreibt die aktuelle Dichte der Wohnbebauung und bildet die Grundlage für die Ermittlung des flächenhaften Bedarfs der Siedlungsentwicklung. Zur Berechnung werden Mischbauflächen zur Hälfte mit zu den Wohnbauflächen addiert.
 - o = aktuelle Wohneinheiten / (Wohnbaufläche + (50% * Mischbaufläche))
 - o = 843 WE / (47,01 ha + (50% * 37,8 ha)) = 12,8 WE/ha

Gibt man die eben ermittelten in die Berechnungsmatrix ein, so ergibt sich für die Gemeinde Bergheim nach rein statistischer Berechnung ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 6,2 ha (vgl. Abb. 5).

Statistische Berechnung		
Bevölkerungsentwicklung	Wert	Einheit
Einwohnerzahl aktuell	1.942	EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	1.854	EW
Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre	88	EW
Jährliche Entwicklung der letzten 10 Jahre	0,5%	
Einwohnerzahl Prognosejahr	1.980	EW
Einwohnerentwicklung bis Prognosejahr	38	EW
Jährliche Entwicklung bis Prognosejahr	0,3%	
Planungshorizont in Jahren	11	Jahre
Wohnungssituation und Haushaltsgröße		
Anzahl Wohnungen aktuell	843	WE
Wohnfläche gesamt aktuell	111.094	m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	132	m ²
Ø-Wohnungsfläche/EW aktuell	57	m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,30	EW/WE
Auflockerungsbedarf		
Jährlicher Auflockerungsbedarf	0,6%	
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,16	
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,14	EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr		
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	16	WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	63	WE
Wohnungsbedarf gesamt	79	WE
Dichtefaktor		
Angesetzter Dichtefaktor	12,8	WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	6,2	ha

Abbildung 5: Statistische Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Bergheim für das Jahr 2033

Angepasste Bedarfsberechnung

Da eine rein lineare, statistische Bedarfsberechnung schwierig und nicht realistisch ist, gilt es einige Anpassungen aufgrund individueller Gegebenheiten und den Zielen der Nachhaltigkeit sowie des Flächensparens zu treffen. Dies ist durch folgende „Stellschrauben“ möglich:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung:
 Überprüfung, ob die Prognosen aus dem Demographischen Spiegel zutreffend sind, oder ob diese zu positiv/zu negativ sind.
 Wie bereits oben beschrieben ist die statistische Prognose aus dem Demographie-Spiegel Bayern für die Gemeinde Bergheim aus den genannten Gründen etwas zu negativ. Daher wird in der angepassten Bedarfsberechnung von einer höheren Einwohnerzahl im Prognosejahr 2033 ausgegangen. Dabei wird der prognostizierte Zuwachs (jährlich 0,4 %) auf die Einwohnerzahl im Ausgangsjahr 2022 angepasst. Es ergibt sich somit eine prognostizierte Einwohnerzahl von 2.025 Personen im Jahr 2033.

- Auflockerungsbedarf:

Eine lineare Fortsetzung des Trends zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ist in den nächsten Jahren so nicht anzunehmen, da – gerade im ländlichen Raum – meist auch Wohneinheiten für Familien geplant werden und so diesem Trend entgegenstehen. Daher sollte der Auflockerungsbedarf – auch im Sinne des Flächensparens – niedriger angesetzt werden. In der vorliegenden angepassten Bedarfsberechnung wird daher von 50 % des tatsächlichen Auflockerungsbedarfs (0,08 statt 0,16) ausgegangen, was zu einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,22 (statt 2,14) im Jahre 2033 führt.

- Siedlungsdichte:

Die Siedlungsdichte ist eine wesentliche Stellschraube um Flächen zu sparen. Es ist deshalb eine etwas höhere Siedlungsdichte als bisher anzustreben. Diese wird in der Berechnung des Flächenbedarfs über den angesetzten Dichtefaktor berechnet. In der statistischen Berechnung wurde von einer gleichbleibenden Siedlungsdichte (12,8 WE/ha) ausgegangen. Da jedoch aufgrund des Flächensparens dichtere Wohnformen seitens der Gemeinde Bergheim angestrebt werden, wird in der angepassten Bedarfsentwicklung eine höhere Dichte (= 15 WE/ha) angestrebt.

Fazit der angepassten Flächenbedarfsermittlung

Zusammenfassend ist für die Gemeinde Bergheim bis zum Jahr 2033 von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,4 ha auszugehen. Dies entspricht ca. 66 Wohneinheiten.

