



Gemeinde Bergheim

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung
zur Planfassung vom 22.04.2024

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

Sachbearbeitung:
Aylin Seefried Stadtplanung (M.Eng.)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung	6
4	Auswirkung der Planung.....	9
4.1	Planerisches Konzept.....	9
4.2	Künftige Darstellungen	9
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
5.1	Bedarfsermittlung	10
5.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	11
6	Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes	11
6.1	Umwelt- und Artenschutz.....	11
6.2	Denkmalschutz.....	12
7	Umsetzung und Auswirkung der Planung	13

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: artenschutzrechtliche Vorabschätzung; WipflerPlan, Pfaffenhofen, P.-Nr.
3033.022, vom 25.01.2024

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat in seiner Sitzung am 30.03.2020 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um am südlichen Ortsrand des Hauptortes Bergheim im Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Misch- und Gewerbegebiets zu schaffen. Zudem soll durch die Planung die rechtliche Sicherung von vier Bestandsbauten mittels Ausweisung einer Wohnbaufläche erfolgen, die sich derzeit im Außenbereich befinden. Zuletzt wird als Puffer zwischen Wohnsiedlung und Gewerbe eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.

Die Bauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim noch nicht als Wohn-, Misch- bzw. Gewerbefläche oder Grünfläche enthalten, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

2 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.

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 Bahnlinie Ingolstadt – München in ca. 15 km Entfernung. Über Linienbusse bestehen zudem direkte Verbindungen nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Plangebiet selbst hat einen Umgriff von ca. 6,08 ha und umfasst die Flur-Nrn. 174, 175, 175/3, 175/4, 175/5, 175/6, 176, 177, 178, 178/1, 179 Tfl., 180, 181 (Tfl.), 180/1, 180/2, 360 Tfl. und 364 Tfl., Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim.

Im zu überplanenden Areal befindet sich bereits das Fuhrunternehmen Gensberger, ein weiterer Gewerbebetrieb sowie der gemeindliche Wertstoffhof mit zugehöriger Ausgleichsfläche. Im Anschluss an die Siedlungsfläche im Norden des Geltungsbereichs sind vier Einzelhäuser mit Wohnnutzung zu finden. Die Freiflächen werden intensiv ackerbaulich, nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Nord-Süd-gerichtet verläuft der bestehende Fährweg als Ringschließung durch den Geltungsbereich.

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.

Das neue Siedlungsgebiet schließt im Norden an die bestehende Siedlungsfläche in Form einer Wohnsiedlung an. Direkt angrenzend an die westliche, südliche und östliche Grenze des Geltungsbereichs befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche. Im Osten geht diese in ca. 140 m Entfernung in das bereits aufgesiedelte Gewerbegebiet „Förchenau“ der Gemeinde Bergheim über. Dort befinden sich ein Verkehrsübungsplatz zur Fahrsicherheit, ein Solarpark sowie das Abrissunternehmen Schmidmeyer GmbH.

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

Aufgrund der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen wird auf Flächennutzungsplanebene darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die von der Landwirtschaft ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sowie die Gewährleistung der Befahrbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege zu berücksichtigen sind.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bergheim aus dem Jahr 2009 hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Von Norden nach Süden durchquert der Föhrenweg als überörtliche und örtliche Hauptverbindungsstraße den Geltungsbereich.

Das Planungsgebiet wird von einer Ost-West verlaufenden elektrischen 110 kV-Freileitung der DB Energie mit einer beidseitigen, 22 m breiten Schutzzone durchquert. Zudem wird ein Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Die Fläche befindet sich in einer anzustrebenden linienhaften Verbindung für die Weiterentwicklung und Ergänzung von Elementen des Biotopverbundes z.B. Hecken, Feldgehölze, Alleen, Grasfluren.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine Wohnbaufläche mit Eingrünung dargestellt. Im Westen wird das vollständig aufgesiedelte „Gewerbegebiet Förchenau I“ als Gewerbliche Fläche und Grünfläche, sowie Fläche für die Landwirtschaft und eine Fläche zum Abbau von Kies und Sand mit neu entstehenden Gewässern und Sukzessionsstandorten sowie eine Fläche für Wald dargestellt. Im Süden finden sich sowohl ein Landschaftsschutzgebiet, als auch ein FFH-Gebiet sowie SPA-Gebiet an. Entlang des Donau-Altarms befindet sich dessen Überschwemmungsgebiet.

