



## **GEMEINDE BERGHEIM**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **11. Flächennutzungsplanänderung „Bergheim-Ost“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 27.04.2026

Projekt-Nr.: 3033.054

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Bergheim**

Tilly-Park 1a  
86633 Neuburg a.d. Donau  
Telefon: 08431 671919  
Fax: 08431 671940  
E-Mail: [verwaltung@vg-neuburg.de](mailto:verwaltung@vg-neuburg.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

#### **Bearbeitung:**

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
2	Bauleitplanung .....	4
3	Beschreibung des Plangebiets .....	4
3.1	Lage .....	4
3.2	Erschließung .....	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete und informelle Planungen .....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	10
5	Planung.....	13
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	15
6.1	Bevölkerungsentwicklung .....	16
6.2	Beschäftigten- und Pendlerzahlen .....	19
6.3	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik .....	20
6.4	Einzelhandelsbedarfsnachweis .....	22
6.5	Flächenpotentiale im Gemeindegebiet.....	23
6.6	Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie.....	24
6.7	Schätzung des Wohnraumbedarfs.....	25
6.8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen .....	26
7	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	27
7.1	Umwelt- und Naturschutz .....	27
7.2	Artenschutz .....	27
8	Weitere fachliche Belange.....	30
8.1	Denkmalschutz.....	30
8.2	Immissionsschutz .....	30
8.3	Hochwasserschutz .....	31
9	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	32

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets .....	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	11
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage) .....	13
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung).....	14
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung Bergheims seit 1840 .....	16
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023 .....	17
Abb. 7:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich .....	18
Abb. 8:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen .....	18
Abb. 9:	Übersicht SVP-Beschäftigter mit Wohn- oder Arbeitsort in Bergheim .....	19
Abb. 10:	Auspendelströme und -gebiete .....	20
Abb. 11:	Vitalitätscheck: Innenentwicklungspotentiale und Ergebnis (S. 44).....	23
Abb. 12:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	31

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2025 die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung „Bergheim-Ost“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und Tankstelle, am östlichen Rand des Hauptortes Bergheim. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen hierfür umgewidmet werden.

## **2 Bauleitplanung**

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

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Die Gemeinde greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

## **3 Beschreibung des Plangebiets**

Die Gemeinde Bergheim liegt im Nordosten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region Ingolstadt. Der Hauptort Bergheim befindet sich im Osten des Gemeindegebiets und beherbergt bis auf die Grundschule die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

Ein Teil des Gemeindegebiets befindet sich im Naturpark Altmühltal. Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.

### **3.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Bergheim, südlich der Hauptstraße und der St 2214 und westlich der St 2043. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr, der die Staatsstraßen 2214 und 2043 miteinander verbindet. Östlich des Plangebiets liegt der Bergheimer See mit angrenzenden Biotopflächen, während sich im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Südwesten, am Riedweg, befindet sich das Gelände einer ehemaligen Besamungsstation für Schweine.

Das Plangebiet ist rund 5 ha groß und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 106/1, 108, 108/4, 109/3 111/1 und 120 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 105, 109, 144/1, 502/10.

### **3.2 Erschließung**

Bergheim ist über die beiden, sich im Osten Bergheims kreuzenden Staatsstraßen St 2214 und St 2043 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die St 2214 ist die Große Kreisstadt Neuburg in ca. 10 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 ist verkehrlich über die Hauptstraße sowie die St2043 an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Über das bestehende Straßen- und Wegenetz aus der Ortslage heraus ist das Plangebiet fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Vom Plangebiet in die Ortsmitte (Kirche St. Mauritius) dauert der Fußweg ca. 15 Minuten lang.

An der Bushaltestelle „Bergheim, Hauptstraße“ verkehren die Buslinien 9112 und 9239 des VGI (Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt) zwischen Neuburg und Irgertsheim sowie zwischen Neuburg und Eichstätt. Mithilfe der genannten Verbindungen können die nächstgelegenen Bahnhöfe in Adelschlag und Neuburg a. d. Donau erreicht werden. Vom Bahnhof Adelschlag verkehren Züge von Nürnberg Hbf nach München Hbf, unter anderem über die Bahnhöfe Eichstätt, Treuchtlingen und Ingolstadt. Der Bahnhof Neuburg a. d. Donau bietet Anschluss an den Zugverkehr nach Ingolstadt Hbf und Ulm Hbf. Die Linie 61 mit einer halbstündigen Taktfrequenz an Wochentagen, welche über das Klinikum in die Stadtmitte Ingolstadt führt und einen Anschluß an das Gymnasium Gaimersheim bietet, endet derzeit ca. 0,6 km von Bergheim-Ost entfernt in Irgertsheim (Haltestelle Laubenstraße).

### **3.3 Beschaffenheit**

Aktuell wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich entlang der St2043 befinden sich straßenbegleitend einige Einzelbäume. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegen zwei Wohnhäuser mit Privatgärten und Garagen. Südwestlich grenzt das Gelände einer ehemaligen Schweinebesamungsstation an den Geltungsbereich an, dessen Betrieb im Jahr 2014 eingestellt wurde. Die Betriebsgebäude sind derzeit noch vorhanden, die Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung ist nicht geplant, das Gelände wurde im Jahr 2019 an einen privaten Investor verkauft.

Weitere prägende oder strukturierende Landschaftselemente sowie bauliche Strukturen sind nicht vorhanden.

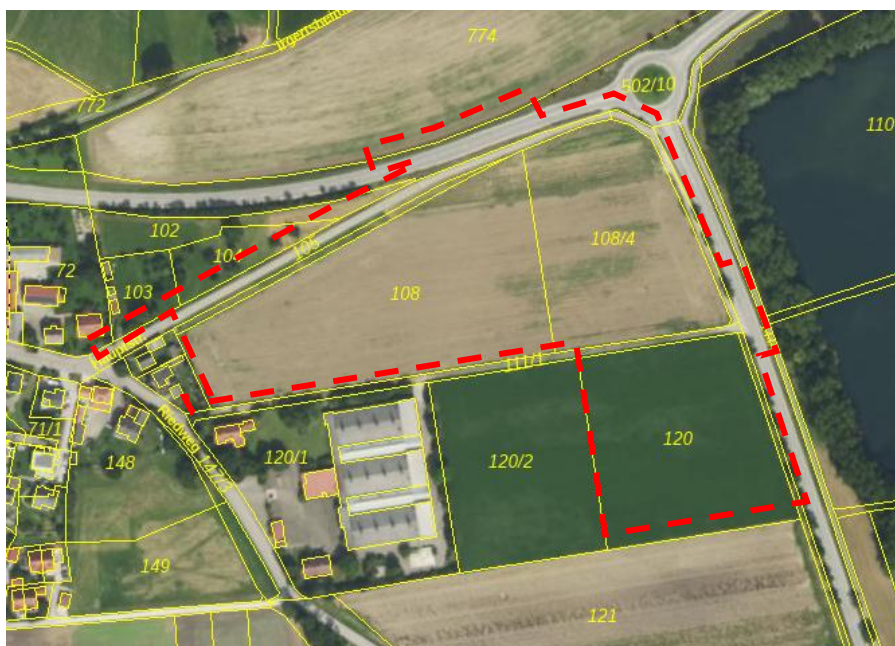


Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets <sup>1</sup>

Das Gelände liegt im Osten auf einer Höhe von ca. 376 m ü. NHN und steigt nach Westen hin auf ca. 379 m ü. NHN an. Das Gelände ist weitgehend homogen geneigt; Ranken, Terrassierungen etc. sind ausgenommen kleinerer Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich zwei amtlich kartierte Biotope. Dem östlich des Plangebiets gelegene Bergheimer See wird mit der Hauptbiototyp „Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern / 3150 (45 %)“ mit der Biotophaupt Nr. 7233-1071 zugeordnet. Ein weiteres Biotop befindet sich nordwestlich des Plangebiets, zwischen der St2214 und der Hauptstraße. Hierbei handelt es sich um Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs) mit der Biotophaupt Nr. 7233-1063.

## 4 Übergeordnete und informelle Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) betont den Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in der räumlichen Entwicklung. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- 1.1.1 (Z) 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

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 30.03.2026

überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- (G) 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.

Es werden außerdem Grundsätze und Ziele genannt, um dem demographischen Wandel zu begegnen:

#### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen, genutzt werden.
- (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

Der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns wird mit folgendem Grundsatz Rechnung getragen:

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) 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 Arbeitskräftelagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

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

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Bei erforderlichen Maßnahmen zur Unterstützung des medizinischen Angebots soll die ausreichende Versorgung im ländlichen Raum, auch unter Einbeziehung der Telemedizin, besonders sichergestellt werden.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll 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,

[...] werden.