Angepasste Bedarfsermittlung		
Bevölkerungsentwicklung	Wert	Einheit
Einwohnerzahl aktuell	1.942	EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	1.854	EW
Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre	88	EW
Jährliche Entwicklung der letzten 10 Jahre	0,5%	
Einwohnerzahl Prognosejahr	2025	EW
Einwohnerentwicklung bis Prognosejahr	83	EW
Jährliche Entwicklung bis Prognosejahr	0,4%	
Planungshorizont in Jahren	11	Jahre
Wohnungssituation und Haushaltsgröße		
Anzahl Wohnungen aktuell	843	WE
Wohnfläche gesamt aktuell	111.094	m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	132	m ²
Ø-Wohnungsfläche/EW aktuell	57	m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,30	EW/WE
Auflockerungsbedarf		
Jährlicher Auflockerungsbedarf	0,30%	
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,08	
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,22	EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr		
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	36	WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	30	WE
Wohnungsbedarf gesamt	66	WE
Dichtefaktor		
Angesetzter Dichtefaktor	15	WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	4,4	ha

Abbildung 6: Angepasste Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Bergheim für das Jahr 2033

6.2 Flächenpotentiale

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

Demnach wurden 139 Grundstücke mit Baurecht durch Bebauungsplan und Satzungen, bzw. als Baulücken im Innenbereich nach §34 BauGB in der Gesamtgemeinde ermittelt. Gem. Aktualisierung des Katasters (Nov. 2022) wurden mittlerweile 13 Parzellen bebaut. Bei 7 Parzellen bestehen konkrete Bauabsichten, bzw. wurde bereits ein Bauantrag eingereicht.

Bei den übrigen Parzellen besteht nach wie vor die Situation, dass die Flächen überwiegend für die nächste Generation bereitgehalten werden und keine Bereitschaft zur Veräußerung der Parzellen besteht.

Derzeit erschließt die Gemeinde der beiden Baugebiete „Am Luckerberg II und II“.

In beiden Gebieten verfügt die Gemeinde über ca. 60 v.H. der Flächen. Ebenso wird derzeit das Baugebiet „Am Sportplatz“ erschlossen. Von den hier neu geschaffenen 3 Parzellen ist eine Parzelle im Eigentum der Gemeinde und steht für den Bedarf zur Verfügung. Somit kann durch diese Baugebietsentwicklungen ca. die Hälfte des Bedarfes durch verfügbaren Wohnraum gedeckt werden. Die aktuelle Ausweisung der 10 Parzellen im Baugebiet „Trauberg II“ dient dem weiteren Bedarf, vorwiegend aus dem Ortsteil Unterstall.

7 Ver- und Entsorgung

Nachdem eine Versickerung gem. Gutachten (s. Pkt. 8) nicht möglich ist wird das Baugebiet Trauberg II in Unterstall im Trennsystem entwässert.

Grundstücksentwässerung

Das häusliche Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird über einen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße zum bestehenden Mischwasserkanal DN 600 nahe der Bergheimer Straße abgeleitet. Dies ist der Hauptsammler zur nahe gelegenen Kläranlage Unterstall. Die erschlossenen Grundstücke erhalten jeweils einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation mit einem Hausrevisionsschacht. Aufgrund der Höhenlage sind in Teilbereichen private Hebeanlagen zur Ableitung des Schmutzwassers vorgesehen.

Jedes der erschlossenen Grundstücke erhält zudem einen Anschluss an den Regenwasserkanal und eine Regenwasserzisterne. Das Gesamtspeichervolumen der Zisternen teilt sich in ein Speichervolumen zur Regenwassernutzung und ein Rückhaltevolumen auf, um das überschüssige Regenwasser nur gedrosselt an den Regenwasserkanal ableiten zu können.

Auf Grund der Topografie wird das anfallende Niederschlagswasser im geplanten Baugebiet über drei Anschlusspunkte an den bestehenden Regenwasserkanal in der Bergheimer Straße angeschlossen.

Erster Anschlusspunkt ist der geplante Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Bergheimer Straße im Westen. Über diesen Anschlusspunkt wird Niederschlagswasser aus den westlichen Teilflächen der Erschließungsstraße, aus der Flur-Nr. 126/1 und den Parzellen 9 und 10 abgeleitet. An diesen Regenwasserkanal ist auch der Ablauf des Sandfanges der Ableitungsmulde für das Oberflächenwasser des Außeneinzugsgebietes angeschlossen. Der zweite Anschlusspunkt an den bestehenden Regenwasserkanal erfolgt im Bereich der östlichen Zufahrt ins Baugebiet. Über diesen Anschluss wird lediglich Niederschlagswasser einer Teilfläche der Erschließungsstraße und der Flurnummer 140 (Bestandsbebauung) abgeleitet.

