

Gemeinde Bergheim



Landkreis Neuburg Schrobenhausen

**Bebauungsplan
„Am Föhrenweg“**

Begründung
mit integriertem Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in den bezeichneten Gebieten.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenordnung einschl. Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Gemeinde Bergheim in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

1.1 Anlass zur Aufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat für das Gebiet "Am Fahrenweg" in Bergheim in der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wurde eine Veränderungssperre beschlossen, um zum einen für die einheimische Bevölkerung Bauland bereitzustellen und zum anderen um die städtebauliche Neuordnung für diesen Bereich sicher zu stellen.

Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim sehr stark vorhanden ist, hat der Gemeinderat von Bergheim beschlossen, den Bebauungsplan „Am Fahrenweg“ der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Bergheim, aufzustellen.

Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde Bergheim die Grundlage und die Voraussetzung.

Um die städtebauliche Ordnung für den teilweise bereits bebauten Bereich zu klären und die Grundstücke einer zügigen Bebauung zuzuführen, ist der Bebauungsplan vor Ablauf der Veränderungssperre zum 31.03.2014 ins Verfahren zu bringen.

Die Gemeinde besitzt derzeit keine Möglichkeit, Bauland in Bergheim für Bauwillige zur Verfügung zu stellen.

Bei der Ausweisung des Baugebietes wird darauf geachtet, keine zu großen Baugrundstücke auszuweisen. Der noch nicht bebaute Bereich der Flur Nr. 372/1 (jetzt Fl. Nr. 372/2) ist von der Gemeinde erworben worden.

Um die weitere Entwicklung der Zentralgemeinde Bergheim zu ermöglichen, entschloss sich deshalb die Gemeinde Bergheim, das Baugebiet „Am Fahrenweg“ auszuweisen. Durch die Ausweisung des Baugebietes soll Bürgern aus Bergheim die Möglichkeit gegeben werden, in der Heimatgemeinde zu verbleiben und sich nicht andernorts ansiedeln zu müssen. Die Gemeinde wird mit dem Grundstückseigentümer vorab Erschließungsverträge abschließen. Sollte eine Verwirklichung des Baugebietes nicht möglich sein, müsste eine Rückabwicklung der Verträge erfolgen und die Veränderungssperre müsste aufgelöst werden. Dies hätte sowohl erhebliche finanzielle Nachteile für den Grundstückseigentümer als auch für die Gemeinde zur Folge.

Die Ausweisung des Baugebietes ist nicht nur für die Weiterentwicklung des Ortsteiles Bergheim, sondern auch für die Weiterentwicklung der Gesamtgemeinde Bergheim notwendig.

Eine Nachverdichtung im Innenbereich (Ortskern) in Bergheim ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da keine bebaubaren Grundstücke auf dem freien Markt zur Verfügung stehen.