



Gemeinde Bergheim

Bebauungsplan „Am Luckerberg II“

Begründung

zur Planfassung vom 05.07.2021

Auftraggeber:

Gemeinde Bergheim

Gemeinde Bergheim
Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau
Neuhofstrasse D 228
86633 Neuburg
Tel.: 08431/6719-0
Fax: 08431/671940
e-mail: verwaltung@vg-neuburg.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Sachbearbeitung:

Ursula Burkart Architektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Verfahren	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	6
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Wandhöhe.....	7
5.4	Höhenlage.....	8
5.5	Zahl der Wohnungen	8
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise ...	8
5.7	Bauliche Gestaltung	8
5.8	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen	9
5.9	Fassadengestaltung	9
5.10	Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
5.11	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen	9
5.12	Grünordnung	9
5.13	Einfriedungen	10
5.14	Geländeveränderungen und Einfriedungen	10
6	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Technische Infrastruktur	10
6.2	Wasserversorgung	11
6.3	Abwasserbeseitigung	11
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	11
7.1	Bedarfsermittlung	11
7.2	Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung.....	12
7.3	Standort- und Planungsalternativen.....	12
8	Immissionsschutz	12
9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
10	Belange des Umweltschutzes.....	13

11	Belange des Denkmalschutzes	14
12	Flächenbilanz	14
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung	14

Anlagen

- Eingriffs- Ausgleichsplanung vom 05.07.2021
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 13.07.2021

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Bergheim hat in seiner Sitzung am 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Luckerberg II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Luckerberg I“ in Bergheim beschlossen.

Zur Entwicklung einer Wohnbaufläche sollen im Norden des Ortes Bergheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebietes „Am Luckerberg I“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 693/6, 693, 720, 720/5 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 719, 695 (Wirtschaftsweg) und 692 („Am Sandacker“), jeweils Gemarkung Bergheim. Ebenso wird die Fl. Nr. 719/14 in den Geltungsbereich übernommen.

Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Luckerberg I“ als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Am Luckerberg I“ wird daher im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens für diesen Teilbereich aufgehoben.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

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

Bergheim ist über die beiden, sich im Osten Bergheims kreuzenden Staatsstraßen St 2014 und St 2043 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die St 2014 ist die Große Kreisstadt Neuburg in ca. 9 km und das Oberzentrum Ingolstadt über die St 2043 in 15 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A 9 ist Bergheim über die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord, in ca. 17 km Entfernung angebunden.

Der Flughafen und die Landeshauptstadt München befinden sich in rund 87 km Entfernung, was einer Fahrtzeit von ca. 60 min entspricht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Donauwörth - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Neuburg, in rund 9 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Über Linienbusse besteht zudem eine direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Bergheim, direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche des Baugebietes „Am Luckerberg I“.

Die Erschließung erfolgt von Südosten über die beiden für die Erweiterung bereits vorgesehenen Anbindungen von der Erschließungsstraße „Am Luckerberg“.

Im Südwesten ist eine weitere Anbindung über eine Verlängerung der Siedlungsstraße „Am Sandacker“ möglich. Diese bindet im Norden an den bestehenden Wirtschaftsweg (Fl. Nr. 695) an.

Die Fläche stellt sich in seiner derzeitigen Nutzung als überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche dar. Das Gelände ist topographisch sehr bewegt, der höchste Punkt liegt im Nordwesten bei ca. 410 m ü.NN der tiefste Punkt im Südwesten bei ca. 392 m ü.NN. Entlang der westlichen Grenze, zwischen der Erschließungsstraße „Am Sandacker“ und der bestehenden Bebauung „Am Luckerberg I“ verläuft im Planungsgebiet eine Hangkante mit Gehölzbestand die bis zu ca. 3,50 m abfällt.

Das Planungsgebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Bergheim entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Bergheim als „*Allgemeiner Ländlicher Raum*“ dargestellt, welcher im Osten direkt an den „*Verdichtungsraum*“ um das Regionalzentrum Ingolstadt angrenzt.

