



GEMEINDE BERGHEIM

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. B-BE-14 "Quartiersentwicklung 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

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass 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 Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	10
4.3	Flächennutzungsplan	12
5	Ziele und Zwecke der Planung	13
6	Planerisches Konzept	15
7	Festsetzungen	17
7.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	19
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	19
7.4	Garagen und Stellplätze	20
7.5	Gestalterische Festsetzungen	21
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	24
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	25
8.1	Bevölkerungsentwicklung	26
8.2	Beschäftigten- und Pendlerzahlen	29
8.3	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	31
8.4	Einzelhandelsbedarfsnachweis	32
8.5	Flächenpotentiale im Gemeindegebiet	33
8.6	Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie	35
8.7	Schätzung des Wohnraumbedarf	35
8.8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	37
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	37
9.1	Umweltschutz	37
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	38
9.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	41
9.4	Artenschutz	42
10	Weitere fachliche Belange	44
10.1	Immissionsschutz	44
10.2	Hochwassergefahren, Starkregen	46
10.3	Denkmalschutz	47
10.4	Klimaschutz	47
10.5	Boden- und Grundwasserschutz	50
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	52
11.1	Verkehr	52
11.2	Umgang mit Niederschlagswasser	54
11.3	Wasserversorgung	54
11.4	Abwasserentsorgung	55

11.5	Sonstige Sparten	55
12	Flächenbilanz	55
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	56

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 Flächennutzungsplan (links) und aus der 11. Änderung (rechts), Stand: 27.04.2026 (Vorentwurf FP-Änderung).....	13
Abb. 4:	Städtebauliches Konzept Bergheim Ost (LBGO, Stand: 23.04.2026).....	15
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung Bergheims seit 1840.....	27
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023.....	28
Abb. 7:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich.....	29
Abb. 8:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen	29
Abb. 9:	Übersicht SVP-Beschäftigter mit Wohn- oder Arbeitsort in Bergheim.....	30
Abb. 10:	Auspindelströme und -gebiete.....	31
Abb. 11:	Vitalitätscheck: Innenentwicklungspotentiale und Ergebnis (S. 44)	34
Abb. 12:	Graugänse bei der Nahrungsaufnahme auf Fl. Nr. 120/2 Gmkg. Bergheim, Blick von Südosten	43
Abb. 13:	Blick auf Flur Nr. 108 Gmkg. Bergheim, Blick von Nordwesten	43
Abb. 14:	Blick vom Kreisel aus auf Flur Nr. 108/4 Gmkg. Bergheim	43
Abb. 15:	Fl. Nr. 120 Gmkg. Bergheim von Nordosten aus	43
Abb. 16:	Fl. Nr. 108/4 Gmkg. Bergheim, Blick von Südosten aus	43
Abb. 17:	Straßenbegleitgrün entlang der Staatsstraße 2043, Blick von Norden nach Süden	43
Abb. 18:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	46
Abb. 19:	Erschließungsvariante mit 2-Richtungsverkehr auf der geplanten „Ringstraße“	53

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	48
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	48
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	55

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Orientierende Baugrunduntersuchung, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG vom 03.09.2019, Pr.-Nr. 19.7.378
Anlage 2:	Bericht zu den geophysikalischen Messungen der Bodendenkmäler, LMU München vom 24.04.2019
Anlage 3:	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes in Bergheim BBE Handelsberatung GmbH, vom 30.04.2025
Anlage 4:	Fortschreibung Verkehrsuntersuchung - Zwischenergebnisse - Schlothauer & Wauer, vom 23.02.2026

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Bergheim hat in ihrer Sitzung am 17.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-BE-14 "Quartiersentwicklung Bergheim-Ost" beschlossen.

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines differenziert gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel, und Tankstelle, am östlichen Rand des Hauptortes Bergheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Erschließung, die Bodenneuordnung und die Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen.

2 Bauleitplanung

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

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

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 der Gemeinde Bergheim befindet 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 liegt am östlichen Siedlungsrand von Bergheim, südlich der Hauptstraße und der St 2214 und westlich der St 2043. Nordöstlich befindet sich ein Kreisverkehr, der die beiden Staatsstraßen miteinander verbindet. Östlich des Plangebiets liegt der Bergheimer See mit angrenzenden Biotopflächen, während sich im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Westen bzw. Südwesten,

am Riedweg, befinden sich zwei Wohnhäuser sowie das Gelände einer ehemaligen Besamungsstation für Schweine.

Das Plangebiet 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 St 2043 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 Besamungsstation für Schweine an den Geltungsbereich an, deren 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 ¹

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 Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

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

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 30.03.2026

Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle 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 m² 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.

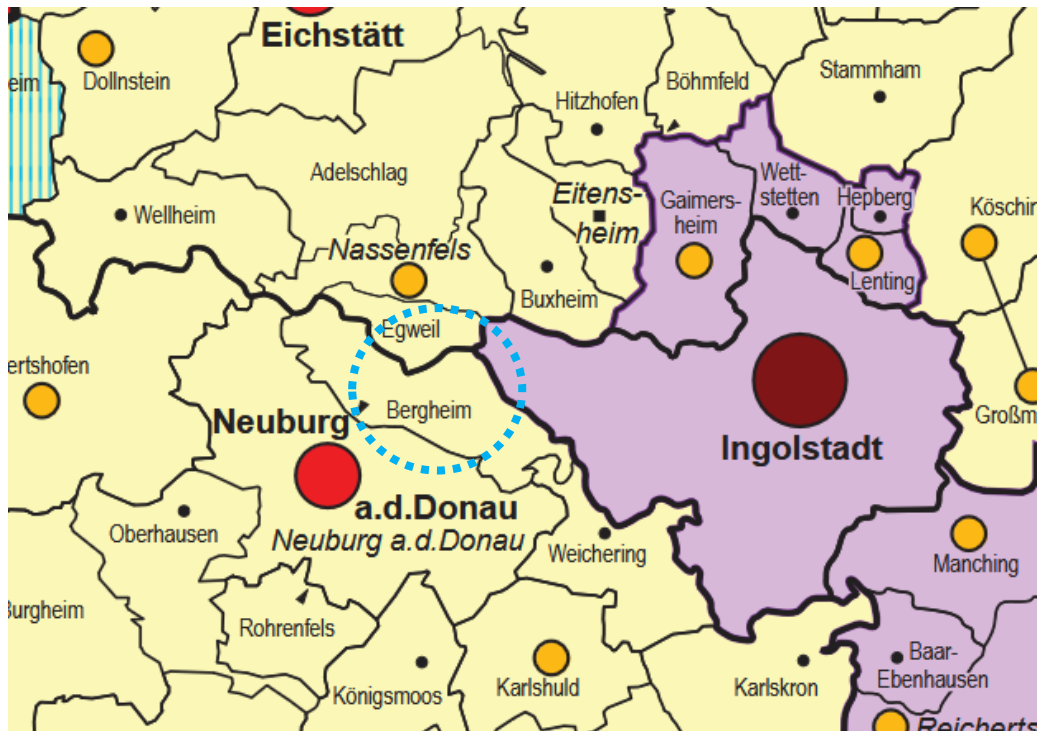


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

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.
- 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.

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

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.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung vom Juli 2009 ist das Plangebiet sowie die Flächen südlich davon, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich schließt sich das vorhandene Dorfgebiet (MD) an. Entlang der Staatsstraßen ist die aus Immissionsschutzgründen notwendige Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gekennzeichnet. Das südwestlich des Plangebiets

eingetragene Überschwemmungsgebiet (Qualmwasserbereich) ist nicht vorhanden. 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 dargestellt.

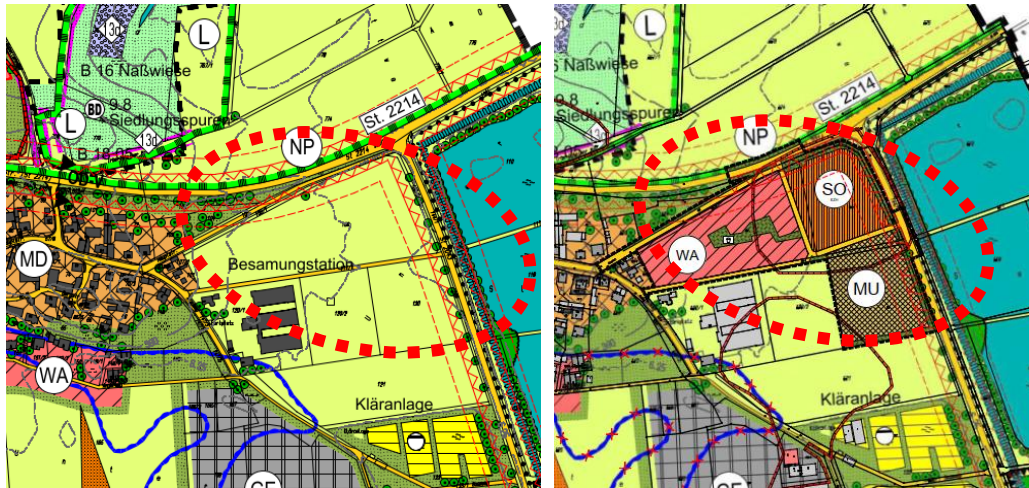


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (links) und aus der 11. Änderung (rechts), Stand: 27.04.2026 (Vorentwurf FP-Änderung)

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher im Parallelverfahren geändert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde ihre Gesamtentwicklung deutlich voranzubringen und ihre Attraktivität und Ausstattung in mehrerlei Hinsicht zu stärken. Mit dem Bebauungsplan sollen mehrere Ziele erreicht werden, die sich an dieser besonders für eine Siedlungsentwicklung günstigen Lage kombinieren lassen. Die Siedlungsentwicklung wird dazu in östliche Richtung ausgedehnt und an den bestehenden übergeordneten Straßen zum Abschluss gebracht.

