



## **Gemeinde Bergheim**

### **Bebauungsplan „Am Luckerberg III“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 21.06.2021

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Bergheim**

Gemeinde Bergheim  
Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau  
Tilly-Park 1a  
86633 Neuburg  
Tel.: 08431/6719-0  
Fax: 08431/671940  
e-mail: [verwaltung@vg-neuburg.de](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

**Sachbearbeitung:**

Ursula Burkart      Architektin, Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
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	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen.....	8
5.5	Bauliche Gestaltung .....	8
5.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
5.7	Einfriedungen .....	10
5.8	Grünordnung .....	10
6	Ver- und Entsorgung .....	10
6.1	Technische Infrastruktur .....	10
6.2	Wasserversorgung .....	10
6.3	Abwasserbeseitigung .....	10
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	11
7.1	Bedarfsermittlung .....	11
7.2	Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung.....	11
7.3	Standort- und Planungsalternativen.....	12
8	Immissionsschutz .....	12
9	Belange des Bodenschutzes .....	12
10	Belange des Klimaschutzes.....	13
11	Belange des Umweltschutzes.....	14
12	Belange des Artenschutzes .....	15
13	Belange des Denkmalschutzes .....	15
14	Flächenbilanz .....	16
15	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	16

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Bergheim hat in seiner Sitzung am 14.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Luckerberg III“ im Hauptort der Gemeinde im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen, um im Norden Bergheims die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebiets „Am Luckerberg I“ sowie des derzeit in Aufstellung befindlichen Baugebiets „Am Luckerberg II“ zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn 731, 731/1 und 732 sowie eine Teilfläche der Fl.Nrn. 734, 735 und 736, jeweils der Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim und hat eine Größe von ca. 1,29 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Nordwesten durch den Brunnenweg mit der Fl.Nr. 725
- Im Südwesten durch die Fl.Nrn. 729
- Im Süden durch die Fl.Nrn. 730, 730/1 und sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 733, 734 und 735

Die nördliche Teilfläche der Fl. Nr. 731 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Luckerberg I“ als Grünfläche bereits enthalten. 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, die nächste Bahnlinie Ingolstadt – München in ca. 15 km Entfernung. Über Linienbusse besteht zudem eine direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Plangebiet selbst hat einen Umgriff von ca. 1,29 ha und umfasst die Fl.Nrn 731, 731/1 und 732 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 736, jeweils der Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim.

Das Areal befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptorts Bergheim, direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche. Südlich des Baugebietes verläuft die Neuburger Straße (St 2214). Eine Anbindung an die Neuburger Straße durch den Ausbau des entlang der Ostgrenze des Baugebietes verlaufenden Wirtschaftsweges ist möglich.

Im Nordwesten schließt das neue Baugebiet an das bestehende Gebiet Am Luckerberg I an. Im Nordosten befindet sich freie Landschaft. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Ringstraße von der Brunnenstraße zum östlich angrenzenden Wirtschaftsweg.

Das neue Baugebiet liegt an einem süd-südwest-exponierten Hang und verfügt über einen Höhenunterschied von 390 m ü NHN im Norden auf 387 m ü NHN, was ein Gefälle im Mittel von rund 3 % ausmacht.

Das Planungsgebiet stellt sich in seiner tatsächlichen Nutzung überwiegend als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Angrenzend an die Siedlungsfläche befindet sich eine Ackerfläche, die mit einem Altgrasstreifen umrandet ist und im Osten in Nähe zur freien Landschaft ein Streifen intensives Grünland. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs hin zur Brunnenstraße befindet sich ein Ranken mit Gebüsch und Sträuchern. Im Norden verliert sich dieser und geht in einen mit vier Robinien bestandenen Spielplatz / Bolzplatz über. Dort befinden sich zudem eine Transformatorenstation sowie ein Wasserhäuschen.

Außerhalb des Geltungsbereichs im Westen findet sich eine Streuobstwiese, die von der Planung jedoch nicht betroffen ist.

### 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 weitaus 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 in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) 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.