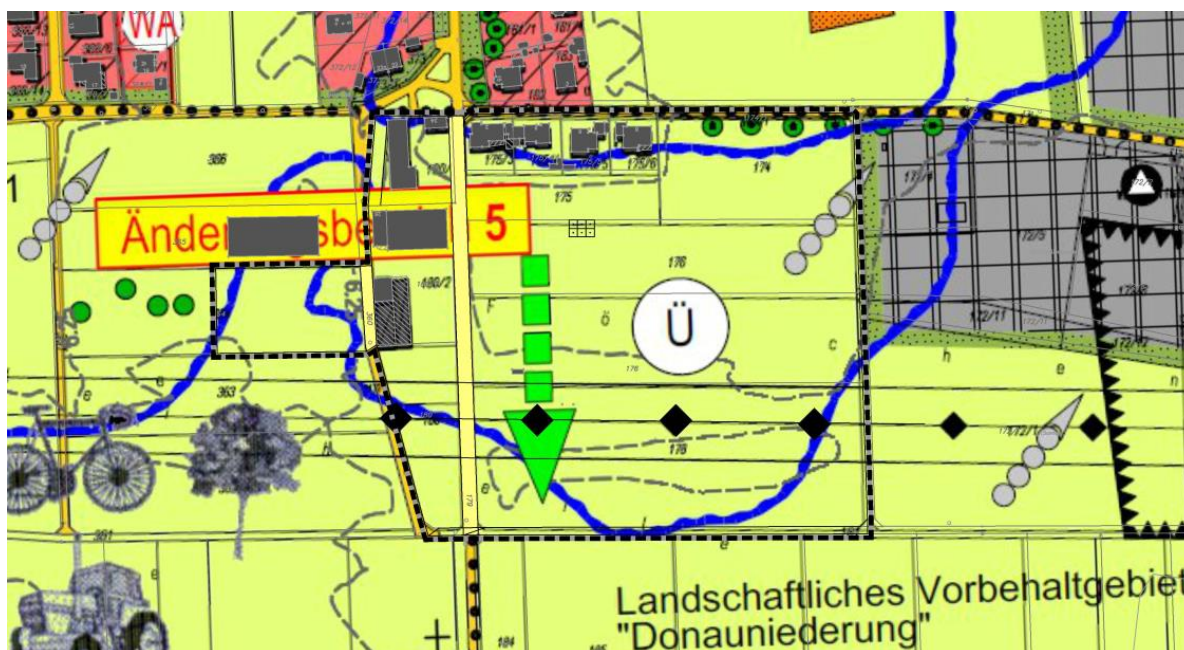


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

Da nunmehr die Fläche für Landwirtschaft als Mischgebiet, Wohnbaufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung als Pufferfläche zur Wohnsiedlung, der bestehende Gewerbebetrieb sowie Fläche für die Landwirtschaft als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, ist die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Auf Flächennutzungsplanebene wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsbetriebe vermieden werden soll. Des Weiteren wird zur Einbindung in die umgebende Landschaft im Süden eine 10 m breite Grünfläche entlang der Gewerbefläche dargestellt. Auf die geforderten Mindestabstände der Bepflanzung zum Fahrbahnrand wird hingewiesen. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens sollte zudem überprüft werden, ob die Verkehrssituation durch ein Verkehrsgutachten untersucht werden muss.

Im Osten des Geltungsbereichs wird auf eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin verzichtet, da in diesem Bereich Planung für eine nord-süd-gerichtete Straße der Gemeinde Bergheim bestehen.

Das Planungsgebiet wird weiterhin von einer Ost-West verlaufenden elektrischen 110 kV-Freileitung der DB Energie mit einer beidseitigen, 22 m breiten Schutzzone durchquert. Auf Flächennutzungsplanebene wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Schutzstreifen mit Nutzungseinschränkungen bzgl. der Bauwerke und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von ü.NN-Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. Auf eine evtl. Beeinflussung elektrischer Gerätschaften durch die Elektrische Freileitung wird hingewiesen.

Im Zuge der 10. Änderung wird das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7233-0471, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“, das den Geltungsbereich im Osten berührt nachrichtlich dargestellt.

Das dargestellte Überschwemmungsgebiet des Donau-Altarms gibt es nicht mehr, worauf in der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen wird.