Vorrangig soll dem dringenden Bedarf an Wohnraum begegnet werden. Die Region Ingolstadt ist geprägt durch eine hohe Eigendynamik, die sich sowohl im Bevölkerungszuwachs als auch in der Wirtschaftsdynamik niederschlägt. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Die Gemeinde strebt ein kontinuierliches und organisches Bevölkerungswachstum an. Bergheim strebt dabei eine maßvoll verdichtete Bebauung an, die insbesondere für junge Familien attraktiv ist und die Eigentumsbildung fördert. Mit der Bildung von Doppel- und Reihenhausgrundstücken werden kleine Grundstücke und Gebäudeeinheiten geschaffen, die ideal den Nutzungsanforderungen kleiner Familien und Haushalte entsprechen und finanzierbar sind.

Im direkten Wohnumfeld und im Übergang vom Siedlungsbestand zur Siedlungserweiterung ist eine voraussichtlich 2-gruppige Kinderbetreuungseinrichtung

vorgesehen. Sie ergänzt das bestehende Angebot in der Gemeinde Bergheim, z.B. mit einer Kindergarten- und einer Kinderkrippengruppe. Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen steigt mit Schaffung von Wohnraum für junge Familien und mit steigenden Anforderungen an Betreuungsangebote, die eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglichen. Dem allgemeinen Trend folgend nimmt der Bedarf übergeordnet und langfristig voraussichtlich ab, so dass eine Umnutzung, z.B. in eine andere soziale Art der Einrichtung oder auch als Wohnbaugrundstück, nicht ausgeschlossen werden sollen.

Bei der Wohngebietsentwicklung spielt der besondere Bedarf einer alternden Bevölkerung eine bedeutsame Rolle. Der Wechsel von großen in kleinere Wohneinheiten am angestammten Wohnort soll mit dieser Quartiersentwicklung erleichtert werden. In Mehrfamilienhäusern sollen Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden. Ferner wird untersucht, wie geförderte Wohnungen, betreutes Wohnen oder sog. „Senioren-WGs“ integriert werden können. Auch ein „Wohnen auf Zeit“, in der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben südlich von Bergheim, kann untergebracht werden.

Zur Verbesserung der gemeindlichen Ausstattung wird mit der Planung auch die Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung verfolgt. Es sollen bevorzugt die Voraussetzungen für einen Vollsortimenter mit einer ergänzenden Nutzungseinheit, wie z.B. einem Getränkemarkt o.ä., geschaffen werden. Aufgrund der damit einhergehenden Anforderungen an die Erreichbarkeit wird der Standort an den Nordosten des Quartiers gelegt, direkt angebunden an die östlich liegende Staatsstraße.

Mit der Planung eröffnet die Gemeinde Bergheim die Anbindung des Hauptortes an Buslinien aus Richtung Ingolstadt kommend. Konkret setzt sich die Gemeinde für eine Verlängerung der derzeit in Irgertsheim (nordöstlich von Bergheim, Stadtgebiet Ingolstadt) endenden Buslinie ein. Die Erschließung sieht eine Ringstraße vor, die über eine Zufahrt von Osten und eine Ausfahrt im Norden eine Busschleife ermöglicht. Die Errichtung einer Haltestelle ist südlich des Einzelhandels einzuplanen.

Folgende Planungsziele werden mit der Planung verfolgt:

- Räumlich funktionale und synergetische Anordnung und Verknüpfung unterschiedlicher Bau- und Nutzungsquartiere, auch zum Siedlungsbestand
- Regelung der Zulässigkeiten im Sinne einer verträglichen Ortsentwicklung, z.B. zu den zulässigen Nutzungen, zur Dichte der geplanten Bebauung, einschließlich Höhenentwicklung etc.
- Errichtung eines Straßen- und Wegenetzes mit differenzierten Aufgaben, zur Anbindung an den überörtlichen Verkehr, zur inneren Durchwegung und Verbindung mit dem Altort
- Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV durch Errichtung einer ringförmigen Straße und Haltestelle
- Ausbildung von Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Grünflächen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, insbesondere eines Spielplatzes, und vernetzend entlang eines inneren Wegenetzes

- Ergänzung vorhandener Grünstrukturen zur Ausbildung einer Randeingrünung, und zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung von Parkplätzen und Grundstücksfreiflächen

Eine Integration des Geländes der ehemaligen Besamungsstation und der dazwischen liegenden Flächen konnte vor dem Beginn des Bauleitplanverfahrens nicht einvernehmlich im Sinne der o. g. und ggf. weiterer Planungsziele geregelt werden. Daher verbleibt das Gelände außerhalb des Plangebiets.

Neben den erwähnten Planungszielen wird der Verträglichkeit des Einzelhandels, immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie der Betroffenheit eines Bodendenkmals besondere Bedeutung beigemessen. Die technische Planung der Anschlusspunkte an die beiden Staatstraßen, ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie weitere Fachplanungen sollen den Bebauungsplan begleiten. Mit städtebaulichen Verträgen sichert die Gemeinde den Qualitätsstandard der Planung und Errichtung von Erschließungsanlagen und die zeitnahe bzw. gestaffelte Umsetzung der Planung ab.

6 Planerisches Konzept

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für Bergheim-Ost ist das Architekturbüro LBGO Leupold Brown Goldbach Architekten beauftragt. Zur ersten Ideenfindung und als Grundlage für einen Bebauungsplan wurden mehrere Lagepläne erstellt und stetig weiterentwickelt.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept Bergheim Ost (LBGO, Stand: 23.04.2026)

Die Nutzungsstruktur sieht im Einvernehmen mit den o. g. Planungszielen die Anordnung von Wohnen im Westen in Fortführung des Bestands vor. Die Einzelhandelnutzungen sind gut erreichbar und sichtbar im Nordosten am Kreisverkehr platziert, während der südliche Teil gemischte Nutzungsbausteine vorsieht. Zu den gemischten Nutzungen gehören sowohl gewerbliche Bestandteile im Osten, als auch Wohngebäude mit besonderer sozialer Ausrichtung (geförderter Wohnungsbau, barrierefreies oder betreutes Wohnen, Senioren-WG etc.), dazugehörige Dienstleistungs- und Versorgungseinheiten (Arzt- oder Therapiepraxen, Tagespflege, sozialer Stützpunkt) oder zeitlich begrenztes Wohnen.

Mit der Wohnnutzung im Westen sollen dichtere Wohnformen auf kleineren Grundstücken sowie Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern das bisherige Wohnangebot in Bergheim ergänzen. Doppelhäuser- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten sind anger- bzw. hofartig gruppiert und werden durch eine großzügige Freifläche mit Spielplatz ergänzt. Die Gebäude sollen seriell und hochwertig gestaltet ausgeführt werden. Zum Bestand hin ist eine kleine Kindertagesstätte untergebracht, welche die bestehende Einrichtung entlasten könnte. Der Teil des Plangebiets ist von einem engen Wegenetz durchwoben und ermöglicht damit kurze Wege im Quartier, sowie vielerlei Anbindungen an den Siedlungsbestand, vorhandene Radwege etc.

Der Einzelhandel präsentiert sich mit Stellplätzen und Eingängen in Richtung Osten zur übergeordneten Straße, an die er angebunden ist. Die Gebäude schirmen damit mögliche Immissionen von der schützenswerten Wohnnutzung ab. Aktuell ist vorgesehen, 2 unterschiedliche Märkte und die Anlieferung in einen linearen Gebäudekomplex zusammen zu führen und betriebliche Abläufe damit zu optimieren. Den südlichen Abschluss bildet ein Café, das mit Außengastronomie zur Belegung der angrenzenden privaten Freifläche beitragen soll.

An der östlichen Hauptzufahrt ins Quartier ist im südlichen Teilbereich eine Tankstelle, ergänzt durch Ladeinfrastruktur, Reparatur- und Serviceleistungen etc. vorgesehen. Die übrigen Gebäude sind um die Wendeanlage gruppiert mit vorgelagerten, ebenerdigen Stellplatzflächen.

Planungsalternativen (im Plangebiet)

Für das Plangebiet wurden mehrere Varianten geprüft. Dabei wurden insbesondere die Anbindung an die Ortslage, die Überplanung der ehem. Besamungsstation, die Verknüpfung mit der südlich gelegenen Gewerbeentwicklung und unterschiedliche Möglichkeiten der Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege planerisch getestet. Ferner spielte die Anordnung unterschiedlicher Nutzungsbausteine und die Zonierung des öffentlichen Raums eine Rolle. Mit einzelnen Fachbehörden wurde im Vorfeld hinsichtlich zu beachtender Anforderungen, Wechselwirkungen etc. das Gespräch gesucht.

Für die unterschiedlichen Bauquartiere werden aktuell noch mehrere planerische Überlegungen geprüft, wie z.B. die Anordnung der Baukörper im Einzelhandel oder die Optimierung der Flächenaufteilung rund um die Eigentümerwege. Auch die Dimensionierung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich Wendeanlagen ist noch nicht technisch ausgearbeitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird auf der Basis des oben erläuterten, aktuellen Konzept erstellt. Eine Weiterentwicklung zum Bebauungsplan-Entwurf ist vorgesehen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung im Westen ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) festgesetzt, östlich schließt ein sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ an und südlich davon ein urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2).

Zur Stärkung der Wohnnutzung werden in den Wohngebieten (WAs) die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Die Gemeinde Bergheim beabsichtigt mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Gewährleistung eines ruhigen Wohngebiets ohne störende Nutzungen.

In den WAs ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

- im WA1 je einzelner Doppelhaushälfte max. 1 WE,
- im WA2 je einzelner Reihenhaushälfte max. 1 WE,
- im WA3 je Einzelhaus max. 15 WE
- im WA4 je Einzelhaus max. 6 WE

Die Regulierung der Wohneinheiten trägt zur Steuerung der städtebaulichen Dichte, besonders im Übergang zur Ortslage, und des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens bzw. Platzbedarfs für den ruhenden Verkehr bei. Die Begrenzung auf maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte im WA 1 bzw. je Reihenhaushälfte im WA 2 ergibt sich aus den geringen Gebäudegrößen und entspricht eine der Gebäudetypologie angemessenen Belegungsdichte. Die Festsetzung der maximal 15 Wohneinheiten je Einzelhaus im WA 3 und der maximal 6 WE im WA 4 ermöglicht eine flächensparende Wohnraumentwicklung, gleichzeitig wird so die Voraussetzung geschaffen auch in ländlicher Lage ein differenziertes Wohnangebot bereitzustellen. Die erhöhte Zahl an Wohneinheiten wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da der Standort aufgrund seiner Lage und Einbindung eine entsprechende bauliche Verdichtung aufnehmen kann.