Wie der Karte 2 – Siedlung und Versorgung des Regionalplans entnommen werden kann, befindet sich das Planungsgebiet in einem Vorbehaltsgebiet Ke68 für Kieselerde. Die Fa. Hoffmann Mineral, die sich im Neuburger Gebiet auf den Abbau von Kieselerde spezialisiert hat, hat in diesem Bereich bereits Erkundungsbohrungen durchgeführt. Bei diesen wurde ersichtlich, dass im Planungsbereich keine nennenswerten Kieselerde-Vorkommen gefunden wurden.

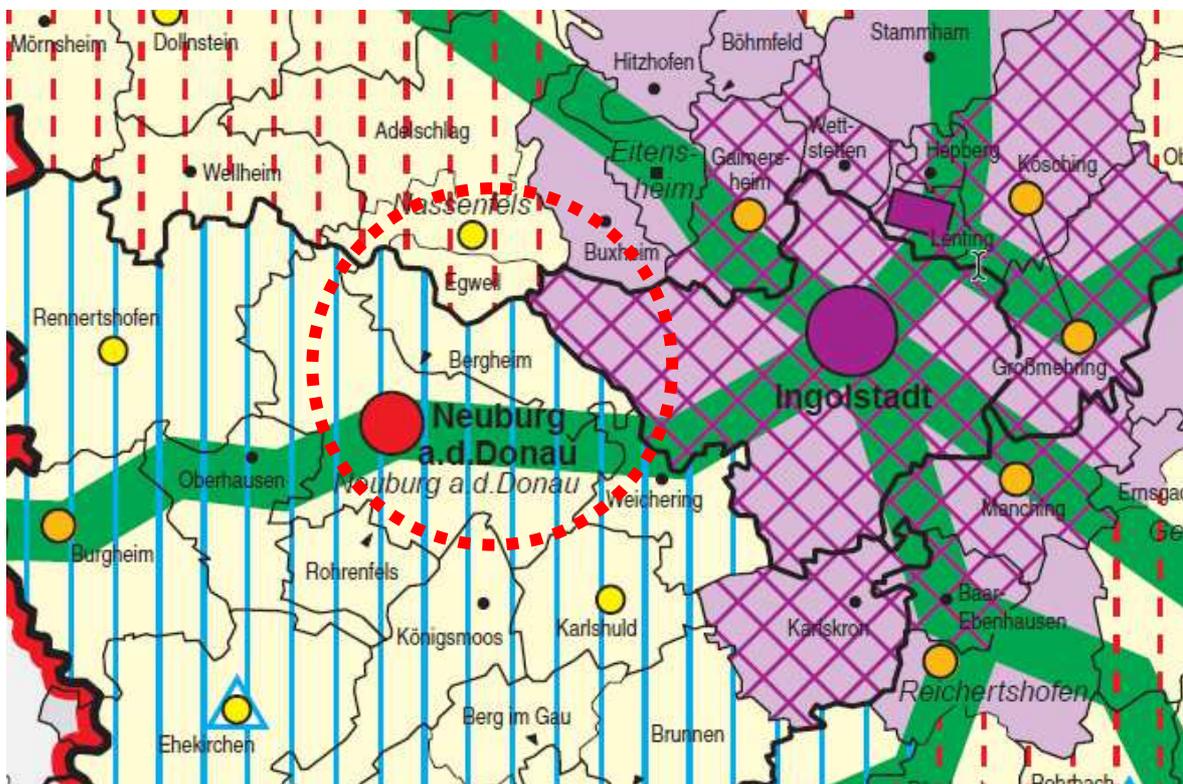


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Randbereich des Naturparks Altmühltal 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 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bergheim ist der relevante Bereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im Norden wird eine Grünfläche mit erhaltenswerten Bäumen dargestellt sowie eine Versorgungsanlage, hier Wasser. Im Südosten angrenzend zur bestehenden Siedlungsfläche sind zudem weitere erhaltenswerte Bäume dargestellt, welche im Bestand jedoch nicht mehr vorhanden sind. Die Erschließungsstraßen sind als Straßenverkehrsflächen gekennzeichnet. Weitere Planungsziele sind nicht enthalten.