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

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,

den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur Bayerns formuliert das LEP folgenden Grundsatz:

- 5.1 (G) 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.

### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

#### 5.3.1 Lage im Raum

- (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

#### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

- (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

- (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

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

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist das Gemeindegebiet als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 15 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Neuburg a.d. Donau ist rund 10 km entfernt.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

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

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden

des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

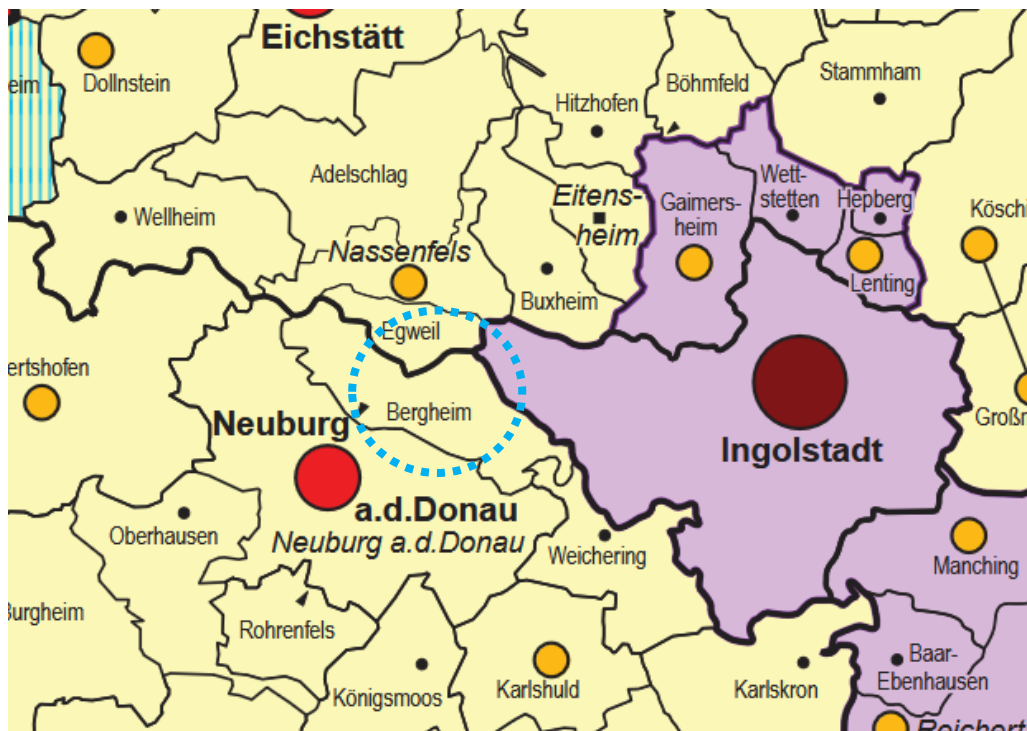


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt<sup>2</sup>

Zum Einzelhandel werden folgenden Grundsätze und Ziele in Übereinstimmung mit dem LEP angeführt:

- 5.3.1 (G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.
- 5.3.2 (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.
- 5.3.2.1 (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.
- 5.3.2.2 (Z) Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten – einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes - sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren.

- 5.3.3 (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden.

Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Zur Freiraumstruktur enthält der Regionalplan folgendes Leitbild der Landschaftsentwicklung:

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

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

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

Teile des Gemeindegebiets befindet sich im Naturpark Altmühltal.

- 7.1.10.1 (Z) Durch ein abgestuftes System von Schutzgebieten sollen in der Region Ingolstadt Lebensräume naturraumtypischer und seltener Arten, naturnahe Landschaften, typische Kulturlandschaften und besonders erlebnisreiche Landschaften nachhaltig gesichert werden

- 7.1.10.4 (Z) Im Naturpark Altmühltal soll die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltals nachhaltig gesichert bleiben.

- 7.1.10.7 (Z) Bestehende Schutzgebiete

Rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie flächenhafte Naturdenkmäler sollen weiterhin gesichert bleiben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Naturparks.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 5 Planung

Im Flächennutzungsplan wird zunächst die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Kommune greift zunächst auf die Bauflächendarstellung zurück und abstrahiert damit die Festlegungen von Baugebieten auf Bebauungsplanebene, um Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom Juli 2009 ist das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Staatsstraßen ist die aus Immissionsschutzgründen notwendige Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone dargestellt. Das südwestlich des Plangebiets dargestellte Überschwemmungsgebiet besteht nicht mehr. Im Norden zwischen der St 2214 und der Hauptstraße ist eine Eingrünung vorgesehen. Straßenbegleitend entlang der St 2043 sind außerdem Bäume zum Erhalt sowie geplante Baumpflanzungen festgesetzt.

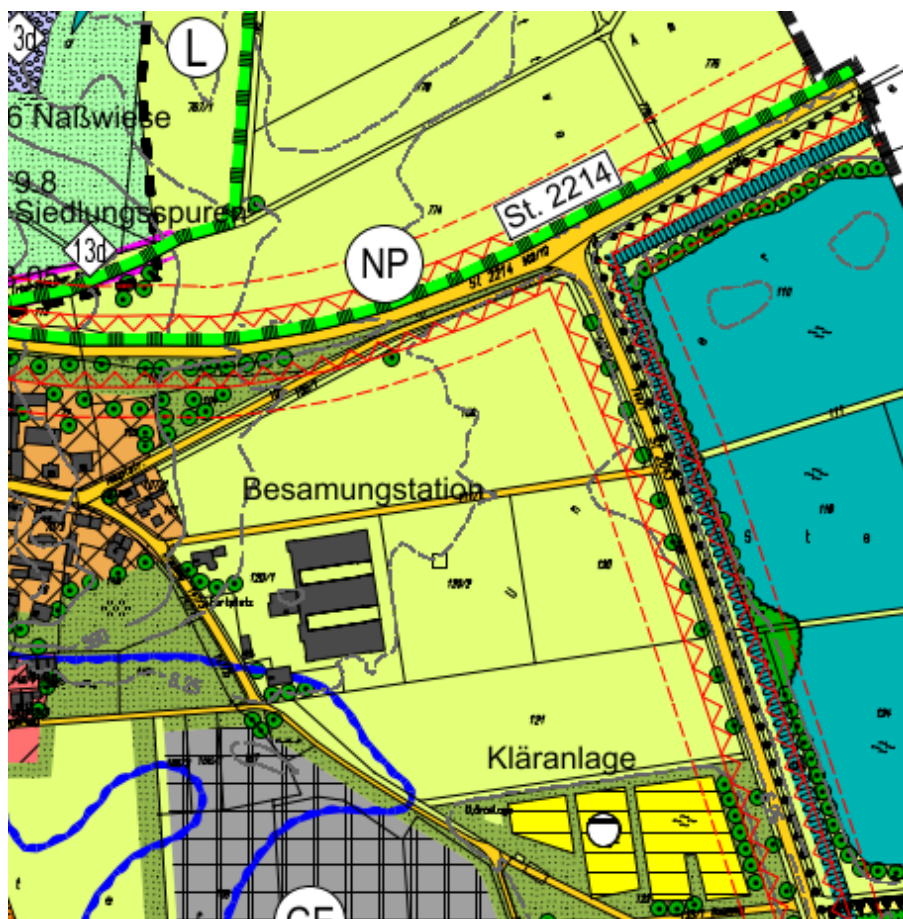


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage)

Der Flächennutzungsplan entspricht somit nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde. Der Bebauungsplan Nr. B-BE-14 „Quartiersentwicklung Bergheim-Ost“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert.

Gemäß der o.g. Planungsziele soll die Fläche im Westen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, östlich schließt ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel an. Die Fläche im Südosten wird als Urbanes Gebiet dargestellt. Die Flächen werden durch die Darstellung der geplanten Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen gegliedert. Ferner sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes öffentliche Grünflächen mit einer Spielplatznutzung vorgesehen.

Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie am südlichen Rand des urbanen Gebiets wird auf eine abschließende Ortsrandeingrünung Wert gelegt.