Im MU soll sowohl verdichteter Wohnungsbau als auch eine gewerbliche Nutzung untergebracht werden. Ferner sind in Kombination mit dem Wohnungsbau soziale Einrichtungen vorgesehen, zur Unterstützung besonderer Wohnformen (soziale, therapeutische oder medizinische Dienstleistungen).

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ziel ist es Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern und eine konkurrierende Wirkung auf das angrenzende sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ auszuschließen.

Ausgenommen von der Regelung und damit zulässig sind im MU1 in Verbindung

- mit einer Tankstelle ein Shop mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² sowie
- mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf nach Art und Umfang in betrieblichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung dieser Güter einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht.

Im MU werden die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Sie stehen der wohnlichen Nutzung und den übrigen Planungszielen entgegen.

Entsprechend des planerischen Konzepts sind im MU1 die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) allgemein zulässig. Im MU2 sind Tankstellen unzulässig.

Die im Urbanen Gebiet zulässigen Wohngebäude sind im MU2 vorzusehen, um Nutzungskonflikte zu minimieren und gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft zu sichern.

Im MU2 ist die WE-Zahl je Wohngebäude ebenso wie im WA auf 15 WE je Wohngebäude begrenzt. Ausnahmsweise sind im MU2 bis zu 18 WE zulässig, wenn in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Es wird geprüft, ob die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ dienen der gezielten Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen und ermöglichen eine Wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Auf der Fläche ist ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, ein Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und ein Bäckereicafé zulässig. Alternativ zum Lebensmittel-Discountmarkt sind ein Drogeriemarkt oder ein Bio-Lebensmittelmarkt zulässig.

Die Bedarfe und Auswirkungen des Einzelhandelsprojekts werden derzeit noch in Varianten geprüft. Es ist im weiteren Projektablauf vorgesehen, zu einer Festlegung zu kommen und im Bebauungsplan wie in der aktuellen Festsetzungsformulierung nur wenige Alternativen vorzusehen. Die Festsetzung deckt aktuell nicht alle Möglichkeiten, die gutachterlich überprüft werden, ab.

Durch die Begrenzung der Verkaufsflächen werden Einzelhandelsagglomerationen verhindert und gleichzeitig eine bedarfsgerechte und flexible Nutzung ermöglicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf und wird mittels Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO) bestimmt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, während für das sonstige Sondergebiet sowie das Urbane Gebiet eine GRZ von 0,6 vorgesehen ist. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Davon abweichend ist für Tiefgaragen im WA3 eine Überschreitung bis zu einer GRZ II von 0,8 zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die maximal zulässige Wandhöhe (WH) geregelt und ist in den jeweiligen Teilbereichen individuell geregelt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird mit einer maximalen Wandhöhe von 6,75 m eine zweigeschossige Bebauung für Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht. Demgegenüber erlaubt das WA 3 mit einer maximalen Wandhöhe von 10,2 m die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen. Im WA 4 sowie im sonstigen Sondergebiet wird mit einer Wandhöhe von 7,8 m ebenfalls eine bis zu dreigeschossige Bebauung zugelassen, jedoch in moderaterer Höhenentwicklung. Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 wird mit einer maximalen Wandhöhe von 10,2 m eine bis zu dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude wird für die einzelnen Parzellen in Metern über Normalhöhennull, z.B. xxx,x m ü. NHN festgesetzt und für jeden Bauraum einzeln geregelt, eine Abweichung um + 0,3 m und – 0,3 m ist zulässig.

Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Form von Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baufenster wird sichergestellt, dass das ortsplannerische Konzept wie geplant auch im Bau umgesetzt wird. Ferner kann die Lage der Zufahrten zum Grundstück sowie Tiefgarageneinfahrten, die sich auf die Errichtung des Straßenraums auswirken, und die Höhenlage des Gebäudes, genauer ermittelt werden.

Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m auf eine Länge von insgesamt max. 50 % der Fassadenlänge überschritten werden. Dabei ist für Balkone und Überdachungen ein Mindestabstand

von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden muss (Doppelhaus, Hausgruppe). Im MU gilt diese Bestimmung für Fassaden, an bzw. vor denen keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Als Bauweise sind im WA 1 ausschließlich Doppelhäuser und im WA 2 ausschließlich Hausgruppen zulässig, während in den WA 3 und WA 4 Mehrfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern vorgesehen sind. Alle Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind dabei in der offenen Bauweise zu errichten.

Im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) sind alle Häuser als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Im sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise in Form von Einzelhäusern. Die Gebäudelängen sind, anders als bei der offenen Bauweise nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung bzw. der Lage der Baugrenzen.

Nebenanlagen (ausgenommen Werbeanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung müssen sie zu öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude zur Reduzierung der Flächenversiegelung auf max. 20 m² begrenzt. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen. Regelungen zu Werbeanlagen werden gesondert getroffen.

7.4 Garagen und Stellplätze

Als Grundlage für die Berechnung der Anzahl der benötigten Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde hingewiesen. Abweichend davon sind bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 1,0 Stellplätze je Wohnung und 1,0 Besucherstellplätze je 9 Wohnungen nachzuweisen. Die Abweichung berücksichtigt die ländliche Lage Bergheims mit verbesserungsfähigem Anschluss an das ÖPNV-Netz und die zu erwartende Anzahl an PKWs.

Im WA3 (Geschosswohnungsbau) sind mindestens 80% der nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wodurch in diesen Bereichen Flächen für Tiefgaragenzufahrten festgesetzt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die oberirdische Parkierung für private Stellplätze im Bereich der Geschosswohnungsbauten nicht zu viel Freiraum in Anspruch nehmen und die überwiegenden Teile der Grundstücke als private Freiflächen qualitativ genutzt werden können. Ein geringer Anteil ebenerdiger Stellplätze soll vorrangig für kurzfristige Haltemöglichkeiten, für Besucher etc. möglich bleiben. Abweichend von der Stellplatzsatzung dürfen an Eigentümerwegen senkrecht angeordnete Stellplätze aufgereiht werden. Dort ist das Verkehrsaufkommen sehr gering, so dass ein rückwärts ausparken auch bei dieser Stellplatz-Anordnung verkehrssicher stattfinden kann.

Tiefgaragen sind einschließlich der Zufahrten außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Die Lage der möglichen Tiefgaragenzufahrten ist im Bebauungsplan mit Planzeichen fixiert. Mit der Anordnung direkt an der Haupteinschließung werden quartiersinterne Fahrbewegungen reduziert. Die Zufahrten können bei der Ausgestaltung bzw. beim Bau des Straßenraums berücksichtigt werden.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen entstehend. Im Sondergebiet sind auf der Fläche für Stellplätze auch Abstellanlagen für Einkaufswägen und Aktionsflächen zulässig.

In den WAs und MUs sollen auf den Stellplatz-Flächen teilweise auch Carports angeordnet werden. Inwiefern eine weitere Regelung dazu erforderlich ist, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

An den Wendemöglichkeiten der Eigentümerwege sind weitere Stellplätze vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan-Vorentwurf noch nicht berücksichtigt und werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets, der leichten Hanglage, der Ortsrandlage und der damit verbundenen weiten Einsehbarkeit, wird auf eine hochwertige Gestaltung der Gebäude geachtet. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zum einen darauf geachtet, den Bauherren eine individuelle und moderne Ausgestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen, und zum anderen ortstypische Gestaltungsmerkmale abzusichern.

Dächer

Die Vorgaben zur Dachgestaltung gelten für die Hauptgebäude und deren Hauptdachfläche und dienen der Sicherung einer geordneten und ortstypischen Dachlandschaft, unter Berücksichtigung von besonderen Gebäudetypologien (Einzelhandel, Tankstelle). Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten u.ä., da bei diesen kleineren Dachflächen die Gestaltung nicht prägend ist.

So werden in den WAs und MUs gleichgeneigte Satteldächer (SD) bis zu einer Dachneigung von max. 27° zugelassen. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen, so dass Gebäude mit qualitätvollen Kubaturen und Dachlandschaften entstehen können. Es sind nur Dacheindeckungen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen im Farbspektrum von rot bis rotbraun und von grau bis anthrazit zulässig. Um eine Blendwirkung gegenüber Menschen und Tieren zu vermeiden, sind bei der Dachdeckung stark glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig, wobei Solarmodule hiervon nicht betroffen sind. Zudem sind im MU 1 Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° zulässig. Im SO sind begrünte Flachdächer mit einer Substratauflage von mind. 10 cm zulässig (Dachneigung ebenfalls leicht geneigt bis 6° Grad möglich), für die Teile von Dachflächen, die mit PV-Anlagen bedeckt werden, entfällt die Begrünungspflicht.

Auf Garagen beziehungsweise Carports sind Pultdächer bis zu einer Dachneigung von max. 12° und begrünte Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, Fahrradabstellanlagen, Abfall-Sammelstationen etc. ist im Bebauungsplan keine Regelung enthalten, so dass hierfür alle Arten von Dachformen zulässig sind.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nicht zulässig. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte etc. sind werden über die Wandhöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten dürfen eingehaust werden. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf geneigten Dachflächen sind dachparallel zu errichten. Auf Flachdächern dürfen sie aufgeständert errichtet werden.

Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen vorrangig der Gliederung der Fassaden und der damit verbundenen optischen Aufwertung des Baugebiets. Daher sind in den WAs und den MUs wegen der kleinteiligeren Nutzungsstruktur Fassaden bei Gebäudelängen über 20 m deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absetzungen durch Farbe und Material, Fassadenbegrünung etc. Im Sondergebiet gilt diese Regelung erst für Gebäudelängen von über 50 m. Zur Vermeidung einer störenden Fernwirkung sind grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche unzulässig.