Das Planvorhaben, durch welches Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geschaffen wird, kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Die in der wirksamen Darstellung ausgewiesene Grünfläche im Norden des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und der Erhalt der bestehenden Bäume gesichert.

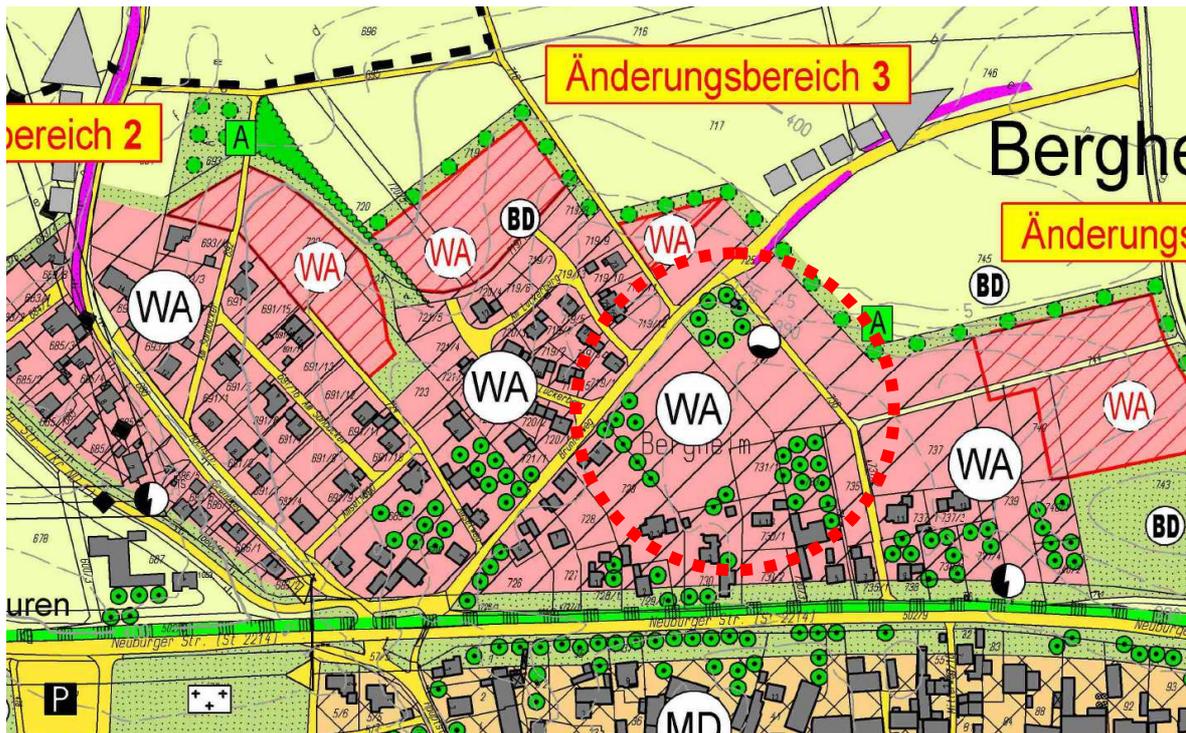


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

#### 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 hat derzeit ca. 1.923 Einwohner (Stand 31.12.2019). Das Wachstum der letzten 20 Jahre hat im Durchschnitt ca. 1,1 % pro Jahr betragen.

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

Die Erweiterung des bereits fast vollständig bebauten Baugebietes „Am Luckerberg I“ durch die in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren „Am Luckerberg II“ und „Am Luckerberg III“ werden bereits teilweise im wirksamen 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.

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 Erschließungsschleife die im Nordwesten an das bestehende Ortsstraßennetz anbindet sollen 7 Einzel- bzw. Doppelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser erschlossen werden. Durch die unterschiedlichen Bautypologien soll ein gemischtes Angebot an Wohnungsgrößen im Baugebiet bereitgestellt werden, das auch der Nachfrage nach Mietwohnraum gerecht wird.