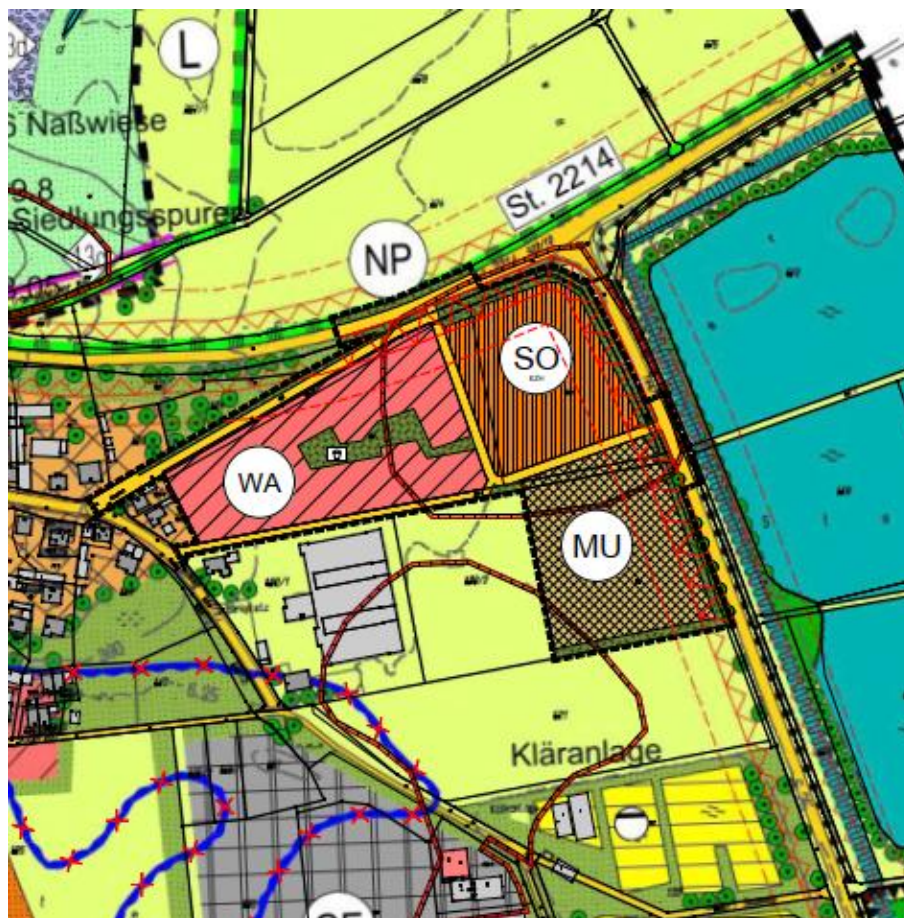


Abb. 4: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung)

Der Geltungsbereich ist rund 5 ha groß und setzt sich zusammen aus:

- Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel: 1,04 ha
- Urbanes Gebiet: 1,20 ha
- Allgemeines Wohngebiet: 1,51 ha
- Verkehrsflächen: 0,56 ha
- Grünfläche gesamt: 0,68 ha

## 6 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.

Das BayStMWi hat ferner eine Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 15.09.2021) vorgelegt. Ergänzend zu den Grundlagen und Strukturdaten, die in der Begründung vorab zusammengestellt sind, geht dieses Kapitel auf die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und die Pendlerverflechtungen der Gemeinde, auf Anfragen von Gewerbebetrieben mit Erweiterungsbedarf oder zur Neuansiedlung in der Region ein, befasst sich mit bestehenden Flächenpotentialen und Aktivierungsmöglichkeiten und betrachtet Standort- und Planungsalternativen.

Die Gemeinde ist stark ländlich geprägt. Nur 8,3% der Flächennutzungen im Gemeindegebiet entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen (Landkreis ND-SOB: 12,3%).

Sie liegt zwischen den Städten Neuburg und Ingolstadt, die jeweils als Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (DVWoR, Anlage 1) anerkannt sind. Für diese Gebiete sind der Wohnraummangel staatlich anerkannt und per Verordnung steuernde Eingriffe in die Wohnraumvergabe legitimiert. Hieraus wird ein staatlich anerkannter Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt ersichtlich. Zudem entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung (Art. 2 BayLplG), wonach eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen ist. Aufgrund der funktionalen Verflechtung mit dem Oberzentrum Ingolstadt und dem benachbarten Mittelzentrum Neuburg (Kreisstadt) ist auch in der vorliegenden Gemeinde von anhaltendem Siedlungsdruck auszugehen, sodass die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen städtebaulich erforderlich ist.

Die Gemeinde Bergheim kommt dem Ziel des Flächensparens nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus, wobei sie von einem größeren Bedarf ausgeht, der auf die prosperierende Region Ingolstadt zurückzuführen ist. Im Zuge der mehrjährigen Projektvorbereitung wurde die Flächengröße bereits deutlich reduziert, da sich für das Gelände der ehem. Besamungsstation sowie das östlich daran angrenzende Flurstück keine einvernehmliche Möglichkeit einer zeitnahen Umsetzung herauskristallisierte. Somit wurde der Umgriff von zunächst urspr. ca. 7,0 ha auf ca. 5,0 ha reduziert.

Die Gemeinde pflegt seit einigen Jahren ein Baulückenkataster und hat sich mit einem „Vitalitätscheck“ aktuell mit der Gemeindeentwicklung genauer auseinandergesetzt. Integriert in den Vitalitätscheck ist die Flächenmanagement-Datenbank. Aktuell wird eine Befragung der Einwohner Bergheims zu ihrer aktuellen Wohnsituation und zukünftigen Wünschen bzw. Bedarfen durchgeführt.

## 6.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Stand der Einwohnerzahl lag am 31.12.2024 bei insgesamt 1.995 Personen<sup>3</sup>. An diesem Stichtag wurde damit die prognostizierte Entwicklung des Bayerischen Landesamtes von 1.930 Personen aus dem Jahr 2021 deutlich überschritten<sup>4</sup>. Die tatsächliche Bevölkerungszunahme liegt demnach über der gemeindespezifischen Prognose.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo von Geburten- und Sterberate sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen hinaus.

### Bisherige demographische Entwicklung

Seit den 1960er Jahren zeigt sich in der Gemeinde Bergheim bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein positiver Trend. Die Zahl der Geburten überstieg durchwegs die der Sterbefälle in einstelligen bis teils niedrigen zweistelligen positiven Werten, davon ausgenommen sind lediglich 2 Jahrgänge in den 1960er und 2010er Jahren, die damit unerheblich sind. Die Zahl der Zugezogenen übersteigt im gleichen Zeitraum weitgehend die Zahl der Fortgezogenen im niedrigen zweistelligen Bereich und führt damit zu einem positiven Wanderungssaldo. Zeitlich begrenzt zwischen ca. 2007 – 2017 drehten sich die Werte um, so dass sich in diesen ca. 10 Jahren eine Bevölkerungsabnahme bezogen auf Wanderungen ergeben hat.

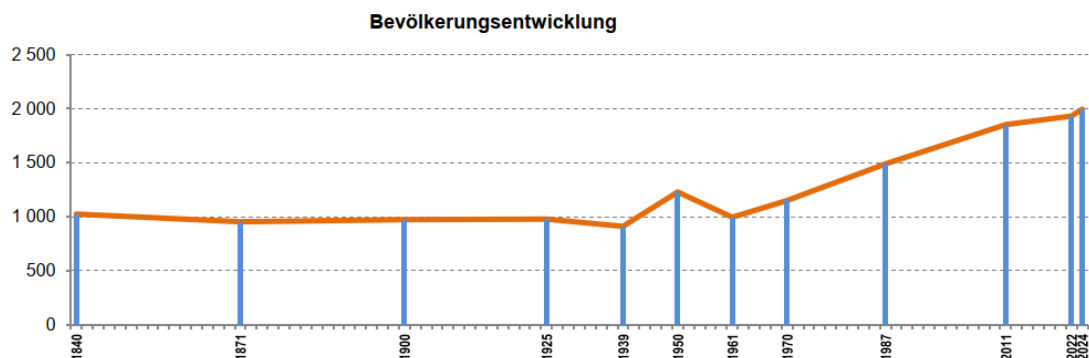


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Bergheims seit 1840<sup>5</sup>

Auf Landkreisebene liegt die Differenz bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung bis zum Jahr 2005 im positiven Bereich. Seither zeichnet sich ein negativer Trend (Bevölkerungsabnahme) ab. Die insgesamt positiven Bilanzen der Gemeinde Bergheim weichen damit von den Entwicklungen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sowie den gesamtdeutschen Entwicklungen ab und führen hier zu einem natürlichen Bevölkerungswachstum. Bei den Wanderungen liegen bis Mitte der 1980er Jahren die Zahl der Zugezogenen und Fortgezogenen nah beieinander mit geringen Überhängen in positive oder negative Richtung. Seitdem profitiert der Landkreis vom

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2025, hrsg. im Dez. 2025

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033, Gemeinde Bergheim, Berechnungen bis 2033, hrsg. im Aug. 2021

<sup>5</sup> ebd. Statistik kommunal 2025

Zuzug, zwischen jährlich zwischen 132 Personen (2010, niedriger Wert) bis 1706 Personen (1990, hoher Wert). In den letzten Jahren wurde ein Zuzug von 1.492 (2022), 1.167 (2023) und 177 (2024) Personen ermittelt.

### Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Bergheim liegt im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, der bis 2041 gegenüber 2021 von einem Bevölkerungswachstum von ca. 9,4 % ausgehen kann. Das Wachstum ist damit größer als 7,5 % und in der bayernweiten Betrachtung der höchsten Kategorie „stark zunehmend“ zugeordnet. Die benachbarte Stadt Ingolstadt ist mit 7,39% genauso kategorisiert.

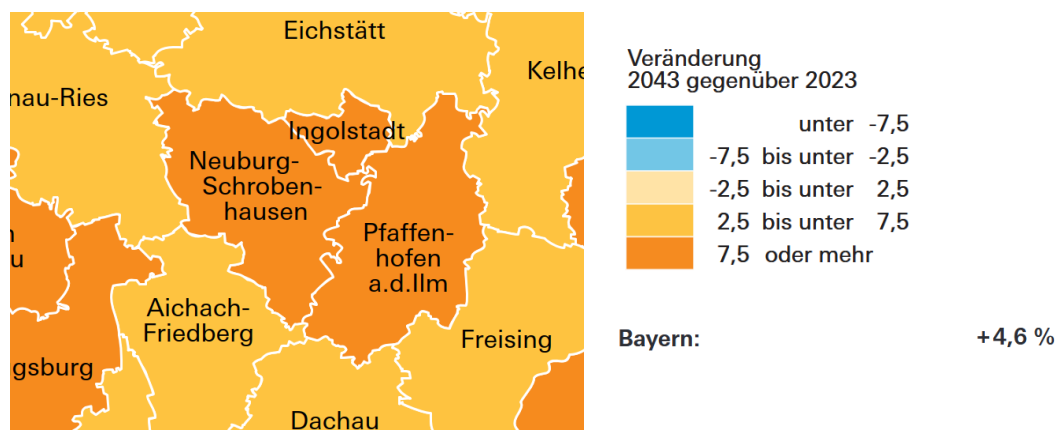


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023<sup>6</sup>

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl der Gemeinde Bergheim und damit verbundener statistischer Unsicherheiten werden diese Angaben hier zwar ergänzt, jedoch in den Überlegungen hinter der aufgezeigten Differenz zum Stichtag 31.12.2024 und der landkreis- bzw. regionalisierten Betrachtung zurückgestellt:

Laut der Prognose des statistischen Landesamtes von 2021 wird für die Gemeinde im Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von 1.980 Personen insgesamt erwartet. Dies bedeutet im Vergleich zur Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2019 von 1.878 Personen eine Zunahme von etwa 5,2 % (Kategorie „zunehmend“).

Aufbauend auf die bereits real erreichte Einwohnerzahl von 1.995 Personen zum Stichtag 31.12.2024 ergibt sich unter Annahme einer Bevölkerungszunahme von 5,2% (über den Betrachtungszeitraum von 10 Jahren, jährliches Wachstum: 0,52%) eine Einwohnerzahl von ca. 2.100 Personen. Wird die landkreisweite Wachstumsrate von 9,4 % zugrunde gelegt, wird in 10 Jahren eine Einwohnerzahl von 2.183 Personen erreicht.

Die Haushaltsgröße ist dem allgemeinen Trend entsprechend seit Jahren rückläufig. Bei einer Gemeindegrößenklasse von unter 5.000 Einwohner kann von einer durchschnittlichen Anzahl von 2,2 Haushaltsmitgliedern je Haushalt ausgegangen werden<sup>7</sup>. Insgesamt, also über alle Gemeindegrößen hinweg, liegt der Durchschnitt bei 2,0. Für

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Erstergebnisse aus dem Mikrozensus 2024

den Wohnraumbedarf in Bergheim errechnet sich daraus ein Bedarf an knapp 50 Haushalten (47,7).

Entwicklung der Altersstruktur

Bundesweit betrachtet gibt es einen Trend zur sog. „Überalterung“ der Gesellschaft, die auf sinkende Geburtsraten und eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist.

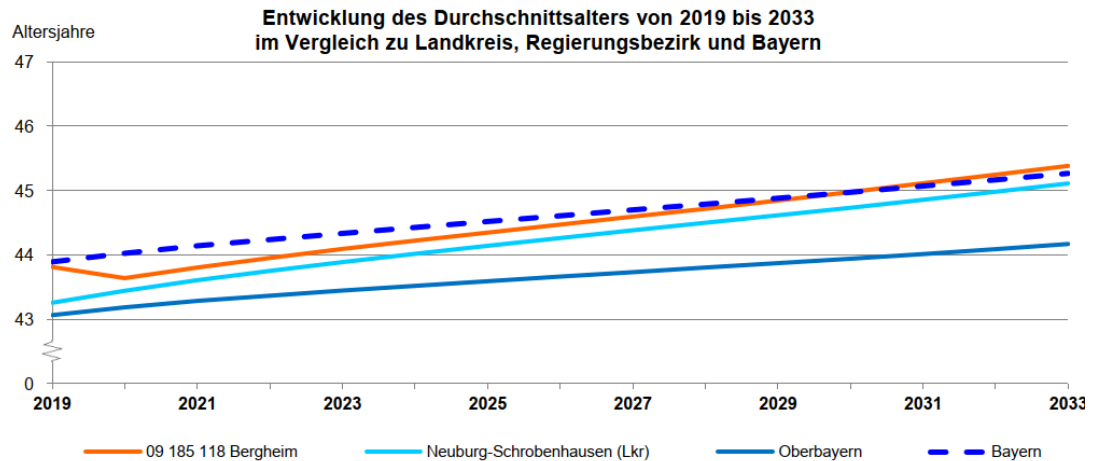


Abb. 7: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich<sup>8</sup>

So steigt auch das Durchschnittsalter in Bayern, dem Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und in der Gemeinde stetig an. Dabei liegt Bergheim seit Jahren über dem Durchschnitt, und wird voraussichtlich um 2030 am bisher höchstliegenden Vergleichsdurchschnitt (Bayern) übersteigen.

Gemäß dem allgemeinen Trend steigt auch in Bergheim der Anteil der über 65-jährigen am stärksten an (Durchschnitt Landkreis: 34%).

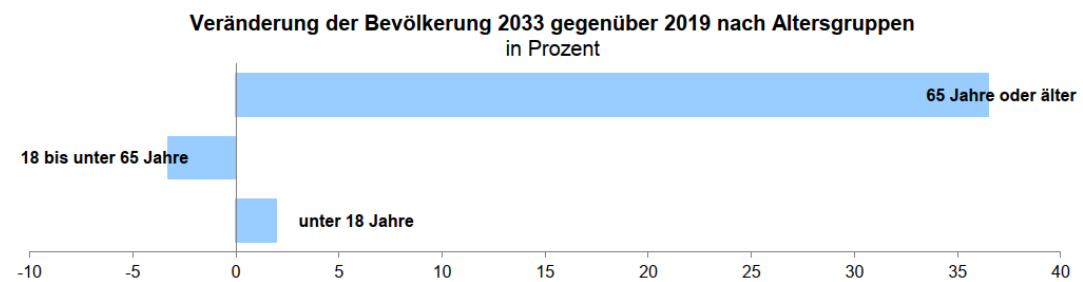


Abb. 8: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen<sup>9</sup>

Bemerkenswert ist jedoch der geringe Anstieg der unter 18-jährigen (Durchschnitt Landkreis: 7,7%), und die deutliche Abnahme der Bevölkerungsgruppe der 18 – 65-jährigen (Durchschnitt Landkreis 18 – 40jährige: + 4,2%, 50-65jährigen: 0,0%).

<sup>8</sup> ebd., Demographie-Spiegel Bayern, Bergheim

<sup>9</sup> ebd.

## 6.2 Beschäftigten- und Pendlerzahlen

Für eine organische Siedlungsentwicklung ist dabei eine abgestimmte Entwicklung sowohl bei der Schaffung von Wohnraum als auch bei Arbeitsplätzen empfehlenswert.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer, die in Bergheim wohnen, ist in den letzten 6 Jahren mit geringen Schwankungen stabil geblieben. Bei den Beschäftigten am Arbeitsort ist von 2020 auf 2021 ein deutlicher Sprung von + 64 zu verzeichnen.