Aneinandergebaute Hauptgebäude

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung profilgleich zu errichten und in der Material- und Farbwahl anzugleichen. Ein Versatz in der Lage um bis zu 0,5 m innerhalb der festgesetzten Bauräume und in der Höhenlage der EG-Rohfußböden um bis zu X,X m ist zulässig. Diese Festsetzung trägt zu einem einheitlichen Bild aneinandergebauter Gebäude bei.

Inwiefern ein Versatz in der Höhe erforderlich ist, soll geprüft werden, wenn die Höhenplanung für das Baugebiet vorliegt. Eine Ergänzung im weiteren Verfahren ist vorgesehen.

Werbeanlagen

Zur Begrenzung optischer Auswirkungen in Ortsrandlage werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung übermäßiger Werbewirkung und der Wahrung des ruhigen Orts- und Straßenbildes. Zugleich soll ein angemessenes „Auf-sich-aufmerksam-machen“ der Einzelhandelsbetriebe und der vorgesehen Tankstelle im MU ermöglicht werden, um Kunden ein gezieltes und orientiertes aufsuchen zu erleichtern.

Bewegte, sich bewegende Schriftbänder sowie blinkende Werbeanlagen, Wechselbeleuchtung oder sog. Himmelsstrahler sind nicht zulässig. Zum Schutz nachtaktiver Insektenarten sind beleuchtete Werbeanlagen nur in insektenfreundlicher Ausführung

zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2043 und St 2214 dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind nur an Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage wird auf insgesamt max. 16 m² und für jede Seite auf 8 m² beschränkt. Zudem sind max. 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0 m über OKG zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Oberkante der Fassade, an der sie angebracht sind, nicht überragen. Die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 5 % der Wandfläche der jeweiligen Fassade einnehmen. Jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von max. 30 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist eine einzelne Werbeanlage im SO-EZH, deren Seitenlänge und Ansichtshöhe 3,0 m nicht überschreiten darf; sie darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,0 m überschreiten.

Im Urbanen Gebiet wird zur besseren Orientierung am Abzweig des Eigentümerwegs von der Haupterschließungsstraße eine Fläche für freistehende Werbeanlagen festgesetzt. Hier soll eine Sammel-Werbeanlage für alle am Eigentümerweg ansässigen Betriebe entstehen und potentielle Kunden oder Besucher am Beginn der Stichstraße gezielt lenken.

Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,50 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen. So muss eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm eingehalten werden, wodurch eine höhere Artenvielfalt entsteht. Davon ausgenommen sind Abschnitte, die aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden müssen. Geschlossene Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 3,0 m vor der Fassade zulässig.

Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim ist in die Inhalte der Festsetzung eingeflossen; es gelten ausschließlich die im Bebauungsplan enthaltenden Regelungen.

Geländeänderungen und Stützmauern

Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der anschließenden Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.

Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 0,5 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu

bepflanzen. Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc.

Eine Anpassung im weiteren Verfahren, insbesondere nach Klärung der Höhenlagen und mithilfe von Gelände- und Gebäudeschnitten, wird angestrebt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Die geltenden Mindestqualitäten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Öffentliches Grün

Für eine durchgängige Ein- und Durchgrünung des Baugebiets werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. In mittiger Lage ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgegeben. Fußwege und zu pflanzende Bäume sichern eine attraktive Ausbildung für die wohnortnahe Erholung.

Die öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosaatgut Herkunft „Fränkische Alb“; Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet. Intensiv genutzte Teilflächen des Spielplatzes sind von den genannten Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.

Privates Grün (Grundstücksfreiflächen)

Die Grundstücksflächen im privaten Bereich sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind unzulässig, um die Artenvielfalt zu fördern und abriegelnde Hecken zu vermeiden.

Zur Sicherung einer Mindest-Bepflanzung werden Pflanzgebote für Bäume, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen oder straßenbegleitend, festgesetzt. Im WA1 ist ein Baum je Grundstück zu pflanzen, im WA2 ein Baum je Reihendhaus-Grundstück. Die Mittelhaus-Grundstücke sind für eine verpflichtende Baumpflanzung zu klein. Die Anzahl der Bäume entspricht im WA3 und WA4 einem Verhältniswert von ungefähr 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche. Neben Laubbäumen sind auch

Obstbäume zulässig und im Wohnumfeld besonders empfehlenswert. Die Baumstandorte sind auf den Grundstücken frei wählbar.

Im MU und im SO entspricht die Anzahl der festgesetzten zu pflanzenden Bäume ungefähr dem Verhältniswert von 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche, angelehnt an die für Gewerbegebiete übliche Regelung, die einen höheren Versiegelungsgrad für Nutzflächen, z.B. für Hof- und Lagerflächen, berücksichtigt. Im MU ist eine Anordnung in den äußeren Randflächen, zur Eingrünung des Baugebiet, vorgesehen. Eine Verschiebung um bis zu 10 m gegenüber dem festgesetzten Standort ist möglich, sofern die Reihenbildung an Grundstücksgrenzen gewahrt bleibt. Damit soll der Grundstücksfreiflächengestaltung ausreichend Spielraum eingeräumt werden.

Auf privaten Stellplatzflächen ist pro 5 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² sowie eine durchwurzelbare Baumpflanzgrube mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m bereitzustellen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern anzupflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zum Anpflanzen dürfen angerechnet werden.

In den WAs sind Vorgärten, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind unzulässig.

Zur Randeingrünung werden im Süden, Westen und Osten des MUs sowie entlang der Staatsstraßen im SO untergeordnet private Grundstücksfreiflächen zur Ortsrandeingrünung festgelegt. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä. freizuhalten und stattdessen je Grundstück auf mind. 50% der Fläche zu bepflanzen. Die Flächen sind mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern in festgesetzter Mindestqualität, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Für einen Baum dürfen 25 m², für einen Strauch 2,5 m² angerechnet werden.

Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

8 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.

8.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Stand der Einwohnerzahl lag am 31.12.2024 bei insgesamt 1.995 Personen³. An diesem Stichtag wurde damit die prognostizierte Entwicklung des Bayerischen Landesamtes von 1.930 Personen aus dem Jahr 2021 deutlich überschritten⁴. Die tatsächliche Bevölkerungszunahme liegt demnach über der gemeindespezifischen Prognose.

³ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2025, hrsg. im Dez. 2025

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033, Gemeinde Bergheim, Berechnungen bis 2033, hrsg. Im Aug. 2021

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.

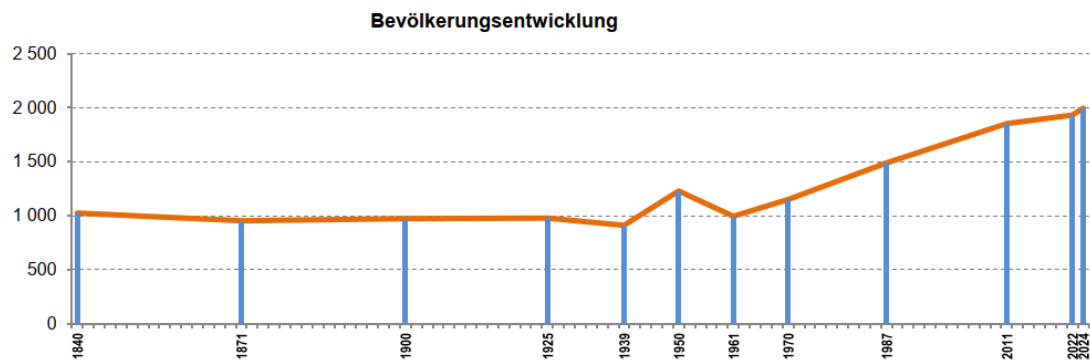


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Bergheims seit 1840⁵

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 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.

⁵ ebd. Statistik kommunal 2025

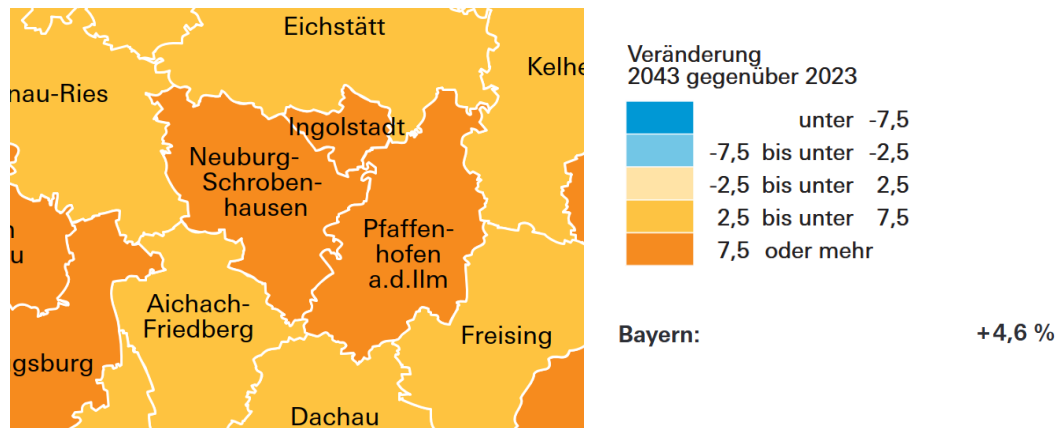


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023⁶

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 werden⁷. Insgesamt, also über alle Gemeindegrößen hinweg, liegt der Durchschnitt bei 2,0. Für den Wohnraumbedarf 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.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Erstergebnisse aus dem Mikrozensus 2024

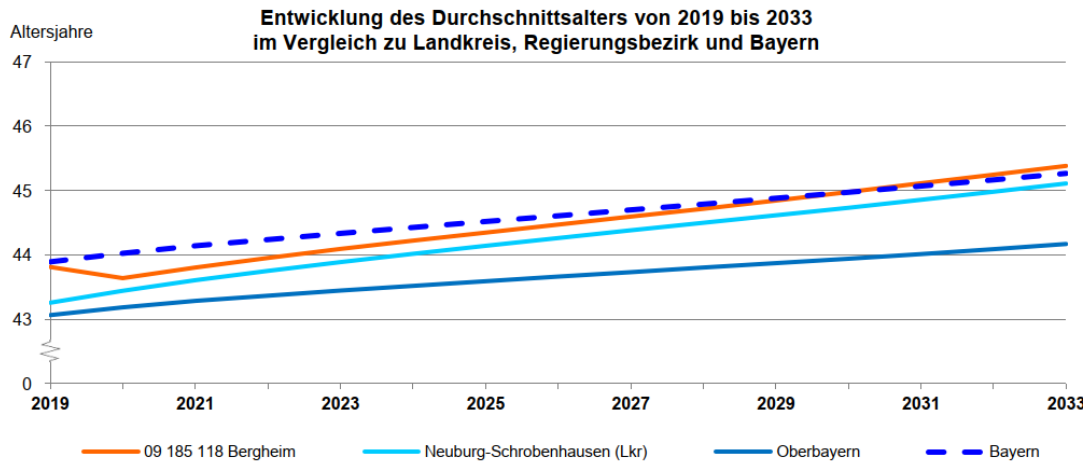


Abb. 7: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁸

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%).