In der Gemeinde Bergheim bestehen bereits mehrere Anfragen für gewerbliches Bauland sowohl von Ortsansässigen wie auch von Ansässigen aus der Region Ingolstadt. Aufgrund der sehr guten Anbindung des Standorts an die örtliche und überörtliche Infrastruktur (St 2043 mit Anschluss an die St 2014 Neuburg - Ingolstadt und Donau) eignet sich dieser Standort gut als gewerbliches Bauland.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat daher in seiner Sitzung am 27.01.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan zum 10. Mal zu ändern.

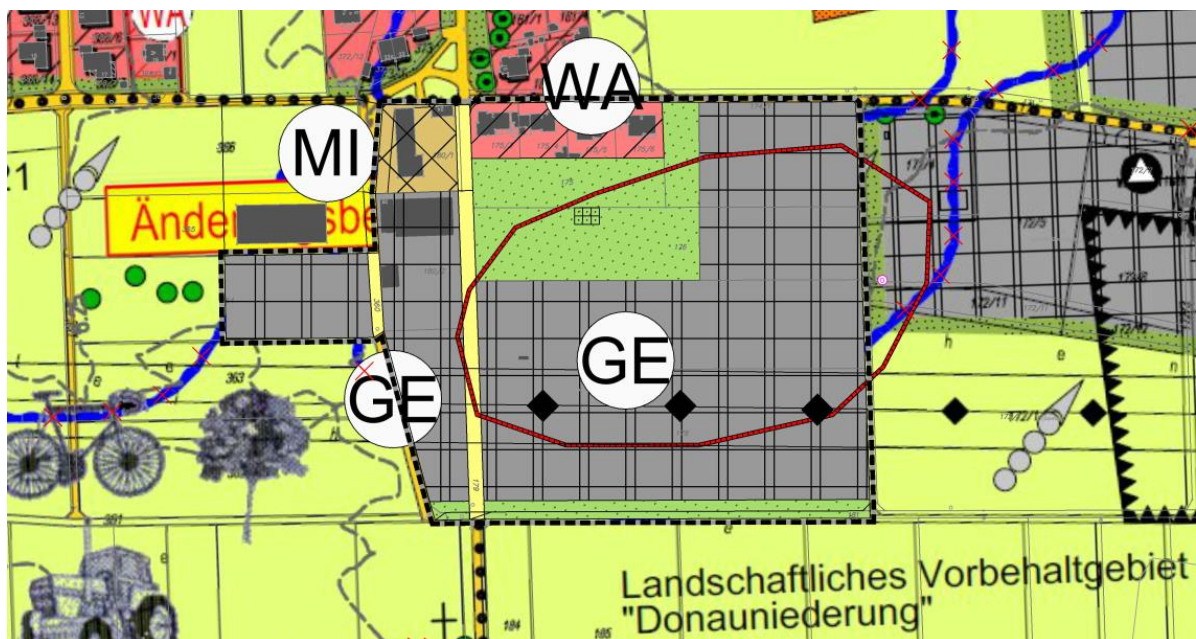


Abbildung 2: Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergheim (i.d.F. vom 22.01.2024) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Bergheim ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) 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 kann und weiterentwickeln kann*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“* (LEP 2013, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll *„die Ausweisung von Bauflächen 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“* (LEP 2013, 3.1 G). Bei der Ausweisung von Bauflächen soll daher darauf geachtet werden, dass *„eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur (...) vermieden werden“*. Zudem sind *„neue Siedlungsflächen (...) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“* (LEP 2013, 3.3 G und Z)

Im **Regionalplan Nr. 10 der Region Ingolstadt** wird Bergheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als *„Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“* dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Neuburg-Ingolstadt) im Süden tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 15 km.