„*Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“* (LEP 2013, 2.2.5 G)

Der **Regionalplan der Region Ingolstadt** definiert das Gemeindegebiet Bergheim als „*Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“. Zudem wird dieses von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Neuburg-Ingolstadt) im Süden tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 15 km. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Kreisstadt Neuburg beträgt ca. 6 km, nach Donauwörth sind es ca. 40 km. Zur Bezirkshauptstadt und Landeshauptstadt München sind es ca. 100 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

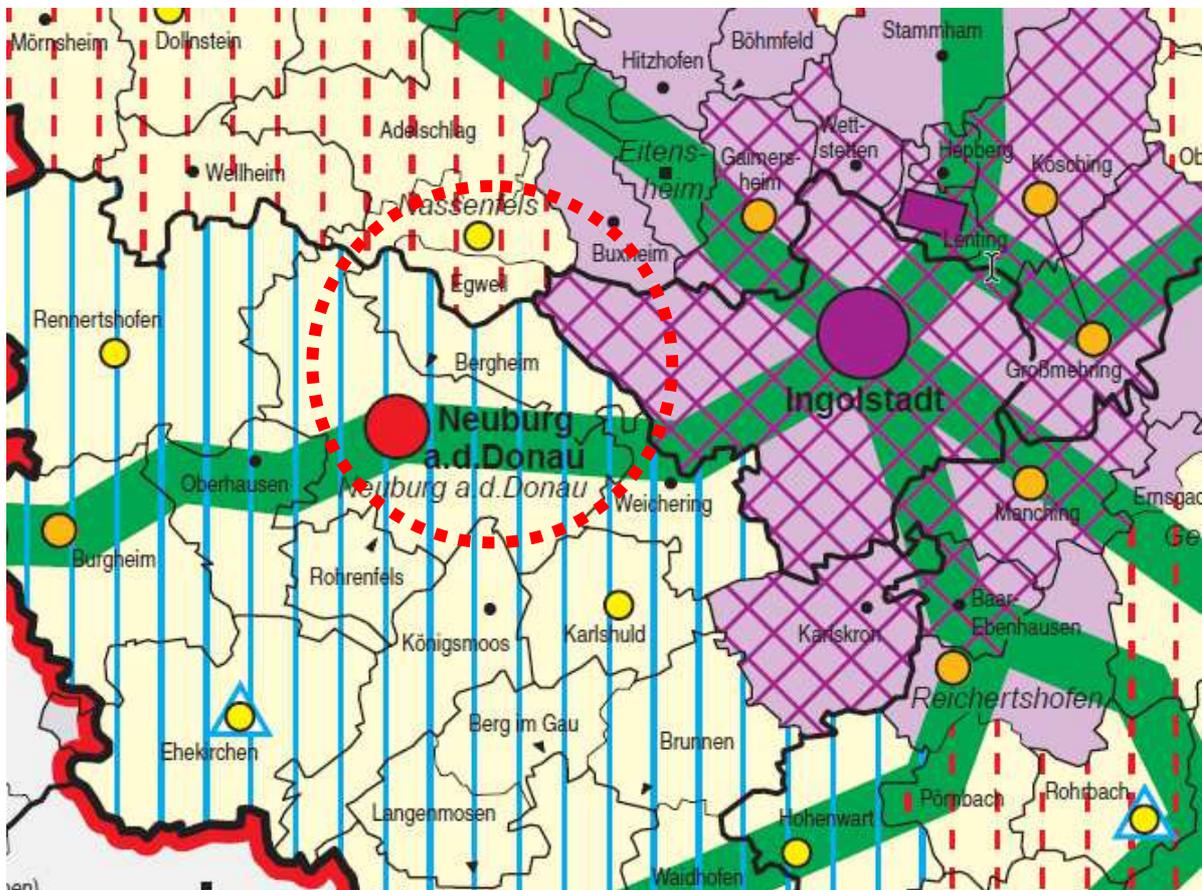


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Randbereich des Naturparks Altmühltal (Nr. BAY-15) sowie dem Tourismusgebiet 26.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Marktgemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

- *In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Marktgemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*
- *Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)*
- *Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)*
- *Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“*

Für Bergheim trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ mit folgenden Grundsätzen (A II 2 G):

- *„Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.*
- *Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“*

3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bergheim ist das Planungsgebiet im südöstlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet, der nördliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die Böschungsfäche im Süden ist mit einer erhaltenswerten Hecke dargestellt. Im Nordwesten sowie entlang der dargestellten Wohnbauflächen sind zudem Eingrünungs- bzw. mögliche Ausgleichsflächen gekennzeichnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht vollends diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik wird unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Bergheim möchte daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen schaffen.

