

Gemeinde Bergheim



Landkreis Neuburg Schrobenhausen

**Bebauungsplan
„Am Fahrenweg“**

Begründung
mit integriertem Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in den bezeichneten Gebieten.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenordnung einschl. Umliegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Gemeinde Bergheim in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

1.1 Anlass zur Aufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat für das Gebiet "Am Führenweg" in Bergheim in der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wurde eine Veränderungssperre beschlossen, um zum einen für die einheimische Bevölkerung Bauland bereitzustellen und zum anderen um die städtebauliche Neuordnung für diesen Bereich sicher zu stellen.

Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim sehr stark vorhanden ist, hat der Gemeinderat von Bergheim beschlossen, den Bebauungsplan „Am Führenweg“ der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Bergheim, aufzustellen.

Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde Bergheim die Grundlage und die Voraussetzung.

Um die städtebauliche Ordnung für den teilweise bereits bebauten Bereich zu klären und die Grundstücke einer zügigen Bebauung zuzuführen, ist der Bebauungsplan vor Ablauf der Veränderungssperre zum 31.03.2014 ins Verfahren zu bringen.

Die Gemeinde besitzt derzeit keine Möglichkeit, Bauland in Bergheim für Bauwillige zur Verfügung zu stellen.

Bei der Ausweisung des Baugebietes wird darauf geachtet, keine zu großen Baugrundstücke auszuweisen. Der noch nicht bebaute Bereich der Flur Nr. 372/1 (jetzt Fl. Nr. 372/2) ist von der Gemeinde erworben worden.

Um die weitere Entwicklung der Zentralgemeinde Bergheim zu ermöglichen, entschloss sich deshalb die Gemeinde Bergheim, das Baugebiet „Am Führenweg“ auszuweisen. Durch die Ausweisung des Baugebietes soll Bürgern aus Bergheim die Möglichkeit gegeben werden, in der Heimatgemeinde zu verbleiben und sich nicht andernorts ansiedeln zu müssen. Die Gemeinde wird mit dem Grundstückseigentümer vorab Erschließungsverträge abschließen. Sollte eine Verwirklichung des Baugebietes nicht möglich sein, müsste eine Rückabwicklung der Verträge erfolgen und die Veränderungssperre müsste aufgelöst werden. Dies hätte sowohl erhebliche finanzielle Nachteile für den Grundstückseigentümer als auch für die Gemeinde zur Folge.

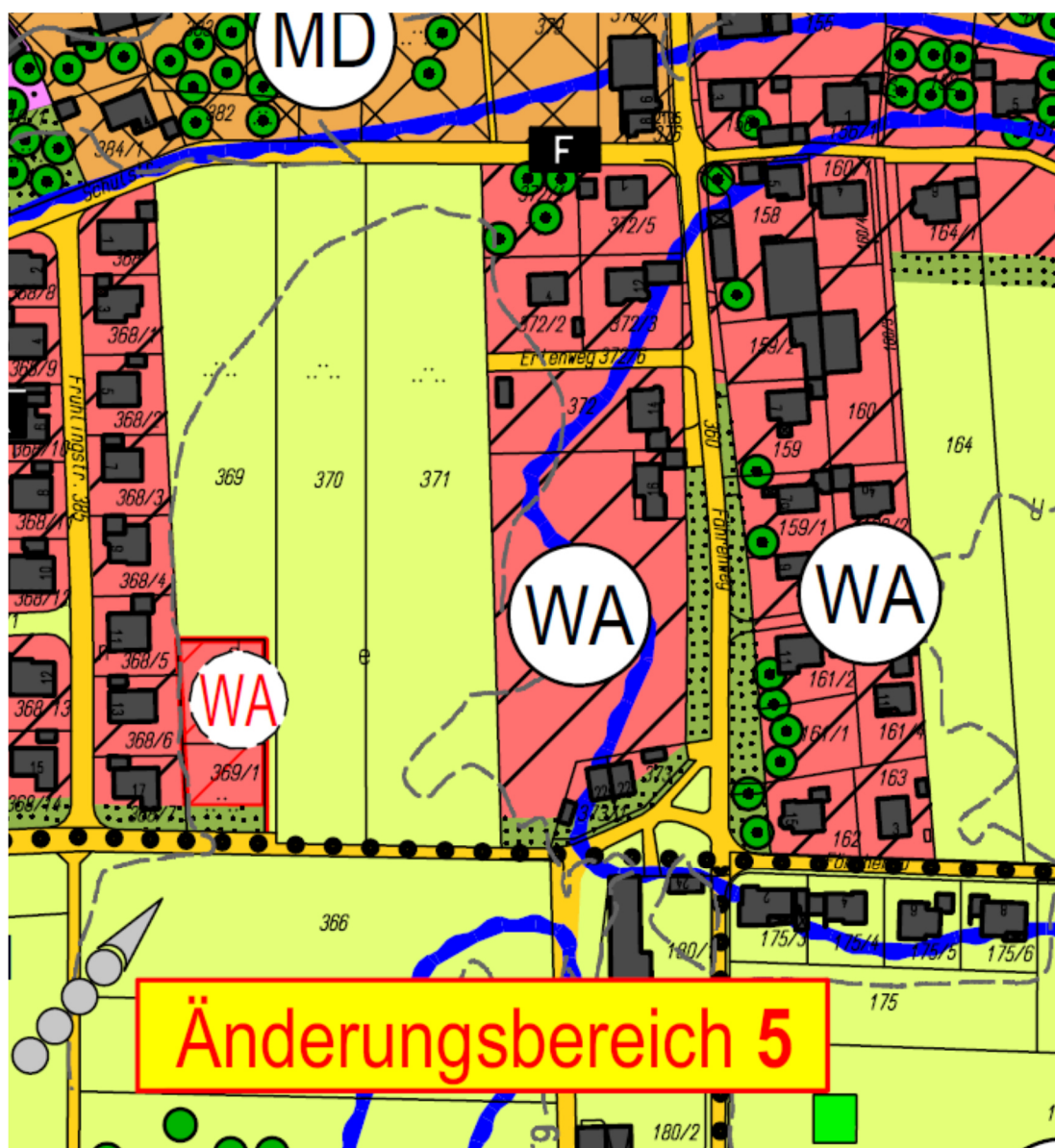
Die Ausweisung des Baugebietes ist nicht nur für die Weiterentwicklung des Ortsteiles Bergheim, sondern auch für die Weiterentwicklung der Gesamtgemeinde Bergheim notwendig.