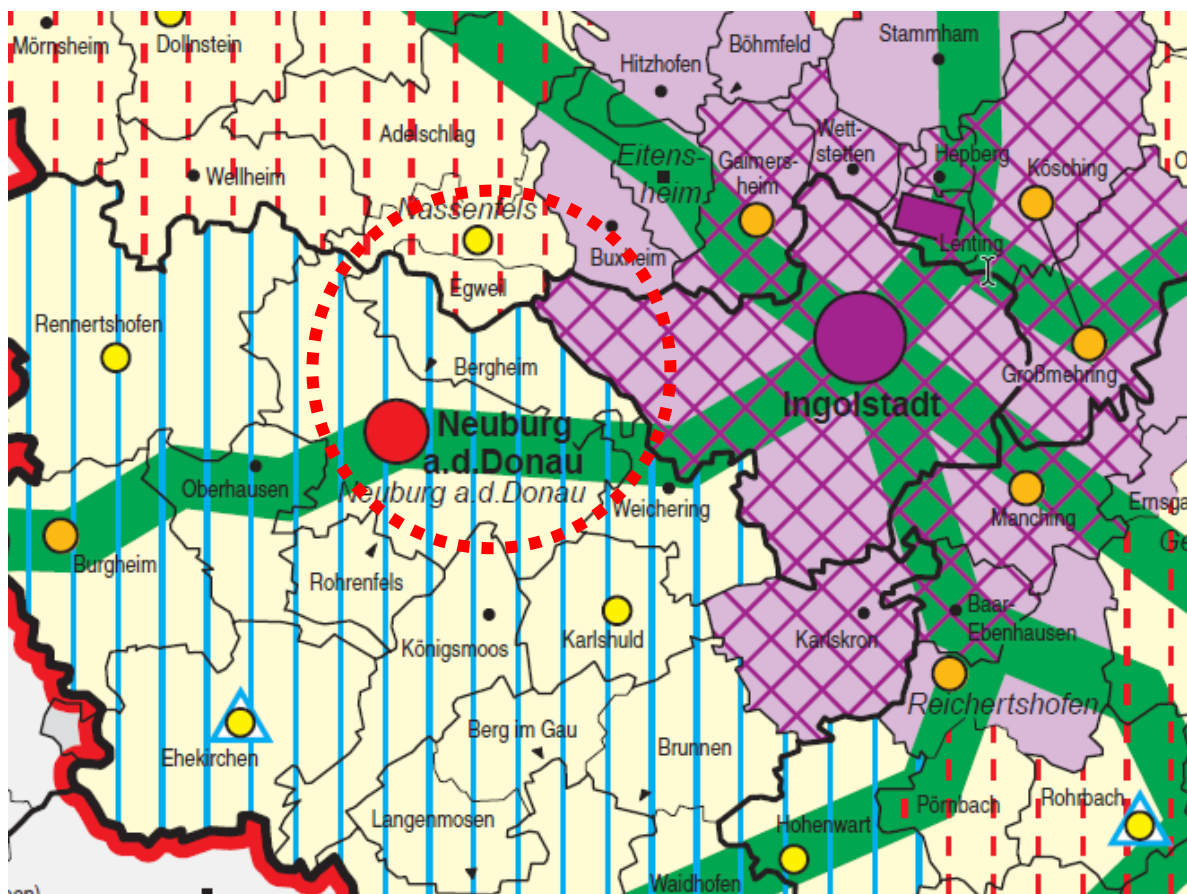


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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.
- 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.“

Für das Gemeindegebiet von 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.“

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

- *„Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen.“ (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)*
- *„Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ (A III, zu 1, G)*
- *„Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.“ (A I, Leitbild G)*
- *Um den Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll „zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte.“ (A II zu 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“ (B IV 2.2, 2.4 G)*

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Ökoflächen, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, Natur- und Nationalparks bzw. Vogelschutz- oder FFH-Gebieten. Direkt westlich grenzen jedoch unmittelbar Ökoflächen sowie Richtung Süden das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Donauauen östlich der Stadt Neuburg“, das FFH-Gebiet „Donauauen mit Gerolfinger Eichenwald“ sowie das SPA-Gebiet „Donauauen mit Lechmündung und Ingolstadt“ an.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie die Schutzgebiete werden im Rahmen der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4 Auswirkung der Planung

4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Bergheim möchte durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes am südlichen Ortsrand des Hauptortes Bergheim im Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Misch- und Gewerbegebiets schaffen. Zudem soll durch die Planung die rechtliche Sicherung von vier Bestandsbauten mittels Ausweisung einer Wohnbaufläche erfolgen, die sich derzeit im Außenbereich befinden. Zuletzt wird als Puffer zwischen Wohnsiedlung und Gewerbe eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen nach Süden wurde in diesem Bereich geplant, da unter den geplanten Gewerbeflächen im unteren Südlichen Bereich bereits der Kiesabbau genehmigt wurde. Zudem ist im Östlichen Teil eine PV-Anlagenfläche vorhanden, die mit einer Ortsrandeingrünung abschließt.