## 5 Planerisches Konzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden als unzulässig erklärt, da diese unter Berücksichtigung des geringen Planumgriffs für den Bedarf des Gebiets keine notwendige Nutzung darstellen. Ebenfalls unzulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da es sich hierbei um keine „wohnhähnlichen Nutzungen“ handelt bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets zwingend erforderlich sind.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des benachbarten Wohngebiets mit lockerer Einzelhausbebauung eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 im WA2 festgesetzt. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,525 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Im WA1 wird zur Realisierung des geplanten Geschosswohnungsbaus eine GRZ von 0,5 (0,75 unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 %) zugelassen. Die nach § 17 BauNVO geltende Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eines Allgemeines Wohngebietes von 0,4 wird damit planbedingt überschritten. Die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige geringfügige Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um den gewünschten Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der erforderlichen Anzahl der Pkw-Stellplätze realisieren zu können. Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden, wodurch ein verdichteter Wohnungsbau an dieser Stelle begründet ist und zu einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt. Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belange der Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen. So sind die oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Weiter tragen die zukünftigen privaten Gartenflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen zu einer Durchgrünung des Baugebietes bei und mindern so die Beeinträchtigung der erhöhten Inanspruchnahme von Grund und Boden. Zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und des lokalen Klimas sind begrünte Flachdächer zugelassen. Wesentliche Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. So wird für die Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei den Mehrfamilienhäusern sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß erlaubt. Das 3. Geschoss muss als Staffelgeschoss ausgebildet

werden d.h.: das 3. Geschoss darf maximal 80 % der Grundfläche des darunter gelegenen Geschosses einnehmen. Das Staffelgeschoss ist an mindestens drei Gebäudeseiten um jeweils mindestens 1,0 m, gegenüber dem darunter gelegenen Geschoss, zurückversetzt zu errichten. Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, dass sich das Baugebiet gut in das bestehende Siedlungsbild sowie harmonisch in die gegebene Höhensituation einfügt.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. So wird im WA2 eine Wandhöhe vom maximal 6,5 m zugelassen. Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut zu messen. Die Gesamthöhe wird mit 7,8 m begrenzt und ist firstseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut zu messen. Im WA1 wird die Gesamthöhe mit 9,5 m begrenzt. Diese ist bei Pultdächern firstseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut und bei Flachdächern von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zur Oberkante Attika zu messen. Die Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens (OK-EG-RFB) darf maximal 35 cm über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Damit wird eine einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude erzielt.

### 5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bergheim ist ein dörflich geprägter Ort dessen Bebauung vorwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht. Um dem ländlichen Umfeld und der regen Nachfrage nach klassischen Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken gerecht zu werden, sind im WA2 maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen.

Daneben ist die Gemeinde Bergheim bestrebt, in Bezug auf eine flächensparende, ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, das Angebot an verdichteten Wohnformen auszubauen. Im WA1 sind daher zwei Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

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

Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte und der städtebaulichen Zielsetzung der Zulässigkeit einer höheren Dichte wird für die Mehrfamilienhäuser jeweils ein eigenes Baufenster und für die Ein- und Zweifamilienhäuser zwei größere Baufenster festgesetzt, so dass die Bauinteressenten freier in ihrer Bauausführung sind. Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Entsprechende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden eingehalten.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Damit kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

### 5.5 Bauliche Gestaltung

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

## Dachgestaltung

Bei Hauptgebäuden mit einer zweigeschossigen Bebauung werden gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First sowie Pultdächer jeweils mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zugelassen. Bei einer dreigeschossigen Staffelhausbebauung werden begrünte Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° zugelassen.

Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten bzw. -einschnitte sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind ausschließlich ziegelrote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Flachdächer sind ausschließlich als Gründach auszuführen. Begrünte Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Durch sie werden Stäube und Schadstoffe aus der Luft gefiltert und Niederschlagswasser zurückgehalten. Auch bieten Gründächer einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen dazu bei, die Artenvielfalt zu erhöhen. Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern soll dem expliziten Wunsch der Politik, den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit und dem Belang des Klimaschutzes nachzukommen, Rechnung getragen werden.

Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

## Fassadengestaltung

Ebenso der weiten Einsehbarkeit geschuldet wird festgesetzt, dass an Außenwänden grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig sind. Ebenso wie Holzblockhäuser.