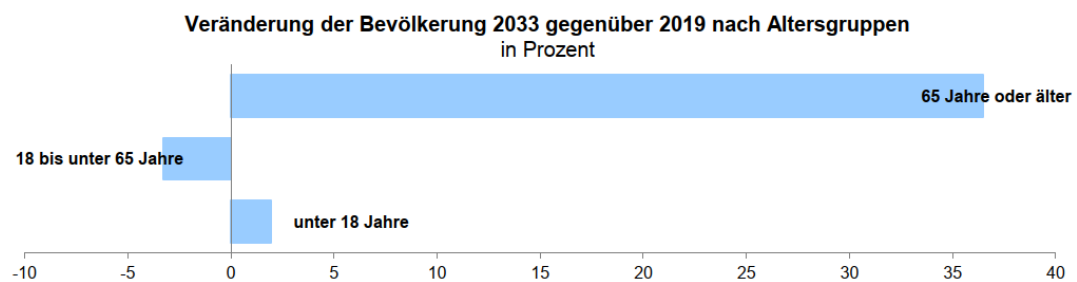


Abb. 8: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen⁹

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%).

8.2 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

⁸ ebd., Demographie-Spiegel Bayern, Bergheim

⁹ ebd.

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.

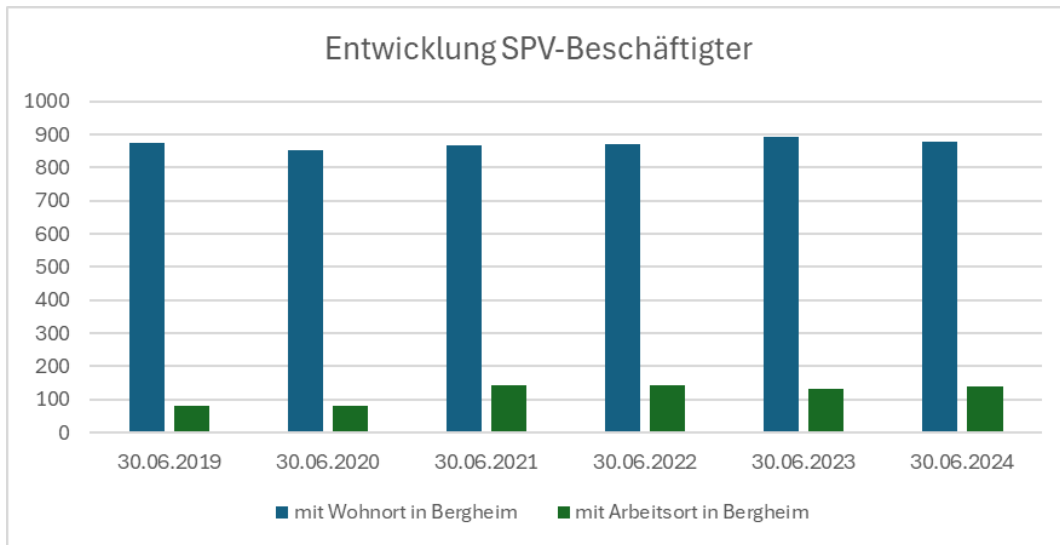
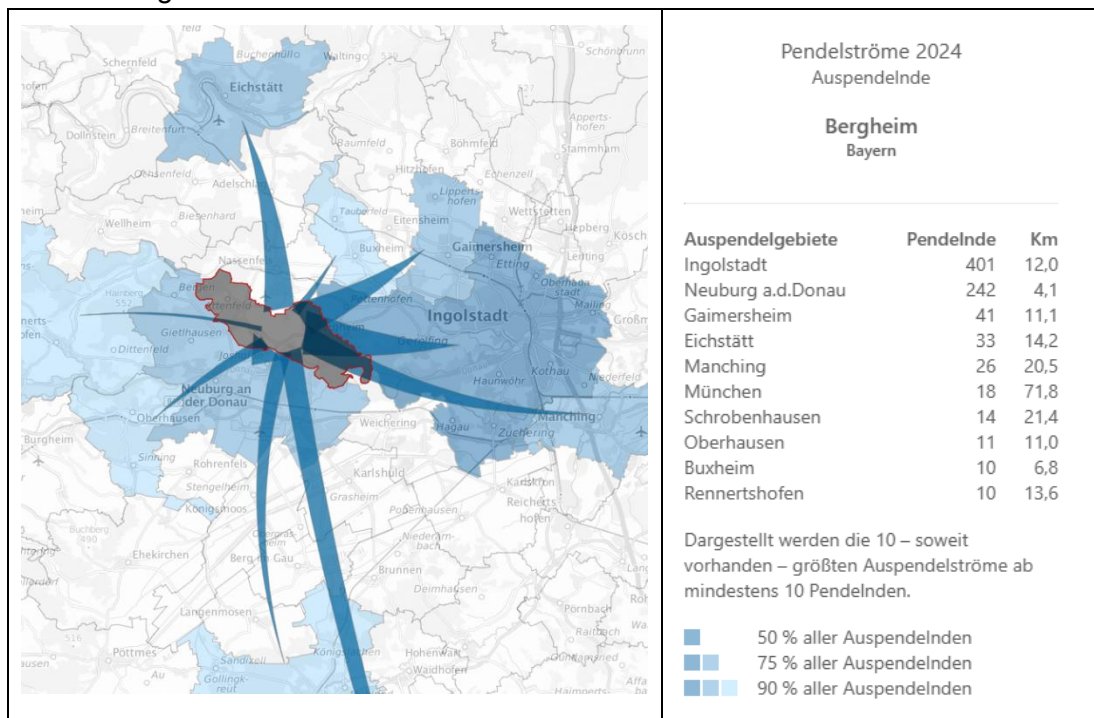


Abb. 9: Übersicht SVP-Beschäftigter mit Wohn- oder Arbeitsort in Bergheim¹⁰

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.



¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, abgerufen am 08.04.2026

Abb. 10: Auspendelströme und -gebiete¹¹

Viele Pendler erreichen ihren Arbeitsort in niedrigen bis mittlere 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.

8.3 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.

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

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

- 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 m² an einem Gewerbegrundstück. Es wurde ein Bedarf in 350 m² Büro-, 1.000 m² Lager-, 1.000 m² Produktionsfläche dokumentiert. In Summe ergibt dies ungefähr 6.100 m² Gewerbeflächenbedarf.

8.4 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 (s. Anlage). 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 Planungs- und Abstimmungsprozesses die im Gutachten dargestellte städtebauliche Planung (Strukturkonzept) und die Aussagen zur Quartiersentwicklung Bergheim-Ost ggf. von den Inhalten des Bebauungsplan-Vorentwurfs 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.

8.5 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"> • Allein durch die dorfgerechte Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials könnte der Wohnbaulandbedarf für die nächsten 20 Jahre theoretisch mehr als ausreichend gedeckt werden. • Der unverhältnismäßige Flächenverbrauch im Außenbereich sollte reduziert werden.
Fazit Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Ausbau der Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, ärztliche Betreuung) vor Ort wird empfohlen. • Die Kinderbetreuung und die Grundschule sollten erhalten werden.
Fazit zukünftige Potentiale	<ul style="list-style-type: none"> • Dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr eingerechnet werden, sind aber ein zu berücksichtigender Faktor, der alle Siedlungsteile betrifft!

Abb. 11: Vitalitätscheck: Innenentwicklungspotentiale und Ergebnis (S. 44)¹²

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 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

¹² Vitalitätscheck Gemeinde Bergheim, Herb und Partner, Buttenwiesen, vom 03.03.2026

- 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.

8.6 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 (ehem. Einheimischenmodell) 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.

8.7 Schätzung des Wohnraumbedarf

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 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 auf Landkreisebene 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):

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2024:	1.995
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	5,2
für einen Zeitraum von:	14 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	441
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,268
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,00	Prognosezeitraum (Jahre):	20
--------------------------------------	------	---------------------------	----

Prognoseergebnis für das Jahr 2044:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	148	
Bedarf an Wohnungen:	65	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	0	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	65	
Wohnbaulandbedarf:	5 ha	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	24,9	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		ha Anzahl: 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.

8.8 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.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Im Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, die 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. Die geplanten Verkehrsflächen und 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.

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

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) anzuwenden.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im April 2026 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat überwiegend den Verlust von intensiver Ackerfläche zur Folge. Bei der Zuweisung der Wertpunkte wurde daher von der beschriebenen Vorgehensweise im neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgewichen. Anstatt der durchschnittlichen Wertpunkte wurden hierbei die absoluten Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugewiesen.

Da sich die Planungen noch in der Entwicklung befinden, wurde zum jetzigen Zeitpunkt auf eine m²-genaue Bilanzierung des Eingriffs verzichtet und stattdessen mit gerundeten Werten gearbeitet.