Die Ausdehnung des neuen Gewerbegebiets der 10. Änderung im dargestellten Ausmaß orientiert sich am Grundstück des Fuhrunternehmens Gensberger (Fl.Nrn. 180, 180/1) und hat zum Ziel, dass der LKW-Verkehr, der teilweise durch Bergheim entlang von Wohnhäusern (Förchenau-Fährenweg) geführt wird, umgeleitet werden soll. Der Verkehr soll durch im nachfolgenden Bebauungsplan neu ausgewiesene Straßenflächen geleitet werden, damit die LKWs nicht mehr an den Wohnhäusern entlang der Straße Förchenau vorbeifahren müssen, sondern diese entlang des östlichen Geltungsbereichs in das Gewerbegebiet geleitet werden und auf Höhe der jetzigen Hochspannungsleitung über die Fl.Nr. 360 wieder aus dem Gewerbegebiet ausfahren können.

Vor dem Hintergrund der neuen Verkehrsführung und einer genauen Straßen- und Erschließungsplanung wird eine Be- und Eingrünung im Westen des Planungsgebiets erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, um eine gute Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen zu erreichen und die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Die planungsrechtliche Sicherung der künftigen detaillierten Planung der Bau- und Verkehrsflächen und deren Anschlüsse ist Zielsetzung der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff mit einer Fläche von ca. 6,08 ha werden wie folgt dargestellt:

	bisherige Darstellungen im FNP	neue Darstellungen 10. Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	5,78 ha	-
Mischgebiet	-	0,19 ha
Gewerbegebiet	-	4,29 ha
Wohngebiet	-	0,31 ha
Verkehrsflächen	0,20 ha	0,20 ha
Grünflächen	-	1,09 ha

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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.

5.1 Bedarfsermittlung

Wie dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim entnommen werden kann, finden sich nur im Hauptort Bergheim gewerbliche Bauflächen.

Das Gewerbegebiet Förchenau I südlich der Verbindungsstraße Förchenau ist bereits durch einen Solarpark, eine Strecke für Fahrsicherheitstrainings sowie der Baufirma Schmidmeyer GmbH vollständig aufgesiedelt.

Die eigentliche Planungsintention der Gemeinde Bergheim mit der Entwicklung der Flächen, die an die Siedlungsfläche im Osten nördlich der Kläranlage angrenzen, konnte in der Vergangenheit aufgrund des benachbarten Schweinemastbetriebs und damit verbundener immissionsschutzrechtlicher Hindernisse nicht umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan „Am Riedweg“ (GE) überplant die östliche Flurnummer der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Fläche und beinhaltet den neuen Standort der ortsansässigen Feuerwehr und zusätzlich ca. 1 ha Gewerbefläche. Der Gemeinde Bergheim liegen derzeit mehrere Anfragen sowohl von ortsansässigen Betrieben für Erweiterungsfläche vor (z.B. Fa Schmidmeyer GmbH, Fa. Ziegelmeyer), als auch von in der Region Ingolstadt ansässigen Betrieben, aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung an die Staatsstraße (Zwei Zimmereien, Holzhandel, diverse Zulieferfirmen für Autoteile, Logistikbetriebe, Tankstelle, SB-Waschanlage, Supermärkte). Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Riedweg II“, der sich im Osten an das Baugebiet „Am Riedweg I“ anschließt beinhaltet Gewerbefläche für zwei Kleingewerbe (Metallverarbeitung und Karosserie, Gewerbe und Lacke).

Zu der im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen entlang der St 2043 befindet sich die Gemeinde derzeit bezüglich Planungen und des weiteren Vorgehens mit den Eigentümern im Gespräch.

Da ein Großteil der bereits gewerblich ausgewiesenen Flächen nicht im gemeindlichen Besitz liegen, können diese Flächen nicht als gewerbliches Bauland entwickelt werden. Aufgrund einer Vielzahl von Bauleitplanungsprojekten ist die Gemeinde Bergheim gerade dabei ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu überdenken und überprüft im Zuge dessen das Entwicklungspotential und die Verfügbarkeit von dargestellten Flächen. Daher wird bedacht die nicht entwickelbaren Gewerbeflächen in einer zukünftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ggf. aus der Darstellung zu entnehmen.