Die Schaffung eines Speichervolumens mit einer gedrosselten Ableitung zum Regenwasserkanal in der Bergheimer Straße ist bei diesen beiden Ableitungen aufgrund der Topografie nicht möglich.

Die Parzellen 1 bis 8, sowie eine Teilfläche der Erschließungsstraße werden über einen Regenwasserkanal Richtung Osten abgeleitet. Die Trassierung des geplanten Regenwasserkanals verläuft teilweise in der Erschließungsstraße als auch im Privatgrund der Bauparzellen 6, 7 und 8. Für diesen Bereich ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Zonen markiert und sind von Bebauung freizuhalten. Die Ableitung erfolgt weiter im Osten über das Gelände der Grundschule Bergheim. Auf dem Schulgelände, wird das Niederschlagswasser nach Süden zum Bereich der Bushaltestelle abgeleitet und schließt hier an den Bestand an. Im Bereich des Parkplatzes der Grundschule wird eine Regenrückhaltung in Form von Rigolen vorgesehen.

Regenwasserableitung Außengebiet

Im Norden des Baugebietes schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer steilen Böschung an. Die Böschung und der Bewuchs auf Flurnummer 138 bleiben erhalten. Über die Topografie der nördlichen Grünflächen fließt Oberflächenwasser von einem Außeneinzugsgebiet von rund 5.300 m² zum geplanten Baugebiet ab. Um das Baugebiet vor wildabfließendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu schützen, wird eine Ableitungsmulde vorgesehen. Die Mulde ist zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausreichend dimensioniert.

Die Mulde leitet das Oberflächenwasser in Richtung Westen und anschließend entlang des Wirtschaftsweges Richtung Süden zu einem Muldeneinlauf ab. Über den Muldeneinlauf wird das Niederschlagswasser zu einem neuen, rechteckigen Sandfang abgeleitet. Der Sandfang entwässert in den geplanten Regenwasserkanal des Baugebietes.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann die Mulde nur auf Privatgrund angeordnet werden. Die Mulde ist durch die späteren Grundstücksbesitzer zwingend zu erhalten und zu unterhalten. Durch die Gemeinde Bergheim sollte die Umsetzung dieser Vorgabe regelmäßig überprüft werden.

Die Parzelle 10 wird durch die geplante Ableitungsmulde nicht vollständig geschützt. Anfallendes Niederschlagswasser von einer Fläche von etwa 440 m² fließt oberflächlich zur Bauparzelle ab. Auf dem Grundstück der Parzelle 10 ist daher die Oberflächengestaltung durch den zukünftigen Grundstückseigentümer so vorzusehen, dass der Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser von den angrenzenden Wiesenflächen gegeben ist (z.B. Zaunsockel entsprechend ausbilden). Je nach Bebauung kann das Niederschlagswasser oberflächlich zum Sandfang fließen und damit zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Ortsteil Unterstall liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Heimberggruppe. Für die Wasserversorgung des Baugebietes wird eine Wasserleitung PE100 SDR11, 125 mm x 11,4 mm vorgesehen. Für jede Bauparzelle sowie für die Grundstücke der Flurnummern 126/1 und 140 und das geplante Dorf- und Feuerwehrhaus sind Hausanschlussleitungen vorgesehen.

Weitere Spartenträger

In der vorliegenden Planung wurden bereits die vorhandenen Trassen für die Medien Strom, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation berücksichtigt.

Folgende Spartenträger sind bekannt:

Telekommunikation	Deutsche Telekom AG DSLmobil GmbH
Stromversorgung	Bayernwerk AG

Die Gemeinde Bergheim wünscht den Bau einer Gasleitung im geplanten Baugebiet. Derzeit sind in Unterstall noch keine Gasversorgungsleitungen vorhanden. Die Abstimmung über einen Ausbau der Gasversorgung erfolgt derzeit zwischen der Gemeinde Bergheim und der Firma schwaben-netz.