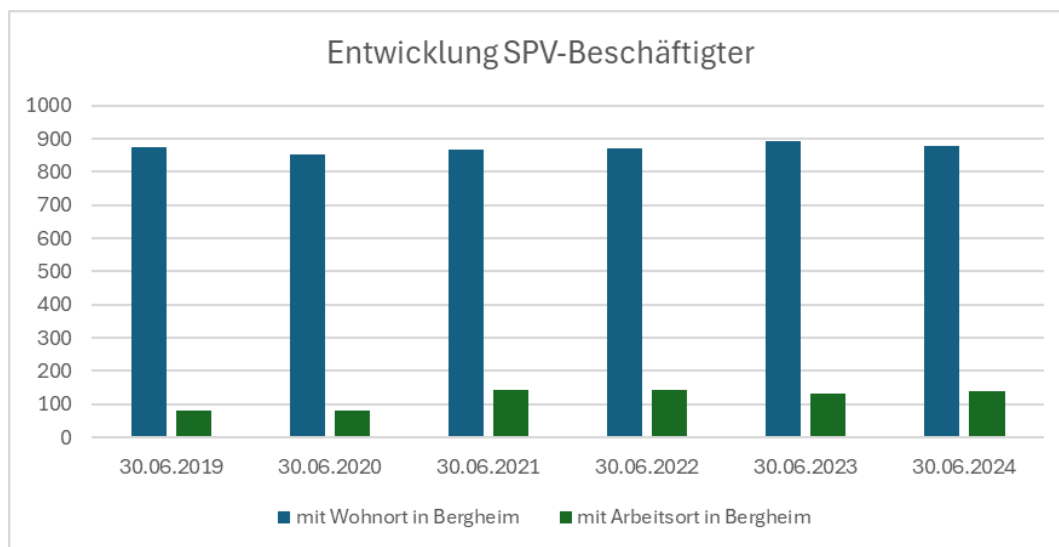


Abb. 9: Übersicht SVP-Beschäftigter mit Wohn- oder Arbeitsort in Bergheim<sup>10</sup>

### Pendlerströme

Nach Bergheim pendeln nur wenige Beschäftigte ein, zum Stichtag 30.06.2024, waren es insgesamt 146 Personen. Ihnen stehen 1.008 Auspendelnde gegenüber, so dass ein negatives Pendlersaldo von - 862 zu verzeichnen ist.

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, abgerufen am 08.04.2026

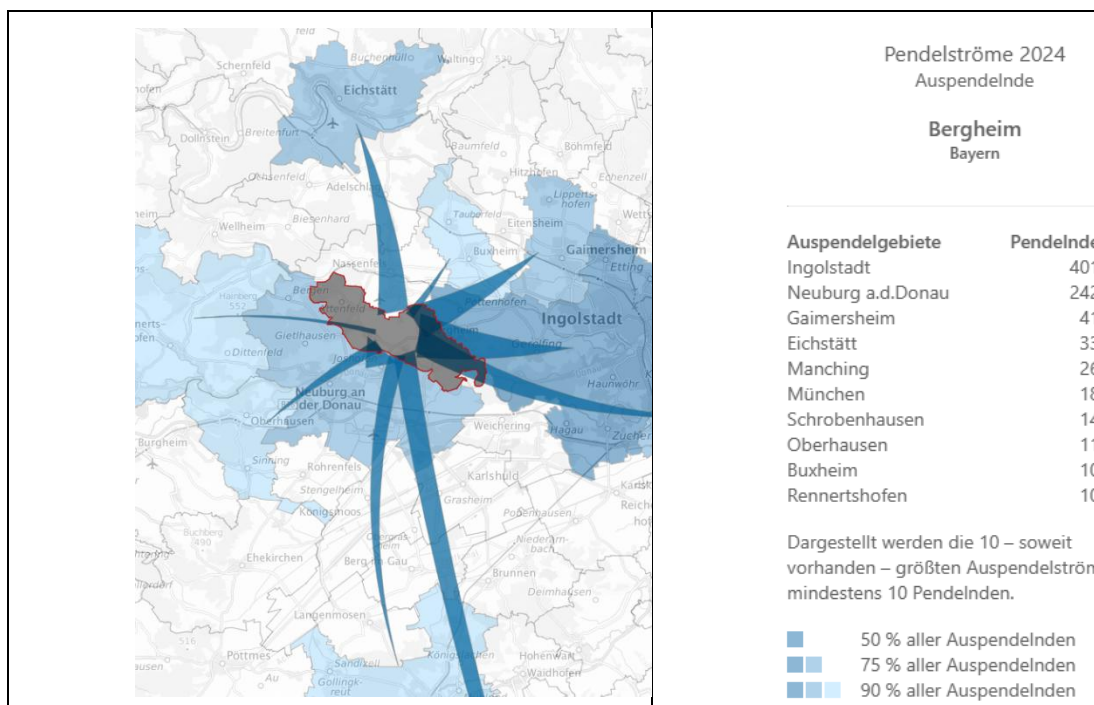


Abb. 10: Auspendelströme und -gebiete<sup>11</sup>

Viele Pendler erreichen ihren Arbeitsort in niedrigen bis mittleren Distanzen in den nahegelegenen Mittel- und Oberzentren mit übergeordneter Ausstattung. Einige nehmen sogar trotz der sehr weiten Entfernung der Metropolregion München einen Arbeitsplatz in München in Kauf. Der Hauptpendelstrom nach Ingolstadt mit ca. 40% ist besonders bemerkenswert im Hinblick auf die Verfügbarkeit des ÖPNV.

Zur Reduzierung der Auspendler-Zahlen, die zur hohen Verkehrsbelastung auf den übergeordneten Verkehrswegen beitragen, auch im belasteten Münchner Norden, kann die Gemeinde durch die Schaffung wohnortnaher Ausbildungs- und Arbeitsplätze beitragen.

### 6.3 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die wirtschaftliche Situation von Bergheim wird von der Nähe zu Ingolstadt und der zentralen Lage in der Region 10 dominiert.

	Bayern	Region 10	LKR ND-SOB
BIP pro Einwohner (2023)	58 T €	78 T €	44 T €
Arbeitslosenquote (Feb. 2026)	4,4 %	3,7 %	3,4 %

Die Region 10 ist gemessen an BIP und Arbeitslosenquote eine der stärksten in Bayern. Aufgrund der Krise in der Automobilindustrie mit Stellenabbau am Hauptsitz von Audi in Ingolstadt ist mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit und ungünstigen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Haushalte zu rechnen.

<sup>11</sup> Statistische Ämter der Länder 2025, GeoBasis-DE/BKG 2025: Pendleratlas Deutschland, <https://pendleratlas.statistikportal.de/>, abgerufen am 08.04.2026

Andere Aktivitäten in der Region um Ingolstadt und Neuburg unterstützen die wirtschaftliche Entwicklung:

- Militärische Luftverteidigung: Kompetenzzentrum für militärische Flugsysteme von Airbus Defence and Space in Manching / Luftwaffenstützpunkte Neuburg und Manching / Airbus Helicopters Deutschland GmbH, Donauwörth / MBDA Schrobenhausen
- Audi Neuburg mit großem Testareal: Audi driving experience, Kompetenz-Center Motorsport inkl. Formel I mit Power Unit Entwicklung
- IN-Campus: Gewerbe-/Technologiepark auf dem Gelände der ehemaligen ERIAG-Raffinerie
- Ausbau der Hochschule Ingolstadt einschließlich Standort Neuburg
- Ausbau der Wasserstoffregion Ingolstadt IN2H2 (Wasserstoffproduktion, -mobilität)
- Verlagerung der Bezirksverwaltung von Oberbayern (Bereich Nord) von München nach Ingolstadt
- Ausbau des Klinikums Ingolstadt im Stadtteil Friedrichshofen zum Versorgungsdienstleister für die gesamte Region
- DHL Paketzentrum Weichering

#### Auswertung Unternehmensbefragung

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen mit den Städten Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen haben eine kreisweite Unternehmensbefragung beauftragt mit dem Ziel, die Wirtschaftsförderung noch besser an den Bedarfen der Betriebe auszurichten und einen systematischen Dialog aufzubauen. Die Unternehmensbefragung ist in einen regionalen Kontext (Region 10) eingebunden.