Die Erweiterung des bereits fast vollständig bebauten Baugebietes „Am Luckerberg I“ wurde bereits teilweise im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim vorbereitet.

Die Entwicklung neuer Baugebiete, ergänzend zu den realisierbaren Nachverdichtungen im Innenbereich (z. Bsp. Baugebiet „am Dorfanger“ in Bergheim) ist notwendig, um auf die dringende Nachfrage nach Wohnbauland reagieren zu können. Das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Bauflächen in Unterstall ruht derzeit aufgrund einer noch ungeklärten Immissionsschutzproblematik mit einem angrenzenden Landwirt.

Um tatsächlich verfügbaren Wohnraum zu schaffen hat die Gemeinde 65% des vorliegenden Planungsgebietes erworben.

Mit der vorliegenden Planung soll die städtebauliche Ordnung durch entsprechende Festsetzungen zur Art und Maß der Bebauung, sowie zur Erschließung des Baugebietes sichergestellt werden.

Über eine Ringstraße die im Südosten und Nordwesten an das bestehende Ortsstraßennetz anbindet sollen 27 Einzelhaus- und 2 Doppelhausparzellen mit ca. 390 m² bis 790m² Grundstücksgröße erschlossen werden.

5 Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die zwingende 2-Geschossigkeit dient der Anpassung an das bestehende Ortsbild, erdgeschossige Gebäude mit flachen Dächern sollen ausgeschlossen werden.

5.3 Wandhöhe

Aufgrund der Hangsituation und der exponierten Lage des Baugebiets wird durch die getroffenen Höhenfestsetzungen das Ziel verfolgt, dass sich die Gebäude nicht zu stark aus dem Hang herausentwickeln und über der benachbarten Bebauung thronen. Zudem dient sie dem flächensparsamen Umgang mit Grund und Boden. So wird die zulässige Wandhöhe auf 6,50 m beschränkt. Bei einer Bebauung mit Sattel- bzw. Walmdächern darf eine traufseitige Wandhöhe von 7,0 m, bezogen auf das geplante Gelände nicht überschritten werden. Um zu vermeiden, dass bei Pultdachgebäuden firstseitig zu große Fassadenflächen entstehen, wird festgesetzt, dass diese firstseitig eine Wandhöhe von max. 7,80 m aufweisen dürfen.

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

5.4 Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des höhenmäßig dem maßgebenden Straßenniveau nächstgelegenen Geschosses darf max. 20 cm über dem maßgebenden Straßenniveau liegen.

Maßgebend ist jenes Straßenniveau, das der Mitte der gesamten straßenzugewandten Außenwand am nächsten liegt. Bei Eckgrundstücken ist das der Mitte der längeren straßenzugewandten Außenwand nächstgelegene Straßenniveau maßgebend. Für die Bauparzelle 29 gilt das Straßenniveau, das der Mitte der zur nördlich gelegenen Straße zugewandten Außenwand nächstgelegene ist, als maßgebend.

5.5 Zahl der Wohnungen

In Anlehnung an ein ruhiges Wohngebiet am Ortsrand wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei je Wohngebäude begrenzt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise

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

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Um auf das bewegte Gelände auch mit den Grenzgaragen zu reagieren wird zudem festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 Satz 1 BayBO die mittlere Höhe von an die Grenze gebauten Garagenwänden 3 m überschreiten darf. Die Höhe der zufahrtsseitigen Wände von Grenzgaragen darf, bezogen auf das der Zufahrt nächstgelegene Straßenniveau, 3,0 m nicht überschreiten.

Es sind, wie im benachbarten Wohngebiet, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dies entspricht dem Bedarf der Gemeinde und stellt für das am Ortsrand und in Hanglage gelegene Baugebiet eine im ländlichen Raum vertretbare und ortsspezifische Bauform dar.