Eine Nachverdichtung im Innenbereich (Ortskern) in Bergheim ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da keine bebaubaren Grundstücke auf dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Der Gemeinde liegen für das Baugebiet 25 Anfragen nach einem Bauplatz vor.

Das Baugebiet in Bergheim ist eine Möglichkeit der Weiterentwicklung, da sowohl in Unterstall als auch in Bergheim vor der Ausweisung weiterer Baugebiete die Abwasserentsorgung neu konzipiert werden muss.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergheim wurden nur in verträglichem Maße neue Baugebiete ausgewiesen. Im Rahmen der Erhebungen für den Flächennutzungsplan wurde ein Bedarf von 10 Hektar Baufläche ermittelt. Ausgewiesen wurden tatsächlich nur 7,45 Hektar. In dieser Fläche ist das Baugebiet „Am Fahrenweg“ mit einer Größe von 0,15 ha bereits enthalten (Änderungsbereich Nr. 5).

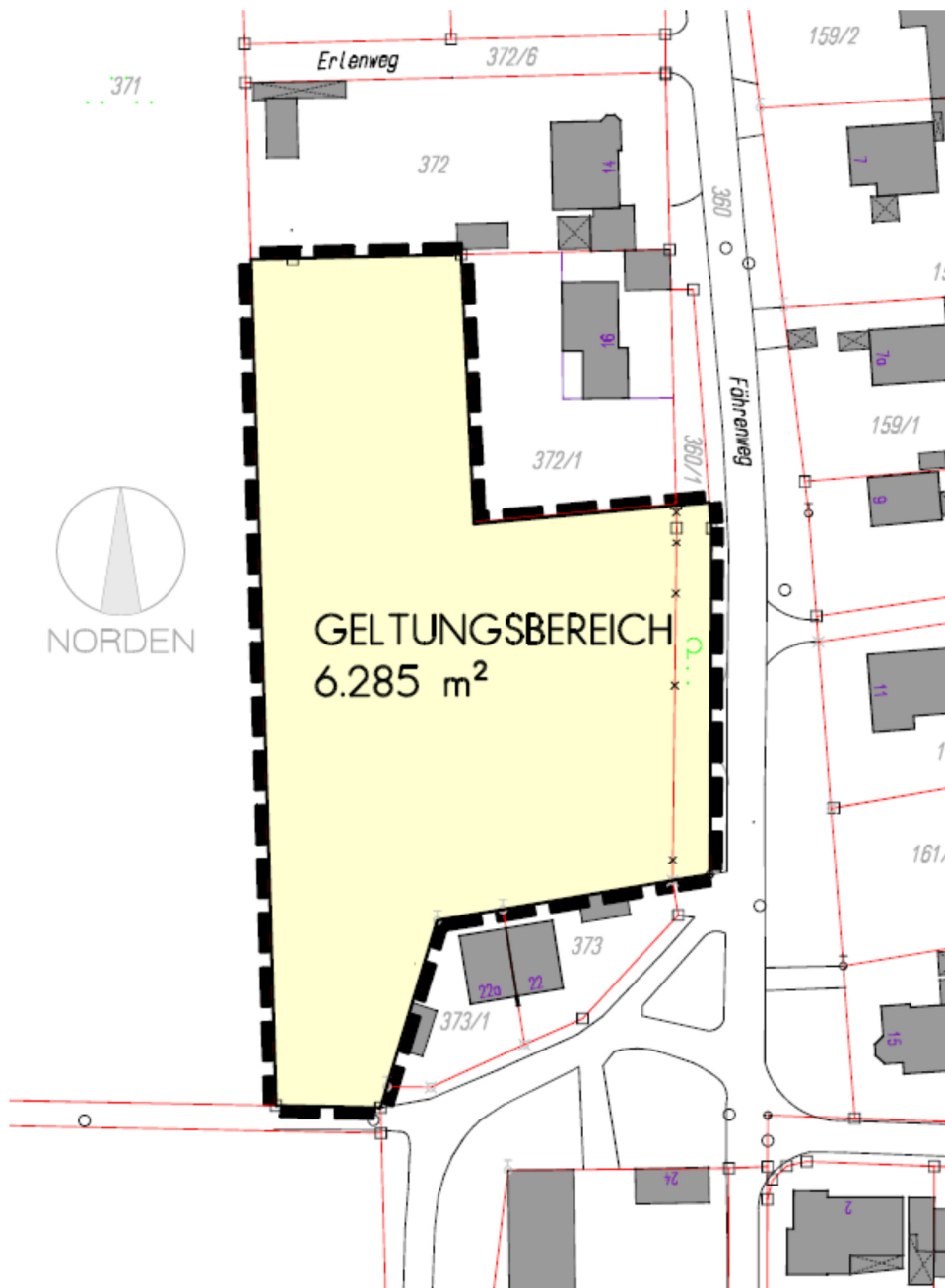


Im Sinne der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden und in der damit einhergehenden Reduzierung des Flächenverbrauchs wird die Gemeinde Bergheim in Zukunft die Darstellung und Ausweisung von Neubauflächen einer strengen Bedarfsprüfung unterziehen. Insbesondere Potentiale in bestehenden Siedlungsflächen sollen verstärkt herangezogen werden.

Dem weiteren Herangehen an Wohnbauflächen wird eine planerische Konzeption vorausgehen, in der für den von der Gemeinde selbst festgestellten Überhang an Wohngebietsdarstellungen Lösungen aufgezeigt werden und entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Um eine ungeordnete Entwicklung zu vermeiden, wird in der vorliegenden Planung ein Baugebot sowie eine Entwicklung in Bauabschnitten mit hoher Priorität der siedlungsnahen Wohnbauflächen aufgenommen werden.