8 Baugrund, Versickerung und Altlasten

Im Zuge der Bauleitplanung wurden durch das SYNLAB Umweltinstitut GmbH, Umweltinstitut Ingolstadt eine „Baugrunderkundung für die Erschließung des Baugebiets im Hanggrundstück Flurnummer 139 der Gemarkung Unterstall“ sowie eine „Ergänzende Baugrunderkundung“ durchgeführt und folgende Ergebnisse in einem Gutachten (s. Anlage: Gutachten-Nr. 041/006088) mit Stand vom 24.04.2017 bzw. 19.06.2017 zusammengefasst:

Untergrundverhältnisse:

„Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 28.03.2017 die Bohrungen RKS 1-3, 3a, 4 und 4a abgeteuft. Sie erreichen Endtiefen von 4,0 m Tiefe (...). Unter 0,4 – 0,5 m mächtigem Mutterboden folgt feinsandig-toniger Schluff in weicher bis halbfester Konsistenz. Diese Schicht reicht bis in Tiefen von [bis zu 2,5 m] (...) und wird von schluffigem Feinsand überlagert. (...) Unterhalb sind Lagen aus Kalksteinresten, Steinen und Grobkies anzutreffen.“

Grundwasser:

„Grundwasser wurde nicht angetroffen. Hinweise auf Schichtwasser oder stark aufgeweichte Horizonte ergaben sich während der Bohrungen nicht. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass es bei stärkeren Niederschlägen zu Stauwasser auf dem tonigen Schluff kommt. Dadurch wird die Scherfestigkeit herabgesetzt und die durchweichten Böden beginnen Hangabwärts zu gleiten. Um dies messtechnisch zu erfassen, müssten Präzisionsmesspunkte auf dem Grundstück verteilt werden, die in regelmäßigen Abständen vermessen werden, um etwaige Massenbewegungen nachzuvollziehen.“

Versickerung von Niederschlagswasser:

„Die Durchlässigkeiten aus den Kornverteilungskurven (...) zeigen keine ausreichenden Sickerereigenschaften.“

Folgende kf-Werte konnten ermittelt werden:

- RKS1: 0,5 – 2,5 m: $8,3 \times 10^{-7} \text{m/s}$
- RKS2: 0,4 – 2,2 m: $6,6 \times 10^{-8} \text{m/s}$

Die geringen Durchlässigkeiten erfordern besonderen Augenmerk im Hinblick auf die Grundstücksentwässerung. Befindet sich die Bodenplatte auf dem Schluff kann Niederschlagswasser nicht versickern.“

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1 a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne	<ul style="list-style-type: none">• Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche,• Festsetzung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün,• Gehölzpflanzungen und -erhalt mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,

<p>Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund Hanglage Kaltluftstrom nach Süden nicht beeinträchtigt
<p>Extreme Niederschläge (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"> • Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Hinweis zu Schutz vor Hangwasser
<p>Trockenheit (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"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Hinweis zu Schutz vor Hangwasser
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung • Kurze Wege, da Lage unmittelbar an Grundschule sowie Bushaltestelle
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie der Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen bzw. Erhalt der Bestandsgehölze • Kurze Wege, da Lage unmittelbar an Grundschule sowie Bushaltestelle

10 Belange des Umweltschutzes

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 Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einer Streuobstwiese zur Folge, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Einige der Bestandsgehölze werden als Pflanzbindung erhalten. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in bestehenden Gebieten.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage saP vom 08.02.2022) wurden die gemeinschaftlich streng geschützten Arten abgeschichtet und im Hinblick auf die Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eingehender geprüft.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Trauberg II“ hat ergeben, dass unter Einhaltung der unter Kap. 6 des Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Artengruppen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

11 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet selbst und in dessen direktem Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern, wie der Kirche des Ortsteils sind nicht betroffen.

12 Belange des Immissionsschutzes

Im Süden des Baugebietes grenzt auf der Fl. Nr. 140 eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Die Familie Ostermeier betreibt noch aktiven Ackerbau, die Tierhaltung wurde bereits vor Jahren aufgelassen.

Eine Hobbytierhaltung für den Eigenbedarf soll jedoch weiterhin möglich und zulässig bleiben.

Im Rahmen einer Nutzungsänderung wurde die ehemals genehmigte Viehhaltung auf eine Hobbytierhaltung reduziert.

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens (s. Anlage: Gutachten Büro Kottermair vom 15.03.2021) wurde der hierfür zulässige Umfang festgesetzt.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,9 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch private und öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Nettobauland:	0,64 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,21 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,05 ha

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Da der Gemeinde nach Veräußerung aller gemeindlicher Bauplätze und bereits weitgehender Aufsiedlung des Baugebiets Trauberg I weiterhin Anfragen nach Wohnbaugrundstücken von ortsansässigen jungen Familien aus Unterstall vorliegen, kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans zumindest teilweise mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung des Baugebiets gerechnet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 10 Wohngebäuden geschaffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.