Ggf. zu rodende Bäume und die dargestellte Grünfläche im Wohngebiet wurden ebenfalls noch nicht berücksichtigt, da Lage und Abgrenzung der Grünfläche noch nicht vollständig geklärt sind, und auch die Planung der Anbindung von der St 2043 noch konkretisiert wird. Der im Osten entlang der St 2043 verlaufende Wirtschaftsweg wird voraussichtlich in Straßenbegleitgrün umgewandelt und der natürlichen Entwicklung überlassen. Auf eine Ansaat wird aufgrund der geringen ökologischen Wertsteigerung, bedingt durch die Lage an der viel befahrenen Straße, verzichtet.

Das Ergebnis der Bilanzierung stellt aktuell trotzdem eine Grundlage dar, um die Ausgleichsfläche(n) planen zu können. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird die Eingriffsermittlung konkretisiert.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) wurde für jede Nutzung eine eigene Bilanzierung durchgeführt und jeweils dem Gebiet entsprechende, vermindernde Planungsfaktoren angerechnet:

Allgemeines Wohngebiet

Eingriffsberechnung Allgemeines Wohngebiet WA					
Ausgangszustand (BNT)	Bezeichnung	Fläche (m²)	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	Intensivacker (geplante Tiefgaragenfläche)	6700	2	0,8	10.720
A11	Intensivacker	14900	2	0,4	11.920
Summe [WP]					22.640
Planungsfaktor	Schutzgut	Sicherung		Angabe in %	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Boden, Wasser	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		5	
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, durch Festsetzung einer Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro m²	Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		5	
Naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen durch Festsetzung einer Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro m² und Festsetzungen bzgl. extensiver Pflege der öffentlichen Grünflächen	Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		5	
Summe (max. 20 %)				15	
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]					19.244

Sondergebiet

Eingriffsberechnung Sondergebiet SO					
Ausgangszustand (BNT)	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	Intensivacker	13700	2	0,8	21.920
Summe [WP]					21.920
Planungsfaktor	Schutzgut	Sicherung	Angabe in %		
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Boden, Wasser	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5		
Eingrünung von offenen Stellplätzen durch Festsetzung einer Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro Stellplatz	Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	5		
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5		
Summe (max. 20 %)					15
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]					18.632

Urbanes Gebiet

Eingriffsberechnung Urbanes Gebiet MU					
Ausgangszustand (BNT)	Bezeichnung	Fläche (m²)	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
	<i>Intensivacker</i>	14700	2	0,8	23.520
Summe [WP]					23.520
Planungsfaktor	Schutzgut	Sicherung		Angabe in %	
<i>Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge</i>	<i>Boden, Wasser</i>	<i>Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>		5	
<i>Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, durch Festsetzung einer Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro m²</i>	<i>Arten und Lebensräume</i>	<i>Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</i>		5	
<i>Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin</i>	<i>Arten und Lebensräume</i>	<i>Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>		5	
Summe (max. 20 %)				15	
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]					19.992

Gesamtes Gebiet

Gebiet	Ausgleichsbedarf [WP]
Allgemeines Wohngebiet WA	19.244
Sondergebiet SO	18.632
Urbanes Gebiet MU	19.992
Summe Ausgleichsbedarf [WP]	57.868

9.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Art und Fläche des zu erbringenden Ausgleichs werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.4 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 Bauaufreimung 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. 12: Graugänse bei der Nahrungsaufnahme auf Fl. Nr. 120/2 Gmkg. Bergheim, Blick von Südosten



Abb. 13: Blick auf Flur Nr. 108 Gmkg. Bergheim, Blick von Nordwesten



Abb. 14: Blick vom Kreisel aus auf Flur Nr. 108/4 Gmkg. Bergheim



Abb. 15: Fl. Nr. 120 Gmkg. Bergheim von Nordosten aus



Abb. 16: Fl. Nr. 108/4 Gmkg. Bergheim, Blick von Südosten aus



Abb. 17: Straßenbegleitgrün entlang der Staatstraße 2043, Blick von Norden nach Süden

Artenschutz

Mit der Ausbildung von Parkplätzen am Rand des Siedlungsgebiets ist in Verbindung mit dem Einzelhandel oder gewerblicher Nutzungen im MU zu rechnen,

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Parkplatz-Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K zulässig.

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Straßenverkehr

Der von den nördlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraßen 2214 und 2043 ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet ein. Eine schalltechnische Vorabschätzung aus dem Jahr 2019 kommt zum Ergebnis, dass sich vor allem zur Nachtzeit Lärmpegel ergeben, die den Einsatz von Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Aufgrund der steigenden Anforderungen an das Flächensparen hat die Gemeinde einer hohen Verwertung der in Anspruch genommenen Flächen gegenüber einem Abrücken der geplanten Bebauung von den Lärmquellen Vorrang eingeräumt. Die Nutzungen sind jedoch hinsichtlich ihres Schutzstatus so platziert, dass an der St 2043 mit höheren Verkehrsmengen die weniger sensiblen Baugebiet angeordnet werden können. Dagegen ist das Wohngebiet (WA) mit höheren Schutzanforderungen von den Staatsstraßen abgerückt unmittelbar im Anschluss an den Siedlungsbestand vorgesehen.

Aktiver Lärmschutz

Die Möglichkeiten aktiver Lärmschutzmaßnahmen seitens der Gemeinde beschränkt sich auf die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen bzw. geeigneter Kombinationsmöglichkeiten. Die Geschwindigkeitsreduzierung oder der Einbau lärm mindernden Asphalts liegt außerhalb der Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Aufgrund des großen Flächenbedarfs für einen Lärmschutzwall oder eine Wall-Wand-Kombination wurde diese Möglichkeit seitens der Gemeinde im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme verworfen.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand ist aufgrund der an den Anbindestellen notwendigen Überstandslängen schwerlich durchgehend umzusetzen. Zudem wäre für eine wirksame Lärmschutzmaßnahme eine Mindesthöhe erforderlich,

die das Ortsbild negativ beeinträchtigt. Mit geringerer Höhe wäre ein Lärmschutz jedoch nur im Erdgeschoss wirksam, so dass weitere Maßnahmen wie Grundrissorientierung oder passive Maßnahmen an den betroffenen Fassaden ebenfalls erforderlich wären. Die trennende Wirkung dieser Maßnahmen steht dem Planungsziel eines mit dem Altbestand und den Verkehrsachsen verknüpften Quartiersentwicklung entgegen.

Auf der Basis der Voruntersuchungen wird daher eine geeignete Grundrissorientierung bzw. ein passiver Schallschutz bevorzugt. Dazu kommt, dass das Wohngebiet vorrangig durch Verkehrslärm, der von Norden her auf die Bebauung einwirkt, betroffen ist. Somit können Aufenthaltsräume nach Süden orientiert werden, und Grundstücksfreiflächen liegen ebenfalls auf der lärmabgeschirmten Seite.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Folgende Möglichkeiten bestehen grundsätzlich:

- Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern an die von den Verkehrslärmimmissionen weniger stark belasteten Süd- bzw. Westfassaden.
- Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinheiten, um auch bei geschlossenem Fenster einen entsprechenden Luftaustausch in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erzielen.
- Bauliche Anforderungen an den Fassadenaufbau nach DIN 4109 gemäß der Außenlärmpegel bzw. den Lärmpegelbereichen

Eine aktuelle schalltechnische Untersuchung liegt derzeit noch nicht vor. Es soll zum Bebauungsplanentwurf erstellt, in die Planung eingearbeitet und als Anlage beigefügt werden.

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.

Landwirtschaft

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe ist mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen 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.

10.2 Hochwassergefahren, Starkregen

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<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.

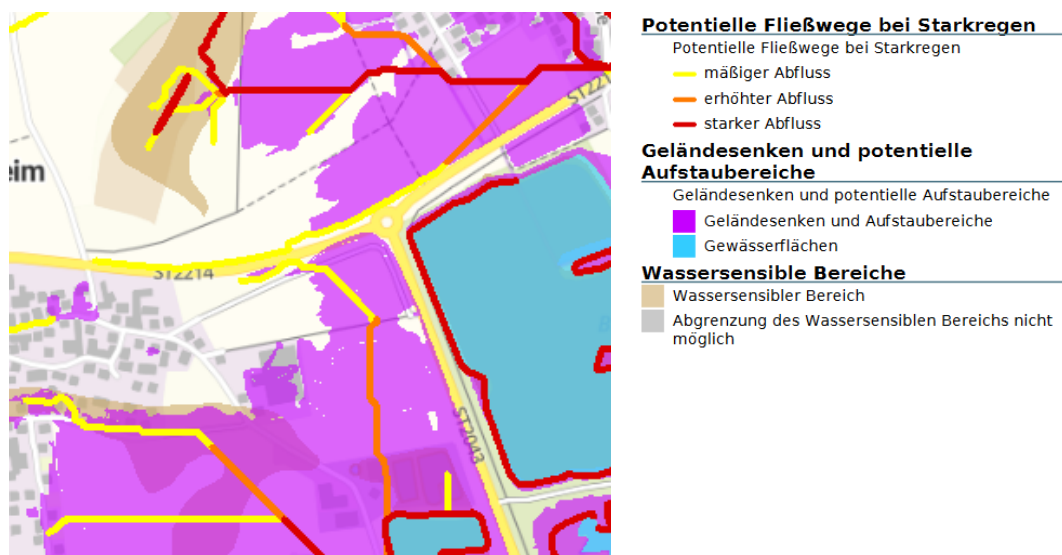


Abb. 18: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹³

Ein Aufstau auf den Flächen im Plangebiets ist östlich nicht bekannt bzw. konnte in den letzten Jahren nicht beobachtet werden. Bei mehreren Ortsbegehungen zu unterschiedlichen Zeiten konnten keine Spuren von oberflächlich wild abfließendem

¹³ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, April 2026, ohne Maßstab, Norden ist oben

Wasser festgestellt werden. Nach Sichtung der Baugrunduntersuchung wird vermutet, dass die kiesigen Böden möglicherweise ein großes Stauraumvolumen aufweisen.

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 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.

10.3 Denkmalschutz

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

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.

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.

