



Gemeinde Bergheim

Bebauungsplan „Am Dorfanger“

Begründung

zur Planfassung vom 22.07.2019

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

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.....	5
5	Planerisches Konzept.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Wandhöhe	6
5.4	Höhenlage.....	6
5.5	Zahl der Wohnungen	6
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise ...	6
5.7	Bauliche Gestaltung	6
5.8	Einfriedungen	7
5.9	Geländeveränderungen und Einfriedungen	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Belange des Umweltschutzes.....	7
8	Flächenbilanz	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Bergheim hat in seiner Sitzung am 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Dorfanger“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn 380, 381/2, 381/10, 381/9, 381/8 und 381/7, jeweils Gemarkung Bergheim und hat eine Größe von ca. 2.748 m².

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 Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Bergheim. Es wird im Norden von der Bergstraße und im Süden von der Schulstraße begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die im Westen des Planungsgebietes verlaufende Straße „Am Dorfanger“.

Das Planungsgebiet besteht aus vier bereits abgemarkten Grundstücken.

Das Gelände fällt von Nordwesten und Süden um ca. 5 m von ca. 382 m ü.NN auf ca. 377 m ü.NN ab.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB 2017) aufgestellt.

Folgende Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Ausweisung dieses Baugebietes dient der Innenentwicklung des Ortes Bergheim
- Die maximal festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 756 m²

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 Über-

- *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 als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit nicht den 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 Gemeinde Bergheim möchte mit der vorliegenden Bauleitplanung eine städtebaulich geordnete Bebauung für diese innerörtliche Freifläche vorbereiten. Dabei liegt der Schwerpunkt für die bereits parzellierten und erschlossenen Grundstücke auf der Festsetzung der Höhenlagen und geländebedingten Regelungen zu Abstandsflächen und Wandhöhen.

5 Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der benachbarten Bebauung 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. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei durch die gegebene Hangsituation das untere Vollgeschoss zum Teil als Hanggeschoss auszubilden ist (s. Anlage Schnitt).

5.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist mit max. 6.50 m festgesetzt.

5.4 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude ist durch NN-Höhen festgesetzt.
Die Festsetzung gilt jeweils als max. Höhe für das tiefstgelegene Vollgeschoss.

Mit dieser Festsetzung können, sowohl dem Gelände weitgehend angepasste Hanghäuser, als auch eine gewünschte erdgeschossige Bebauung entstehen und, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen, innerhalb des topographisch sehr bewegten Plaungsgebietes zu massive Geländeänderungen vermieden werden.(s.Schemaschnitt als Anlage zur Begründung)

5.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Hinblick auf die begrenzten Zufahrts- und Stellplatzmöglichkeiten auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
Zudem sind jeweils im Nordwesten, bzw. Südosten der Grundstücke Flächen für Carports und Garagen festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Abweichend hiervon dürfen die Garagen an der Grundstücksgrenze im Südosten mittlere Wandhöhen von 4.50 m aufweisen. Eine Beeinträchtigung der Nachbebauung ist durch die Lage dieser Gebäude jeweils an deren Nordseite nicht gegeben.

5.7 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Gestaltung der Dächer.

Für Hauptgebäude und Nebengebäude werden gleichgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 15° bis 35° zugelassen. Dachaufbauten werden nicht zugelassen.

Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen bzw. anthrazitfarbene Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

5.8 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

5.9 Geländeänderungen und Einfriedungen

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden.

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 zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten für an die südliche Grundstücksgrenze gebaute Garagen dürfen Stützmauern auch auf die südliche Grundstücksgrenze gesetzt werden – ihre maximale Ansichtshöhe wird auf 1,50 m (bezogen auf das natürliche Gelände des südlichen Nachbargrundstückes) begrenzt.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist an die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Erschließungsstraße „Am Dorfanger“ gesichert.

7 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 Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust einer bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten innerörtlichen Freifläche zur Folge, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Gebiet.

Der zu erwartende Eingriff wird gem. § 13a Abs. 2 als nicht ausgleichspflichtiger Eingriff gesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

8 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 1,02 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch private und öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Geltungsbereich	2.748 m ²
Nettobauland	2.161 m ²
Straßenfläche	429 m ²
Wegefläche	158 m ²

Anlage

Lageplan Schnitt