Die Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung zeigt in ihrem Bericht auf, dass das produzierende Gewerbe gegenüber dem Sektor Handel/Gastgewerbe/Verkehr und dem Dienstleistungssektor deutlich überrepräsentiert ist im Vergleich zu bundesweiten Zahlen. Es sind viele kleine Unternehmen im Landkreis ansässig, gerade auch in der überdurchschnittlich ausgeprägten Branche der Bauwirtschaft bzw. Baustoffindustrie. Weitere bedeutsame Branchen sind die Automobilwirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Elektrotechnik und Elektronik sowie Informations- und Kommunikationstechnik mit einzelnen Großbetrieben. Insgesamt ist eine große Branchenvielfalt im Landkreis vorhanden.

Die Studie befasst sich ferner mit Entwicklungsplänen und Herausforderungen (Kap. 6) und stellt allgemein fest, dass die hohe Entwicklungsdynamik beim Arbeitskräftebedarf sich auch beim Bedarf an Gewerbeflächen zeigt. Einen Flächenbedarf vermelden 36% (272 Betriebe), wovon wiederum ca. 62% (169 Betriebe) ein Gewerbegrundstück und 58% (159 Betriebe) Lagerflächen benötigen, gefolgt von Büro-, Produktions- und Verkaufsflächen. Von den 169 Betrieben haben 116 Betriebe ihren Bedarf an einem Gewerbegrundstück auf insgesamt 111 ha quantifiziert, der sich zeitlich staffeln lässt.

Für die Entwicklung der Gemeinde Bergheim ist die Auswertung des Flächenbedarfs nach Gemeinde besonders interessant. Allerdings liegt für die Gemeinde nur ein geringer Rücklauf vor. Bei der Umfrage haben nur 2 Betriebe einen Bedarf räumlich verortet in dieser Gemeinde vermeldet, davon 3.750 m<sup>2</sup> an einem Gewerbestandstück. Es wurde ein Bedarf in 350 m<sup>2</sup> Büro-, 1.000 m<sup>2</sup> Lager-, 1.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche dokumentiert. In Summe ergibt dies ungefähr 6.100 m<sup>2</sup> Gewerbeflächenbedarf.

#### 6.4 Einzelhandelsbedarfsnachweis

Zur Betrachtung der Einzelhandelssituation liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zum Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Bergheim-Ost“ vor. Ausgehend von einer Analyse der Bestandssituation zum Standort, zur Wettbewerbssituation und zu den Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandel an diesem Standort trifft das Gutachten Aussagen zur Umsatzverteilung und zu den Auswirkungen. Der Untersuchung wurde zunächst die Ansiedlung eines Lebensmittelvorsortimenters und eines Getränkemarktes zugrunde gelegt.

Aktuell befinden sich mehrere Varianten in einer Überprüfung sowohl planerischer als auch betriebswirtschaftlicher Überlegungen. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Beteiligung werden unterschiedliche Möglichkeiten der Ansiedlung beleuchtet:

- Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt und Lebensmittel-Discountmarkt (\*)
- Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt und Drogeriemarkt
- Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt und Getränkemarkt
- Lebensmittel-Discountmarkt und Drogeriemarkt (\*)

Die mit (\*) gekennzeichneten Kombinationen sind in der engeren Auswahl, die übrigen scheiden aktuell aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit aus.

Alle Varianten sollen mit einem Bäckereicafé ergänzt werden, das auch die Grundstücksfreiflächen südlich des Baukörpers im Nahbereich der geplanten Bushaltestelle bewirtschaftet und unabhängig von den Öffnungszeiten der Märkte betrieben werden kann.

*Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des laufenden Planungsprozesses die im Gutachten dargestellte städtebauliche Planung (Strukturkonzept) und die genauen Aussagen zur Quartiersentwicklung Bergheim-Ost ggf. von den Inhalten des Bebauungsplan-Vorentwurfs im Detail abweichen. Notwendige Anpassungen sollen nach der Auswertung der Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren und nach einer Entscheidung bzw. Eingrenzung verträglicher Alternativen, spätestens zum Bebauungsplan-Entwurf, vorgenommen werden.*

## 6.5 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (1. Änderung 2009) wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Ferner hat die Gemeinde von der Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gem. § 13a und 13b BauGB Gebrauch gemacht. Die Siedlungsentwicklung fand dabei vorrangig im Hauptort Bergheim statt, jedoch wurden auch den Ortsteilen Unterstall und Attenfeld Wohnbauland entwickelt. Die gewerbliche Entwicklung wurde vorrangig südlich von Bergheim vorgebracht. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklungsfläche wurde mit den Bebauungsplänen „GE Förchenau I“ (2001), „Am Riedweg“ (2018) und „Am Riedweg II“ (2021) verbindlich.

### Innenentwicklungspotentiale

Größere zusammenhängende Flächen für die Gemeindeentwicklung gibt es in Bergheim nicht. Es gibt zwar auf größeren landwirtschaftlichen Hofstellen aufgrund des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft Möglichkeiten, die häufig nur im Rahmen einer Generationen-Nachfolge neu geordnet und ggf. entwickelt werden können, was sich aufgrund der individuellen Interessenslage der Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften seitens der Gemeinde kaum aktivieren oder steuern lässt.

Der „Vitalitätscheck“ kommt zu den Innenentwicklungspotentialen und insgesamt zu folgenden Ergebnissen:

Innenentwicklungspotentiale		
Wohnbaulandbedarf bis 2044	5,0 ha	
Flächenpotential	7,5 ha auf 79 Einzelgrundstücken	vor allem Baugrundstücke in Siedlungen
Gebäudepotential	17,2 ha auf 95 Einzelgrundstücken	vor allem landwirtschaftliche Hofstellen im Altort
zukünftige Potentiale (mittelfristig)	61 Wohngebäude in allen Ortsteilen und Siedlungsaltern	Hausbewohner ausschließlich über 65 Jahre
Gesamtpotential	24,7 ha auf 174 Einzelflächen	ohne zukünftige Potentiale
Verfügbarkeit der Grundstücke/ Gebäude	teils unbekannt, größtenteils momentan nicht vorhanden	
Ergebnis		
Fazit Innenentwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> <li>Allein durch die dorfgerechte Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials könnte der Wohnbaulandbedarf für die nächsten 20 Jahre theoretisch mehr als ausreichend gedeckt werden.</li> <li>Der unverhältnismäßige Flächenverbrauch im Außenbereich sollte reduziert werden.</li> </ul>	
Fazit Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Ausbau der Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, ärztliche Betreuung) vor Ort wird empfohlen.</li> <li>Die Kinderbetreuung und die Grundschule sollten erhalten werden.</li> </ul>	
Fazit zukünftige Potentiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr eingerechnet werden, sind aber ein zu berücksichtigender Faktor, der alle Siedlungsteile betrifft!</li> </ul>	

Abb. 11: Vitalitätscheck: Innenentwicklungspotentiale und Ergebnis (S. 44)<sup>12</sup>

Innenentwicklungspotential ist zwar vorhanden, jedoch aufgrund der fehlenden Mitwirkungs- oder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht verfügbar oder durch die Gemeinde steuerbar. Zu den bereits vorhandenen Aktivierungsmaßnahmen hat die

<sup>12</sup> Vitalitätscheck Gemeinde Bergheim, Herb und Partner, Buttenwiesen, vom 03.03.2026

Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und dem Planungsbüro Herb und Partner weitere Handlungsfelder und Maßnahmen erarbeitet. Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan sind besonders der Erhalt bzw. Ausbau der Nahversorgung, der ÖPNV-Anbindung und der Bedarf an kleineren Wohneinheiten zu erwähnen. Insbesondere für Betreiber großflächiger Nahversorgung kommen andere Standorte in der Gemeinde aufgrund von Einzugsgebieten und Erreichbarkeit nicht in Frage.

#### Standortalternativen

Eine derartige Gemeindeentwicklung ist auf Flächennutzungsplanebene an keiner Stelle für die Gemeinde Bergheim vorbereitet.

Der Standort wurde bewusst aufgrund folgender Vorteile ausgewählt:

- Anbindung an Bergheim zur weiteren Stärkung des Hauptortes
- Verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an 2 Staatsstraßen und verlängerbarer Buslinie
- Lage am Ortsrand bzw. im Übergang unterschiedlicher Bestandsnutzungen mit vorhandenen Verkehrswegen
- Topographie mit moderater Hanglage zur Einbindung einer baulich überdurchschnittlichen Höhen- und Dichteentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild

Mit den zwischenzeitlich geschaffenen Eigentumsverhältnissen liegt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft bzw. ein erklärtes Eigeninteresse vor. Damit kann die Gemeinde mit geeigneten vertraglichen Instrumenten eine zeitnahe und qualitätvolle Umsetzung sichern.