- 1.1.1 Die Grundstücksflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Fahrenweg“ sind aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche des Bebauungsplanes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die Ausweisung an dieser Stelle stellt eine sinnvolle Erweiterung des Ortsteiles Bergheim im südlichen Randbereich dar.
- 1.1.3 Die günstige Möglichkeit der Anbindung bereits vorhandener Straßen (Fahrenweg), die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom, Kanal begründen die Auswahl der Fläche des Bebauungsplanes der Gemarkung Bergheim für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Das Gebiet erhält eine Straßenanbindung an die Straße „Fahrenweg“, die bereits in diesem Bereich ausgebaut ist und in Fortführung in Form einer neuen Straßenanbindung mit einem Wendehammer angeschlossen wird. Der Bebauungsplan versucht sich der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit mit ausgewogenen Baumassen anzupassen und dabei der umliegenden Situation des Geländes Rechnung zu tragen. Das Regenwasser kann aufgrund der topographischen Situation und des hohen Grundwasserstandes nur bedingt versickert werden. In den weiteren Planungsphasen werden die Versickerungsanlagen, ob breitflächig, dezentrale Flächen- und Muldenversickerung oder zentrale Mulden- und Beckenversickerung, den Erfordernissen entsprechend dem Merkblatt ATV-DVWK M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser und dem Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, durch das Ing.Büro Kruppa bemessen.