5.7 Bauliche Gestaltung

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

Für Hauptgebäude werden gleichgeneigte Satteldächer und Walmdächer mit mittigem First, bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zugelassen.

Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Die Dacheindeckung von gleichgeneigten Satteldächern und Walmdächern hat aus dem mittels ziegelroten, rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln bzw. Dachsteinen zu erfolgen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Bei Pultdächern sowie bei Dächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen bis 10° sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.

5.8 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

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

5.9 Fassadengestaltung

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

5.10 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig. Ihre Einfahrtsseite muss einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten und ist nach der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten. In Länge und Breite dürfen Garagen 8,0 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5.11 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit einem unverbindlichen Gestaltungsvorschlag des Straßenraums (Verkehrsrün, Straßenbäume) festgesetzt, um für die weiterführende Straßenplanung und Bauausführung eine möglichst hohe Flexibilität zu erhalten. Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten nicht erlaubt sind, sind im Plan gekennzeichnet. Im Norden sowie Nordosten befindet sich zudem jeweils ein Wirtschaftsweg.

5.12 Grünordnung

Für die privaten Gärten ist ein Pflanzgebot festgesetzt.

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen.

Zum Ortsrand nach Westen, Norden und Osten ist eine private Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind je Bauparzelle mind. 2 standortgerechte heimische bzw. klimaangepasste Laubbäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume dürfen auf das unter 6.3 aufgeführte Pflanzgebot angerechnet werden. Auf Art. 48 AGBGB (Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken) wird verwiesen.

Die im Südwesten entlang der Grenze des Planungsgebietes verlaufende Böschung zwischen der Erschließungsstraße „Am Sandacker“ und der angrenzenden, bestehenden Bebauung, ist als zu erhaltend festgesetzt.

5.13 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente sockellose Zaunanlagen mit einem Abstand von 10 cm über Boden zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten sind sichtbare Sockel ausgeschlossen.

5.14 Geländeänderungen und Einfriedungen

Um das natürliche Gelände möglichst in seinem Zustand beizubehalten, den Bauherren jedoch ein Maß an Gestaltungsspielraum zu geben und für eine ordnungsgemäße Bauausführung zu sorgen, wird folgendes festgesetzt:

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen sowie Wirtschaftswegen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

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

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Technische Infrastruktur

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ingolstädter Kommunalbetriebe. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Abzweigung der Neuburger Straße entwässert und in der Kläranlage Bergheim gereinigt. Es bestehen ausreichend Kapazitäten für den Anschluss des Baugebiets.

Das Regenwasser der öffentlichen und privaten Flächen Baugebiets wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Abzweigung der Neuburger Straße geleitet. Ein geeigneter Vorfluter ist nicht vorhanden. Die anstehenden quartären Schluffe / Tone erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers.

Mit der Einleitung des Regenwassers aus den Baugebieten wird die Auslastung der Bestandskanäle nicht verschlechtert.

Auf das Baugebiet fließt kein wild abfließendes Außengebietswasser zu. Durch angrenzende Bebauung oder höher liegende Straßen und Feldwege ist das Baugebiet vor wild abfließenden Oberflächenwasser geschützt.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik wird unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

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.

7.1 Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Bergheim hat derzeit ca. 1.967 Einwohner (Stand 14.10.2020). Das Wachstum der letzten 20 Jahre hat im Durchschnitt ca. 1,2 % pro Jahr betragen und wird laut Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2031 auf 1,94 % ansteigen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020, Stand: 09.10.2020).

Ausgehend von diesen Zahlen ist in der Gemeinde Bergheim mit einem Bevölkerungswachstum in den nächsten 5 Jahren von ca. 190 Einwohnern zu rechnen.

Die aktuell in der Entwicklung stehenden Baugebiete Luckerberg II und Luckerberg III dienen der Deckung eines Teils dieses Bedarfes.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner pro Wohneinheit (bayerischer Durchschnitt) wird im Baugebiet Luckerberg II mit 29 Hauseinheiten Wohnraum für ca. 60 – 70 Einwohner geschaffen.

Im Baugebiet Luckerberg III wird mit 7 Hauseinheiten und 2 Geschößwohnungsbauten mit max. je 8 Wohneinheiten Wohnraum für ca. 50 Einwohner geschaffen.