## **6.6 Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie**

#### Baulückenkataster

Die Gemeinde Bergheim führt regelmäßig, in mehrjährigen Abständen oder auf Nachfrage, eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durch. Ziel ist es Eigentümer zu aktivieren und Beratung anzubieten. Ferner sind der Bürgermeister und der Gemeinderat mit Eigentümern in persönlichem Kontakt, so dass insgesamt ein jeweils aktueller und vollständiger Überblick bei Entscheidungen in der Gemeindeverwaltung oder im Gemeinderat vorhanden ist. Die letzte Befragung aus dem Jahr 2021 zeigt folgendes Bild:

In Bergheim sind 53 Baulücken vorhanden, von denen bei 9 Baugrundstücken Veränderungen zu erwarten sind. Veränderungen spiegeln sich in einem Verkauf der Grundstücke, in konkreten Bauabsichten in absehbarer Zeit oder in einem eingereichten Bauantrag wieder. Zu 44 Baulücken liegt die Rückmeldung vor, dass an der bestehenden Situation nichts geändert werden soll bzw. liegt keine Rückmeldung vor. In Unterstall sind 70 Baulücken vorhanden, von denen bei 2 Baugrundstücken Veränderungen zu erwarten sind. In Attenfeld sind 16 vorhanden, von denen bei 2 Baugrundstücken Veränderungen zu erwarten sind.

Da die Baulücken in Neubaugebieten mit Bauverpflichtungen belegt sind, hat sich die Zahl der Baulücken z.B. im Baugebiet Luckerberg, zwischenzeitlich reduziert.

#### Ansiedlungsmodell

In der Gemeinde Bergheim kommt ein Siedlungsmodell zur Anwendung ähnlich einer Sobon-Richtlinie. Damit wird auch eine Bauverpflichtung vorgegeben mit einer üblicherweise 5-jährigen Frist. Für die Quartiersentwicklung Bergheim-Ost wird ein passendes Modell bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ausgearbeitet.

### **6.7 Schätzung des Wohnraumbedarfs**

Eine Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung ist in Gemeinden mit wenigen Einwohnerinnen und Einwohner methodisch schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten. Jegliche Art von Schwankungen wirkt sich stärker aus als bei großen Zahlen und örtlich spezifischen Faktoren kommt eine einschlägige Wirkung zu. Insofern kann lediglich eine Tendenz aufgezeigt werden, die im regionalen Kontext zu bewerten ist.

Aus der in Kap. 6.1 aufgezeigten Bevölkerungszunahme auf ca. 2.100 Personen bei Betrachtung der Gemeindeebene ergibt sich in 10 Jahren ein Wohnraumbedarf für ca. 105 Personen. Bei einer Haushaltsgröße von 2,2 Haushaltsmitgliedern je Haushalt ergibt sich in Bergheim ein Bedarf an 47,7 Haushalten bzw. bei einer Haushaltsgröße von 2,0 an 52,5 Haushalten. Ungefähr können 50 Wohnungen als gemeindlicher Bedarf angenommen werden. Bei Betrachtung mit der Wachstumsrate des gesamten Landkreises ergibt sich ein Wohnraumbedarf für ca. 188 Personen, und bei den genannten Haushaltsgrößen ein Bedarf an 85 – 94 Haushalten. Ungefähr werden damit 90 Wohnungen bei Zugrundelegung des landkreisweiten Bedarfs benötigt, der im regionalen Kontext als maximaler Bedarf anzusehen ist.

Abgeleitet aus der Befragung der Eigentümer von Baulücken in Bergheim, kann ein Aktivierungspotential von ca. 10% der Baulücken über einen 5 Jahreszeitraum abgeschätzt werden. Dabei wird in der Befragung nicht unterschieden zwischen Bauplätzen in Bebauungsplan-Gebieten mit Bauverpflichtung und anderen Baulücken. Für die kommenden 10 Jahre kann also eine Schließung von ca. 20 Baulücken angekommen werden. Zur Vereinfachung wird davon ausgegangen, dass je Baulücke lediglich 1 Wohneinheit geschaffen wird.

#### Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Im Vitalitätscheck wurde der Wohnbaulandbedarf mittels der Flächenmanagement-Datenbank 4.2 geschätzt. Im Februar 2026 zeigte sich folgendes Bild (Vitalitätscheck, S. 37):

<b>Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:</b>			
<b>Bevölkerung:</b>			
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2024:		<b>1.995</b>	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):		<b>5,2</b>	
für einen Zeitraum von:		<b>14</b>	Jahren
<b>Wohnungen:</b>			
Wohnungen je 1000 Einwohner:		<b>441</b>	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):		<b>2,268</b>	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*		<b>13</b>	
			* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

<b>Weitere Prognosegrundlagen:</b>	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	<b>0,00</b> Prognosezeitraum (Jahre): <b>20</b>

<b>Prognoseergebnis für das Jahr 2044:</b>	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="148"/>
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="65"/> aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="0"/> aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="65"/>
<b>Wohnbau landbedarf:</b>	<input type="text" value="5 ha"/>
steht einem	
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="24,9"/> ha gegenüber
ohne bereits aktivierte	
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/> ha    Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Hier wurde ein Bedarf an 65 Wohnungen bzw. 5 ha für die nächsten 20 Jahre prognostiziert.

#### Wohnraumbedarf besonderer Altersgruppen

Mit der Veränderung der Altersstruktur und dem damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum für Ältere setzt sich die Gemeinde derzeit intensiv auseinander. Einerseits möchten die Einwohner gern im angestammten Wohnumfeld bleiben, andererseits aber in eine kleinere Wohneinheit wechseln.

*Möglicherweise können quantitative Aussagen aus der laufenden Befragung abgeleitet werden und zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt werden.*

### **6.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Mit der Baulandausweisung im bisherigen Außenbereich geht der Verlust landwirtschaftlicher Ackerfläche einher.

Die Flächen weisen überwiegend eine mittlere natürlicher Ertragsfähigkeit auf, lediglich im Nordwesten und Südosten des Plangebiets sind in geringem Umfang Flächen mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen.

Gemäß der Bodenschätzung weisen die vom Planvorhaben betroffenen Ackerlandflächen eine Boden-/Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 50/47 bis 64/85 auf, für die o. g. Teilflächen im Nordwesten und Südosten sogar 74/70. Die Zahlen liegen damit über der durchschnittlichen Ackerzahl im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen von 45, und auch über dem Durchschnitt der benachbarten Landkreise (Eichstätt 49, Ingolstadt 53).

Aufgrund mangelnder Flächenalternativen für dieses Projekt bzw. einer gewissen Standort-Gebundenheit zur Herstellung des ÖPNV-Anschlusses und zur Erreichbarkeit des Einzelhandels, wird der Belang der Landwirtschaft zum Erhalt der hochwertigen Ackerflächen jedoch zurückgestellt. Mit der Realisierung des Projektes wird wichtige Versorgungsinfrastruktur (v.a. Nahversorgung) geschaffen, außerdem besteht durch das Plangebiet die Möglichkeit die ÖPNV-Verbindung in Richtung Klinikum und Stadt Ingolstadt (VGI-Linie 61) durch eine Verlängerung auszubauen. Für die Landwirtschaft stehen im näheren Umfeld des Plangebiets weiterhin ausreichend Flächen für die Bewirtschaftung zur Verfügung. Die Gemeinde Bergheim verfügt weiterhin über große Flächenanteile von Böden mit hoher und sehr hoher Ertragsfähigkeit.

## **7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz**

### **7.1 Umwelt- und Naturschutz**

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 Rahmen, der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

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.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

### **7.2 Artenschutz**

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 09.04.2026 wurde im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt.

Aktuell ist das Plangebiet intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten und Osten grenzen zwei stark befahrene Staatsstraßen an. Die an der östlich liegenden Straße wird von einem Radweg und jungem Baumbestand (ohne relevante Strukturen) begleitet. Im Nordosten verläuft eine kleinere Straße in den Ort. Im Westen grenzt Siedlungsgebiet und eine ehemalige Schweinebesamungsanlage an (nicht mehr im Betrieb). Im Süden befinden sich weitere Intensivacker Flächen. In der Mitte des Plangebiets verläuft ein geschotteter Wirtschaftsweg.

Die Ackerflächen wurden auf ihre Eignung als Lebensraum für Ackerbrüter, mit besonderem Fokus auf die Feldlerche, überprüft. Eine Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange vom 10.09.2019 konnte nach insgesamt 6 Übersichtsbegehungen im Zeitraum Ende März bis Mitte Juni keine relevanten Ackerbrüter nachweisen. Da dieses Fachgutachten bereits 5 Jahre alt, und somit nicht mehr belastbar ist, wurde eine erneute Überprüfung mittels einer Ortsbegehung getätigt.