Aufgrund der Ausdehnung der beiden Bodendenkmäler wurde in diesem Bereich eine magnetische Prospektion¹⁴ durchgeführt, um mehr Informationen zu erhalten. Mit der Untersuchung konnte die Lage der Boden-anomalien genauer bestimmt werden, die sich nach den Ergebnissen noch weiter in Richtung Südosten ausdehnen als bisher angenommen. Insgesamt zeigt die magnetische Prospektion der Bodendenkmäler in den ausgewählten Flächen dichte archäologische Spuren, die jedoch keiner Zeitstufe zugeordnet werden können.

10.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

¹⁴ Geophysikalische Messungen der Bodendenkmäler [...] Gemeinde Bergheim, LMU München, vom 24.04.2019

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

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen - Großzügige Frei- und Grünflächen mit Pflanzgeboten
<p>Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Großzügige Frei- und Grünflächen mit Pflanzgeboten - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung der Verdunstung durch Pflanzgebote etc - Unterschiedliche Bebauungsdichten - Förderung der Verdunstung durch Pflanzgebote etc.
<p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibilität bei den Baumstandorten

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flächensparende Erschließung - Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Festsetzung von begrünten Flachdächern und PV-Anlagen im SO
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Flächensparende Erschließung - Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr

Nutzung erneuerbarer Energien: PV-Anlagen

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen.

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Für die Wohngebäude wird als Mindeststandard der Betrieb eine PV-Anlage auf den Dächern mit Speichermöglichkeit empfohlen, womit ein hoher Deckungsgrad des Eigenstrombedarfs (im Jahresgang) erreicht werden kann. Module können auf geneigten Dachflächen dachparallel, auf Flachdächern aufgeständert und an Fassaden angebracht werden. Ferner ist aus gestalterischen Gründen eine ruhige, geometrisch geordnete Anordnung der Module, z.B. als zusammenhängendes Rechteck, anzustreben.

Für die Einzelhandelsmärkte bietet sich die Nutzung der Flachdächer zur Solarstromgewinnung an, da die großen Dachflächen großflächig belegt werden können und ein hoher Tagesstrombedarf mit relativ konstanten Lasten vorhanden ist. Ergänzt durch Speichersysteme, sektorübergreifende Nutzungen etc. mit intelligenter Steuerung kann ein vor Ort wirtschaftliches Energiesystem aufgebaut werden.

Auf die Möglichkeit, Dachflächen zur Stromerzeugung zu verpachten, wird hingewiesen.

Wärmeversorgung

Das Quartier, insbesondere das WA- und MU-Gebiet, soll mit einer zentralen Wärmeversorgung ausgestattet werden. In der südlich von Bergheim gelegenen Kläranlage fällt Abwärme an, die zur Wärmeversorgung genutzt werden kann. Das dafür erforderliche Blockheizkraftwerk soll auf dem Gelände der Kläranlage untergebracht werden. Im Plangebiet selbst wird das Verteilnetz, ausgelegt als kaltes Nahwärmenetz, sowie die Verteilstationen errichtet.

Auf Regelungen bzw. Hinweise zu Standorten von Luft-Wärme-Pumpen wurde bisher verzichtet, da ein zentrales Wärmenetz errichtet werden soll.

10.5 Boden- und Grundwasserschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sind. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Zu der Maßnahme liegt eine orientierende Baugrunduntersuchung der Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG vom 03.09.2019 vor (s. Anlage), dem die folgenden Aussagen auszugsweise entnommen sind:

Baugrund

Da es zum Zeitpunkt der Entstehung des Gutachtens noch keine konkrete Bebauungsplanung gab, hat dieses einen orientierenden Charakter. Die durchgeführte Untersuchung dient vorrangig der Ermittlung der Bodenkennwerte, die Versickerungsfähigkeit der Böden, sowie einer orientierenden Schadstoffuntersuchung zur Abschätzung der bei der Bauausführung zu erwartenden abfallrechtlichen Belastungsklassen.

Die Erkundung umfasst insgesamt 12 Kleinrammbohrungen und 5 schweren Rammsondierungen bis in Tiefen von 7 m unter Geländeoberkante. Des Weiteren wurden zur abfalltechnischen Bewertung Proben aus den anstehenden Böden erstellt und chemisch untersucht. Zur genaueren Klassifizierung der erbohrten Schichten in Bodengruppen nach DIN 18196 wurden ausgewählte Proben bodenmechanischen Laboruntersuchungen unterzogen.

Die Ansatzpunkte der Bohrungen und Rammsondierungen sind im Lageplan der Anlage 2 des Gutachtens dargestellt, die Ergebnisse der Aufschlüsse sind in Anlage 4 beschrieben.

Im Zuge der durchgeführten Bohrarbeiten wurden gestörte Bodenproben entnommen. Eine erste Bewertung der Proben erfolgte bereits im Gelände im Rahmen einer organoleptischen Untersuchung (Geruch, Aussehen und Bodenstruktur). Dabei ergaben sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen.

Die chemischen Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Mischprobe 1 der Zuordnungsklasse Z 2 (stark belastet) zuzuordnen ist. Diese Probe stammt aus dem Bereich der ehemaligen Besamungsanlage und ist im Hinblick auf die vorliegende Planung als nicht maßgeblich zu bewerten. Die Mischproben 2 und 3 weisen Belastungen der Zuordnungsklasse Z 1.1 (gering belastet) auf. Im Rahmen der Bewertung nach LAGA M20 (TR Boden) würden die bei allen Proben festgestellten erhöhten TOC-Gehalte (> 0,5 % bzw. > 1,5 %) formal zu einer Einstufung in die Klassen Z 1.1/Z 1.2 bzw. Z 2 führen. Da die übrigen untersuchten Schadstoffparameter durchgängig unauffällig sind (Zuordnung Z 0), ist davon auszugehen, dass die erhöhten TOC-Gehalte auf natürliche Humusanteile zurückzuführen sind und keine relevante Schadstoffbelastung darstellen. Der erhöhte TOC-Gehalt kann daher toleriert werden. Der Verwertungsweg bei einem potenziellen Ausbau ist abschließend mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Versickerung

Ohne nähere Untersuchungen kann für die im Baugebiet oberflächennah anstehenden Schluffe und Tone nur eine Durchlässigkeit von $k_f < 10^{-7}$ m/s zugeordnet werden. Diese Böden sind als gering bis sehr gering wasserdurchlässig einzustufen

Eine oberflächennahe Versickerung über z.B. Versickerungsmulden ist nach den Bohrergebnissen nur in Bereichen mit Kies-Sand-Gemischen ohne Lehmüberdeckung möglich.

Grundwasser

Im Bereich des geplanten Baugebietes wurde zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im August 2019 ab frühestens 3,3 m unter GOK Grundwasser angetroffen.

Aufgrund der bereits oberflächennah anstehenden, bindigen Böden ist zudem mit einem Aufstau von niederschlagsbedingtem Sickerwasser (aufstauendem Sickerwasser) bis GOK zu rechnen. Der Bemessungswasserstand wird demnach auf GOK festgelegt.

Gründung

Im Baugebiet bestehen oberflächennah überwiegend humose Böden sowie lokal organische Auelehme, die von Schluffen und Tonen sowie tiefer liegenden Kies-Sand-Gemischen unterlagert werden. Die humosen und organischen Böden sind gering tragfähig und müssen im Bereich geplanter Bebauung vollständig ausgetauscht werden. Die darunterliegenden Kies-Sand-Gemische sind bei entsprechender Verdichtung ausreichend tragfähig, während Schluffe und Tone nur bedingt tragfähig

sind. Nach Bodenaustausch können Neubauten flach auf Einzel- oder Streifenfundamenten sowie Bodenplatten gegründet werden. Der Austauschboden muss geeignet und ausreichend verdichtet sein. Nennenswerte Setzungen der Bauwerke sind unter diesen Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Bei den Erdarbeiten sind die wasser- und frostempfindlichen bindigen Böden besonders zu beachten, da sie empfindlich auf Durchfeuchtung und mechanische Beanspruchung reagieren. Baugruben können unter Beachtung der einschlägigen Normen geböscht oder verbaut werden; eine offene Wasserhaltung ist in der Regel ausreichend.

Aufgrund geringer Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Schluffe und Tone ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt und lediglich in Bereichen mit durchlässigen Kies-Sand-Schichten möglich. Die konkrete Entwässerung ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Für erdberührte Bauteile ist aufgrund möglicher Wasserbeanspruchung eine Abdichtung gegen aufstauendes Sickerwasser oder alternativ eine Dränung vorzusehen.

Verkehrsflächen

Für die Herstellung von Verkehrs- und Parkflächen sind die einschlägigen Regelwerke des Straßenbaus zu berücksichtigen. Humose und bindige Böden sind im Bereich der Verkehrsflächen zu entfernen und durch geeigneten Austauschboden zu ersetzen. Das Planum muss eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen ($EV_2 > 45 \text{ MN/m}^2$, $Ev_2/Ev_1 < 2,5$), die durch geeignete Prüfverfahren nachzuweisen ist. Wird dieser Wert nicht erreicht, ist ein tieferer Bodenaustausch oder alternativ eine Stabilisierung, z. B. durch Geotextilien, erforderlich. Der Oberbau ist entsprechend den maßgebenden Randbedingungen mit einer ausreichenden Gesamtdicke (mindestens ca. 0,65 m) herzustellen. Dabei sind die erforderlichen Verdichtungs- und Tragfähigkeitswerte der einzelnen Schichten einzuhalten.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Baugebietsumsetzung werden alle Anlagen zur Erschließung des Plangebiets, zur öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie Teile der privaten Erschließung (Eigentümerwege, Randeingrünung), hergestellt.

Vorhandene Anlagen in den Randbereichen sollen beachtet und erhalten bleiben.

11.1 Verkehr

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung soll vorrangig von Osten über einen neuen Knotenpunkt an der St 2043 erfolgen. Eine zweite Anbindung im Norden an die St 2214 hat untergeordneten Charakter und ist daher in den Fahrbeziehungen eingeschränkt.