7.2 Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung

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

Demnach wurden 139 Grundstücke mit Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen, bzw. als Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB in der Gesamtgemeinde ermittelt. Die Eigentümer wurden von der Gemeindeverwaltung angeschrieben, ob eine Bebauung oder ein Verkauf geplant ist und ob ggf. eine Unterstützung hierfür gewünscht wird. Von den Grundstücken stehen lediglich 3 zum Erwerb und ca. 10 Parzellen werden aktuell oder sollen in naher Zukunft bebaut werden.

Im Rücklauf der Nachfrage wurde ersichtlich, dass bei den privaten Eigentümern aufgrund eigener Bauabsichten oder Bereithaltung der Flächen für nächste Generationen überwiegend keine Bereitschaft zur Veräußerung auf Gesamtgemeindeebene herrscht. Das restliche Baupotential bleibt somit in privater Hand und steht für den aktuellen Bedarf nicht zur Verfügung.

7.3 Standort- und Planungsalternativen

Die Erweiterung des fast vollständig bebauten Baugebietes „Am Luckerberg I“ wurde bereits im städtebaulichen Gesamtkonzept und teilweise im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim vorbereitet.

Die Entwicklung neuer Baugebiete, ergänzend zu den realisierbaren Nachverdichtungen im Innenbereich (z. Bsp. Baugebiet „am Dorfanger“ in Bergheim) ist notwendig, um auf die dringende Nachfrage nach Wohnbauland reagieren zu können. Das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Bauflächen in Unterstell ruht derzeit aufgrund einer noch ungeklärten Immissionsschutzproblematik mit einem angrenzenden Landwirt.

Zum Erhalt der infrastrukturellen Einrichtungen wird ein moderates Wachstum (s. Pkt. 7.1) angestrebt und die Grundlagen für den entsprechend notwendigen Wohnraum dafür geschaffen.

Um tatsächlich verfügbaren Wohnraum zu schaffen hat die Gemeinde bereits 65% des vorliegenden Planungsgebietes erworben.

Daher soll an der Planung am vorliegenden Standort festgehalten werden.

Parallel wird das Baugebiet Luckerberg III entwickelt.

Somit können durch die gemeinsame Erschließung Synergien, z. Bsp. beim Konzept zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, wirtschaftlich genutzt werden und ein großer Teil des aktuellen Bedarfes gedeckt werden.

8 Immissionsschutz

Aufgrund des zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommens durch die Entwicklung der Wohngebiete nördlich der Neuburger Straße hat die Gemeinde Bergheim die geplanten Gebiete hinsichtlich der verkehrlichen Folgewirkungen im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht.

Die vorhandene und geplante Anbindung an den Bestand wird jeweils als leistungsfähig beurteilt. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen dadurch dürfte aus Sicht der

Gemeinde keine erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz verursachen.

Auf eine zusätzliche Schalltechnische Untersuchung wird demnach verzichtet.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschen-würdige 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). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden bzw. Westen ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Festsetzung flexibler Dachneigungen und -formen sowie eine flexible Baukörperstellung aufgrund einer großzügig gewählten Baugrenze ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Ortsrandeingrünungen und Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima
- Böschungserhalt
- Sickerfähige Beläge

10 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Ackerflächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten privaten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft weitestgehend erhalten bleiben.

Zum Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. In dieser wurde geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung mit einer Erfüllung der Verbotstatbe-

stände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist. Die saP liegt als Anlage der Begründung bei.

Die saP kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Arten(gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 erfüllt werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

11 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7233-0431 „Siedlung und Körpergrab der Latènezeit, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer vorherigen Denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8.1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

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

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2,4 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA:	1,94 ha
Davon: private Grünfläche:	0,15 ha
Böschungserhalt:	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,45 ha
Wirtschaftswege:	0,02 ha

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Da der Gemeinde zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken von ortsansässigen jungen Familien vorliegen, kann daher nach Rechtskraft des Bebauungsplans zumindest mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung des Baugebiets gerechnet werden.

Mit dem Bebauungsplan soll gemäß Vorentwurf die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 29 Wohngebäuden geschaffen werden.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.