Da derzeit keine gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Bergheim zur Verfügung steht, wird von einer raschen Aufsiedlung des Baugebiets ausgegangen. Aufgrund der Vielzahl der Anfragen für gewerbliches Bauland in unterschiedlichen Größen, kann durch das Baugebiet „Bergheim Süd II“ nur ein kleiner Teil der Nachfrage gedeckt werden.

Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen könnte die Wirtschaftskraft in der Gemeinde Bergheim in Zukunft gesteigert werden und die Gemeinde selbst als Wirtschaftsstandort für Beschäftigte wieder attraktiver und damit verbunden das Auspendleraufkommen in Richtung Ingolstadt reduziert werden.

Ebenso verhält es sich mit Wohnbauland. Die Dynamik der Region Ingolstadt befindet sich mit an der Spitze Bayerns. In Zukunft wird weiterhin von einer gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region bzw. Gemeinde Bergheim ausgegangen. Daher wird davon ausgegangen, dass auch die Nachfrage nach Wohnnutzung im Mischgebiet rasch versiegt.

5.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Es finden sich in der Gemeinde Bergheim zwar Baulücken im Innenbereich (gem. § 34 BauGB), jedoch sind diese aufgrund ihrer zu geringen Größe und Lage im Siedlungsgebiet in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen, aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Flächenpotenziale für Gewerbetreibende stehen in der Gemeinde Bergheim daher nicht zur Verfügung.

Somit ist absehbar, dass der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken – aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus der prosperierenden Region Ingolstadt nur in begrenztem Umfang durch den vorhandenen Bestand nachgekommen werden kann und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zweckmäßig ist.

6 Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes

6.1 Umwelt- und Artenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Umfeld folgender Schutzgebiete, berührt diese jedoch nicht direkt:

- Landschaftsschutzgebiet LSG-00400.01
„Schutz der Donauauen östlich der Stadt Neuburg in der Stadt Neuburg und den Gemeinden Weichering und Bergheim, Landkreis Neuburg sowie des Gebietes "Branst" in der Gemeinde Weichering als LSG“
- Vogelschutz-(SPA)-gebiet 7231-471

- „Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt“
- FFH-Gebiet 7233-372
- „Donauauen mit Gerolfinger Eichenwald“

Zudem verläuft ebenso im Süden des Geltungsbereichs ein regionaler Grünzug, ein Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau und des Donaualtarms.

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt betrachtet, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Versiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den Betrieb des Gewerbegebiets entstehen Emissionen. Zudem wird der lokale Wasserhaushalt beeinflusst. Die geplanten Bauflächen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Kultur- und Sachgüter sind in Form eines Bodendenkmals betroffen.

Aufgrund der Vielfalt an Lebensraumtypen ist ein entsprechendes Artenspektrum zu erwarten. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung, auf Grundlage einer Ortsbegehung vom 25.01.2024, sind der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen. Der Artenschutz ist auf Ebene der Bauleitplanung abzuhandeln.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Zudem ist im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel werden auf Ebene des Bebauungsplanes die Hinweise zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation etwa durch hitzeangepasste Gebäude- und Grünflächenplanung oder auch Dach- und Fassadenbegrünung berücksichtigt.

Ebenso werden Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen, zur Gülleausbringung und zur Befahrbarkeit landwirtschaftlichen Grundstücke beachtet.

Zuletzt werden Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz, zu Altlasten, zur Abwasserbeseitigung des Häuslichen Schmutzwassers und des Niederschlagwassers, zur Grund-/Schichtwasserableitung und zu Oberirdischen Gewässern und wild abfließendem Wasser im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet, bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

6.2 Denkmalschutz

Der östliche Planungsumgriff liegt zum Teil im ausgewiesenen Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7233-0471, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“). 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.

7 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemeinde Bergheim gemischt genutztes und gewerbliches Bauland sowie Wohnbauland und Grünfläche gesichert und geschaffen, was der Nachfrage nach Gewerbefläche in der Gemeinde und in der Region Ingolstadt - in unterschiedlichen Formen und Größen - zugutekommen soll.

Flächenpotentiale im Innenbereich mit entsprechenden Größen stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

Positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind zu erwarten. So kann durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen nach Aufsiedlung des Gewerbegebiets das Pendlervolumen nach Ingolstadt durch die Bereitstellung von neuen Arbeitsplätzen verringert werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.