Vorbereitend für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2025 eine Verkehrsuntersuchung von Schlothauer & Wauer erstellt mit dem Ziel, verschiedene Anbindevarianten und deren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs

nordöstlich des Plangebiets zu untersuchen. Dazu wurde der Prognose-Nullfall für 2037 und mehrere Erschließungsvarianten verglichen. In allen 3 Varianten sinkt in der abendlichen Spitzenstunde die Leistungsfähigkeit auf QSV D. In der morgendlichen Spitzenstunde zeigt sich ein Unterschied in der Variantenprüfung. Generell bleibt die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs erhalten.

Die Neuverkehrsberechnung liegt aktuell als Zwischenergebnis vor (s. Anlage, vom Febr. 2026) und zeigt die mit den geplanten Nutzungen zusammenhängenden Verkehrsmengen und befasst sich mit den Auswirkungen auf alle Knotenpunkte bei der bevorzugten Erschließungsvariante:

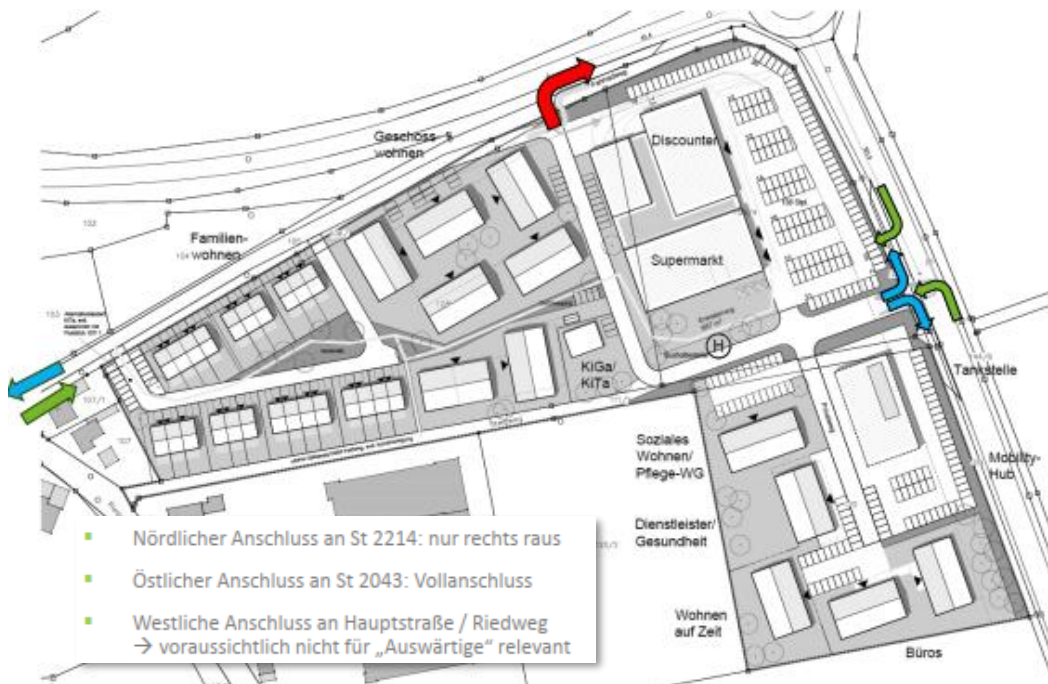


Abb. 19: Erschließungsvariante mit 2-Richtungsverkehr auf der geplanten „Ringstraße“¹⁵

Dabei handelt es sich aktuell um konservative Annahmen, die im weiteren Projektlauf genauer auf die geplanten Nutzungen abgestellt werden können.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass im Prognoseplanfall die Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte gegeben ist.

Die Untersuchung soll zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans fertiggestellt, bei der Planung berücksichtigt und als Anlage der Begründung beigelegt werden.

Innere Erschließung

Die Ringstraße im Nordosten übernimmt die Funktion der zentralen Erschließungsachse des Gebiets. Über sie werden die verkehrsintensiveren Nutzungen, insbesondere die geplante Tankstelle sowie der Einzelhandel an die Staatsstraßen angebunden. Dadurch wird der Durchgangsverkehr gezielt gebündelt und von den Wohnbereichen ferngehalten. Sie wird so ausgebildet, dass darüber der öffentliche Busverkehr abgewickelt werden kann.

¹⁵ Schlothauer & Wauer, Zwischenergebnis, S. 10

Die Anbindung an die Ortslage in Richtung Westen wird über die Hauptstraße sichergestellt, die in die Ortsmitte führt. Die vorhandene Hauptstraße ist im Osten nicht an die übergeordneten Straßen angebunden. Eine untergeordnete Verknüpfung mit der geplanten Ringstraße wird im Rahmen der Baugebietserschließung hergestellt. Sie wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie des Urbanen Gebiets sind Eigentümerwege in Form von Stichstraßen, mit Wendemöglichkeiten, vorgesehen. Diese dienen ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und tragen zur Verkehrsberuhigung insbesondere in den Wohnbereichen bei. Eigentümerwege verbleiben in privatem Eigentum und sollen als öffentliche Straßen gewidmet werden, um die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit sicher zu stellen.

An den Wendeanlagen sind weitere Stellplätze vorgesehen, die in die aktuelle Planfassung noch nicht eingearbeitet sind. Sie werden im weiteren Verfahren ergänzt.

In die bauliche Gestaltung der Wendeanlagen sind ferner Sammelstellplätze für Abfallgefäße einzuplanen, die dort zur Abholung bereitzustellen sind.

Die Wendeanlagen sollen weiterentwickelt werden, so dass ein gefahrloses Wenden von Müllfahrzeugen möglich ist.

Wegenetz

Besonders im Wohngebiet WA wird auf ein feinmaschiges Wegenetz Wert gelegt, um kurze Wege sowohl in Richtung Kita als auch zum Einzelhandel zu ermöglichen. Ferner sollen die Reihenhaus-Gärten über sog. „Mistwege“ zur Gartenpflege erreichbar sein.

Der vorhandene „Steigweg“ am südlichen Rand des Plangebiets bleibt zur fußläufigen Anbindung des Einzelhandels an den südlichen Teil von Bergheim erhalten. Zudem verbindet er die „Mistwege“ an den Reihenhäusern. Ausgenommen einer Wegfunktion für Fußgänger und Radfahrer übernimmt er keine weitere Erschließungsfunktion. Sein aktueller Ausbauzustand soll nicht wesentlich geändert werden.

11.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

11.3 Wasserversorgung

Der Anschluss des Baugebiets erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsnetzes. Hierüber wird ebenfalls die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

11.4 Abwasserentsorgung

Über eine Ergänzung des Kanalbestands soll das Abwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

11.5 Sonstige Sparten

Die Verlegung eines kalten Nahwärmenetzes und ggf. erforderlicher Verteilstationen wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		49.990 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.100 m ²
	- WA1	2.170 m ²
	- WA2	3.390 m ²
	- WA3	6.710 m ²
	- WA4	830 m ²
2.	Urbanes Gebiet (MU)	12.050 m ²
	- MU1	5.780 m ²
	- MU2	6.270 m ²
3.	Sondergebiet Einzelhandel (SO-EZH)	11.270 m ²

4.	Verkehrsflächen		11.660 m ²
	- öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.060 m ²	
	- Verkehrsberuhigter Bereich	1.850 m ²	
	- Eigentümerweg	2.210 m ²	
	- öffentlicher Weg	1.640 m ²	
	davon Verkehrsbegleitgrün	2.900 m ²	
5.	Grünflächen		1.900 m ²
	- davon Spielplatz	1.660 m ²	
6.	Versorgungsflächen		10 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Baugebiets ist zügig zu rechnen. Sowohl die öffentliche Erschließung, als auch der Einzelhandel und die Tankstelle sollen zeitnah errichtet werden. Ein Großteil der Wohngebäude soll ebenfalls zeitnah und sukzessiv errichtet bzw. die Baugrundstücke veräußert werden; eine Staffelung im Sinne des Wohnraumbedarfs und einer zeitlich nachgelagerten Tranche ist ebenfalls in Überlegung und könnte in städtebaulichen Verträgen gesteuert werden. Alle relevanten städtebaulichen Verträge sollen mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit in das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren integrierter Erschließungsplanung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans zügig in die Baufeldfreimachung (Archäologie) und Ausschreibung gestartet werden.

Durch den Bebauungsplan wird im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von 4 Doppelhäusern, 4 Reihenhäusern und 6 Geschosswohnungsbauten mit max. 15 Wohneinheiten vorbereitet. Insgesamt entstehen somit 56 Einheiten in Reihen- und Doppelhäusern sowie 90 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Sollte auf dem Grundstück der Kita später ein Wohngebäude entstehen, könnten 6 zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Im Urbanen Gebiet ist ebenfalls davon auszugehen, dass auf dem westlichen Teil der Flächen Wohngebäude entstehen, die allerdings teilweise wiederum einen besonderen Bedarf an Wohnungsraum abdecken sollen. Aktuell ist für ein Gebäude die Errichtung von Wohnungen im geförderten Wohnungsbau mit max. 18 Wohneinheiten vorgesehen. Für die übrigen 3 Gebäude im westlichen Teil wird angenommen, dass in 2 Gebäuden Wohnungen entstehen, so dass weitere 30 Wohneinheiten entstehen können. Insgesamt wird daher für das MU von 48 Wohneinheiten ausgegangen.

Mit der planmäßigen Ansiedelung neuer Betriebe ist ein positiver Effekt auf die Arbeitsplatzsituation vor Ort verbunden. Es wird erwartet, dass durch die Entwicklung des Urbanen Gebiets und des Sondergebiets zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, wodurch sowohl die wirtschaftliche Stabilität der Gemeinde gefördert als auch die Standortattraktivität für Beschäftigte verbessert wird. Gleichzeitig kann ein Teil des Arbeitsplatzbedarfs der umliegenden Bevölkerung vor Ort gedeckt werden, was zur Reduzierung von Pendlerverkehren beitragen kann. Die vorhandene gemeindliche

Infrastruktur, insbesondere im Bereich der verkehrlichen Anbindung sowie der Ver- und Entsorgung, ist grundsätzlich geeignet, die mit der Entwicklung verbundenen Bedarfe aufzunehmen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

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.