### 5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen (Bauraum für Garagen) zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,0 m nicht überschreiten.

Tiefgaragen und oberirdische Zufahrtsbauwerke sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen muss dabei mindestens 30 cm betragen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 20 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzungen dienen der geregelten städtebaulichen Ordnung sowie der Verkehrssicherheit.

## 5.7 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie Gabionen und Mauern sind unzulässig.

Die Festsetzung entspricht dem integrierenden Charakter des noch dörflich geprägten Ortes Bergheim.

## 5.8 Grünordnung

Am Übergang zur offenen Landschaft werden öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Der bestehende Spielplatz wird als solcher erhalten und als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der prägende Gehölzbestand wird als zu erhaltend festgesetzt.

Die zur Entwässerung der Baugebiete „Am Luckerberg II“ und „Am Luckerberg III“ notwendigen Regenrückhaltebecken werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Oberirdische Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.). Damit wird die Bodenversiegelung und der Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswasser auf ein Mindestmaß reduziert und die klimatischen Aufheizungseffekte reguliert.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist zur Durchgrünung des Baugebietes je volle 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

## 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 vorhan-

den. 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 Unterstall 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 II 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 Belange des Bodenschutzes

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## 10 Belange des Klimaschutzes

Durch die in § 1 a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Festsetzung von Grünflächen, Versickerungsmulden</li> <li>• Pflanzgebot auf privaten Grundstücken</li> </ul>
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage außerhalb wassersensibler Bereiche,</li> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Festsetzung von Versickerungsmulden</li> </ul>
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Festsetzung von Versickerungsmulden</li> </ul>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung</li> </ul>

Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)

- Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

## 11 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Über das Plangebiet erstreckt sich vollumfänglich der Naturpark „Altmühltal“ (NP-00016). Das Vorhaben steht dem besonderen Schutzzweck des Naturparkes jedoch nicht entgegen. Darüber hinaus liegen keine weiteren nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie vor. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge. Insgesamt betrachtet haben diese eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zwar zu einer dauerhaften Versiegelung und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes sowie zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird diesen Beeinträchtigungen jedoch entgegengewirkt. So sind die durch das Vorhaben zu erwartenden klimatischen Aufheizungseffekte aufgrund der Lage im ländlichen Umfeld und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen von geringer Bedeutung. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Wasserhaushaltes wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge und durch eine reduzierte Erschließungsplanung gemindert. Zudem können sich die Bodenfunktionen im Bereich der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen wiedereinstellen. Durch den Erhalt des wertvollen Baumbestandes im Norden sowie den geplanten Neupflanzungen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert. Insgesamt betrachtet werden die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben so gering wie möglich gehalten und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten.

## 12 Belange des Artenschutzes

Die Planungsfläche grenzt zu drei Seiten an eine bestehende Bebauung an. Nachdem Ackerbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der Kulissenwirkung mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Vorhabenbedingt kann es zur Fällung von zwei Einzelbäumen kommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde dieser Gehölzbestand auf Habitatsignung kontrolliert. Zum Zeitpunkt der Begutachtung wurden keine ersichtlichen Baumhöhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen festgestellt. Weiter sind gemäß der Artenschutzkartierung TK-Blattes 7233 „Neuburg a.d.Donau“ im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet. Sofern die Gehölzbeseitigung außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelbrutzeit erfolgt, sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

Durch das Vorhaben treten somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein.

## 13 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet. Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.



Abbildung 3: Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Feb 2021)

Im Umfeld des Plangebiets sind folgende Denkmäler verzeichnet:

- 01: Bodendenkmal D-1-7233-0431  
Siedlung und Körpergrab der Laténezeit, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

- 02: Bodendenkmal D-1-7233-0505  
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- 02: Bodendenkmal D-1-7233-0504  
Siedlung des Neolithikums

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

#### **14 Flächenbilanz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 1,29 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Geltungsbereich:	1,29 ha
Baufläche WA:	0,78 ha
Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg:	0,21 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,30 ha

#### **15 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

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

Mit dem Bebauungsplan soll gemäß Entwurf die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 9 Wohngebäuden geschaffen werden.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.