Im Rahmen der Ortsbegehung (11.15 Uhr – 12.00 Uhr, leicht bedeckt, 10°C) konnten weder im Plangebiet, noch an den angrenzenden Fluren, akustisch oder optisch, Feldlerchen oder andere Ackerbrüter nachgewiesen werden. Insgesamt bietet die intensive Nutzung der Fluren keine guten Bedingungen bzgl. Nahrungsverfügbarkeit und Brutbedingungen für diese Arten. Des Weiteren ist eine Kulissen- und Störwirkung von allen Seiten (viel befahrene Straße und Bebauung) im Radius von ca. 100 m und darunter (ausgehend von der Grenzlinie zwischen Fl. Nr. 120/2 und 120) gegeben. Die Fläche ist demnach auch nach aktueller Begehung nicht als Habitat für saP-relevante Ackerbrüter geeignet.

Das Plangebiet wird von Graugänsen als Nahrungshabitat genutzt. Dies wird bereits im Gutachten von 2019 beschrieben. Auch bei der aktuellen Ortsbegehungen konnten drei Tiere bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden. Im Falle einer Bebauung stehen der Art jedoch genug Ausweichmöglichkeiten auf andere Ackerflächen in der direkten Umgebung zur Verfügung, so dass eine Beeinträchtigung der lokalen Population ausgeschlossen wird.

Als relevantes Rasthabitat wird die Fläche wegen der starken Beeinträchtigung durch die Staatsstraßen und durch die eingeschränkten Sichtverhältnisse nicht eingestuft.

Das Vorkommen anderer saP-relevanter Arten wird nicht erwartet, da für diese im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum zur Verfügung steht.

Weitere Untersuchungen sind demnach nicht nötig. Verbotstatbestände für saP-relevante Arten können aufgrund der oben beschriebenen Geländeeigenschaften ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen der Baufeldfreimachung Fällungen an den straßenbegleitenden Bäumen nötig sein, müssen diese jedoch außerhalb der Vogelschutzzeit erfolgen, also zwischen 1.10. und 29.02.

Fotodokumentation (alle Aufnahmen 09.04.2026)



*Abb. 1: Graugänse bei der Nahrungsaufnahme auf Fl. Nr. 120/2 Gmkg. Bergheim, Blick von Südosten*



*Abb. 2: Blick auf Flur Nr. 108 Gmkg. Bergheim, Blick von Nordwesten*



*Abb. 3: Blick vom Kreisel aus auf Flur Nr. 108/4 Gmkg. Bergheim*



*Abb. 4: Fl. Nr. 120 Gmkg. Bergheim von Nordosten aus*



*Abb. 5: Fl. Nr. 108/4 Gmkg. Bergheim, Blick von Südosten aus*



*Abb. 6: Straßenbegleitgrün entlang der Staatstraße 2043, Blick von Norden nach Süden*

## **8 Weitere fachliche Belange**

### **8.1 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind zwei Bodendenkmäler zu finden. Im nordöstlichen Randbereich des Planungsgebietes liegt das Denkmal mit der Nummer D-1-7233-0081 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Im Südwestlich wird der Geltungsbereich von einer „Siedlung der Vorgeschichte und der Römischen Kaiserzeit“ (D-1-7233-0463) tangiert. Eine genauere Betrachtung der Bodendenkmäler wird auf Bebauungsplanebene in Form einer magnetischen Prospektion durchgeführt.

Im Plangebiet ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

### **8.2 Immissionsschutz**

#### Landwirtschaft

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe ist mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen jederzeit, auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

#### Straßenverkehr

Nördlich und östlich des Plangebietes verlaufen die Staatsstraßen 2214 und 2043. Ein aktuelles schalltechnisches Gutachten liegt derzeit nicht vor. Eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2019 kommt zum Ergebnis, dass sich vor allem zur Nachtzeit Lärmpegel ergeben, die den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

#### Ehemalige Besamungssation

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Besamungsstation für Schweine. Der Betrieb der Anlage wurde im Jahr 2014 eingestellt. Im Jahr 2019 wurde das Areal an einen privaten Investor veräußert, der eine Entwicklung als Wohnbauland anstrebt. Seit der Stilllegung der Anlage wird die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; eine Wiederaufnahme einer ursprünglichen Nutzung ist auch künftig nicht geplant. Von dem Areal gehen daher keine relevanten Immissionen, insbesondere in Form von Lärm oder Gerüchen, mehr aus. Vor diesem Hintergrund ist der aus der früheren Nutzung resultierende Abstand von 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht mehr erforderlich.

### 8.3 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 01.04.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Die östliche Hälfte des Plangebiets liegt gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU fast vollständig in einer Geländesenke bzw. einem potenziellen Aufstaubereich. Geländesenken liegen in lokalen Tiefpunkten und können Oberflächenabfluss sammeln. Die Ermittlung erfolgt rein topografisch und zeigt die maximal mögliche Einstautiefe bei vollständiger Füllung, ohne Bezug zu einem konkreten Regenereignis. Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche sind topografisch ermittelte Tiefpunkte, in denen sich bei unzureichendem Abfluss oder Verstopfungen Wasser sammeln kann. Die dargestellten Wasserstände stellen jeweils theoretische Maximalwerte dar und treten in der Realität nur bei entsprechend starken Niederschlagsereignissen auf.

Zudem verläuft ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem bis erhöhtem Abfluss von Norden nach Süden durch das Plangebiet. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

Die Erfahrungen vor Ort bestätigen die Berechnungen des LfU nicht. Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen konnte bislang nicht festgestellt werden.

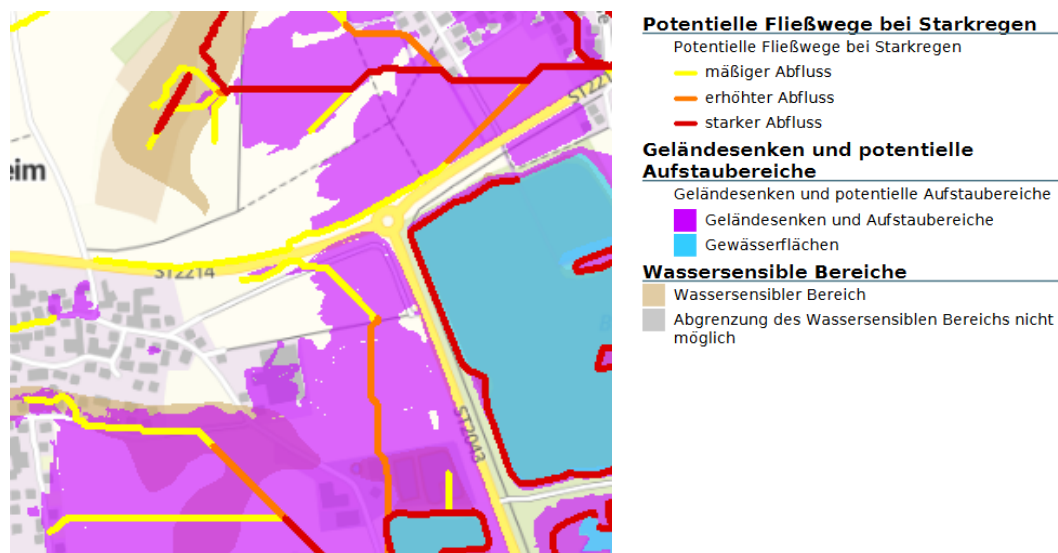


Abb. 7: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut<sup>13</sup>

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Trep- penabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur

<sup>13</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, April 2026, ohne Maßstab, Norden ist oben

Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren wird die Flächennutzungsplanänderung verbindlich umgesetzt. Auch im weiteren Prozess ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen, v.a. da parallel zum Bebauungsplan bereits weitere technische Planungen aufgestellt und städtebauliche sowie sonstige Verträge abgeschlossen werden.

Die Gemeinde stellt damit sicher, dass die Flächeninanspruchnahme zielgerichtet einer Verwertung zugeführt wird. Überschlägig betrachtet ist davon auszugehen, dass die öffentliche Erschließung des Plangebiets 2027 bis 2028 durchgeführt wird. Mit dem Verkauf der Grundstücke bzw. ersten Baumaßnahmen zur Errichtung der Gebäude ist im Anschluss zu rechnen, wobei hier ein zeitlich gestaffeltes Vorgehen anvisiert wird. Die Nutzungsaufnahme bzw. Aufsiedelung kann damit ab ca. 2030 erfolgen.

Unter der Voraussetzung, dass die ermittelten Eingriffe in den Naturhaushalt im weiteren Verfahren vollständig ausgeglichen werden, verbleiben keine Defizite. Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.