Geltungsbereichsfläche

1.1.5 Geltungsbereich

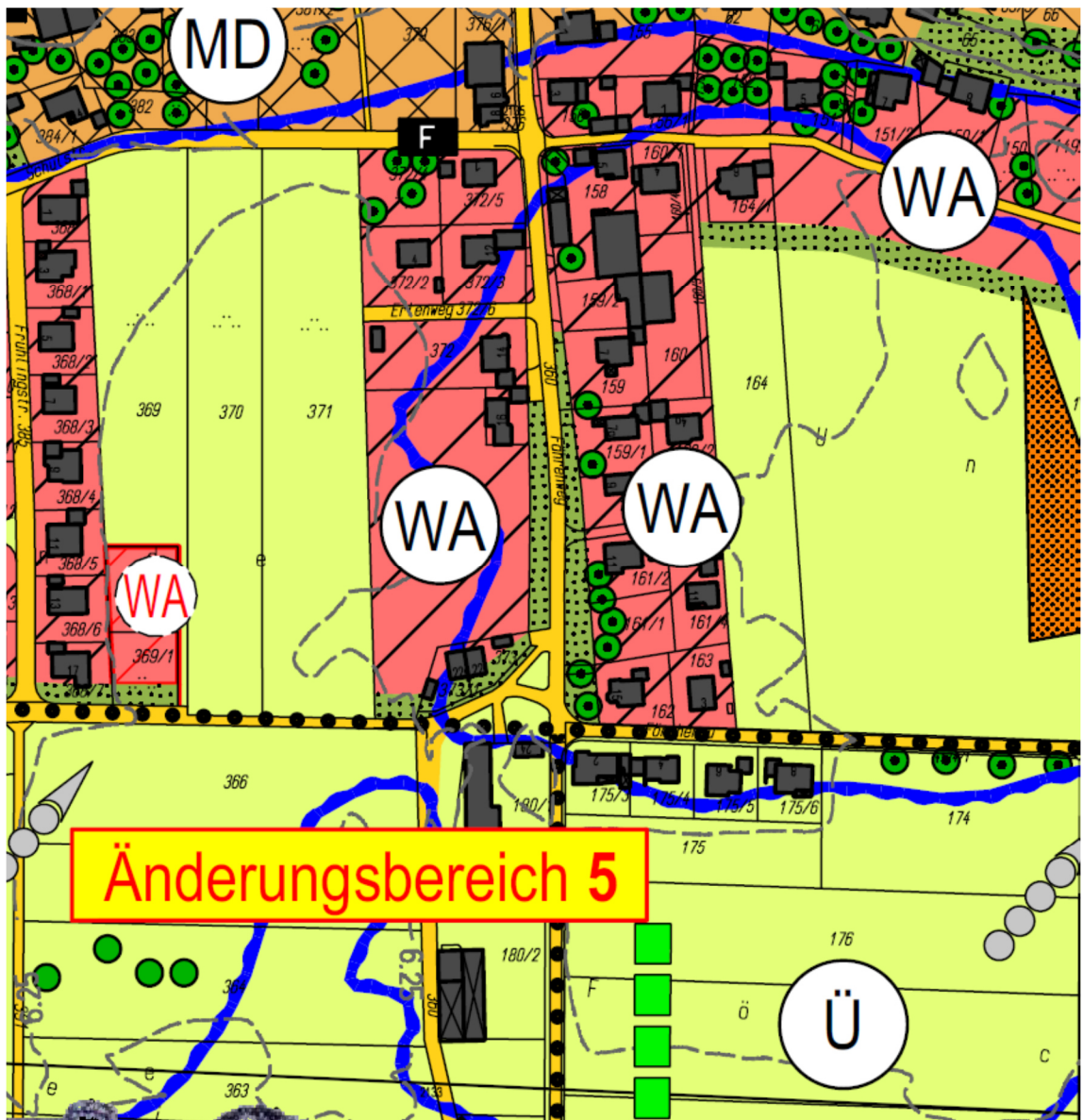
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Fährweg“ in der Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim umfasst folgende Grundstücke: Teilfläche Flur Nr. 360/1, Flur Nr. 372/7, der Gemarkung Bergheim.

1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Ortversorgungsnetz der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Bergheim sichergestellt.

1.1.7 Der Ort Bergheim wird im Misch- und Trennsystem entwässert. Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet soll im Trennsystem erfolgen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers in Form von Rigolen wird geprüft.

- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist im Gemeindeteil Bergheim vorhanden.
- 1.1.9 Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt erkundet, abgegrenzt und entsorgt.
- 1.1.10 Der in Bergheim vorhandene Friedhof ist für das Baugebiet ausreichend.
- 1.1.11 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen. Die vorhandenen Schulen in der Gemeinde Bergheim sind in der Lage, den Mehrbedarf ohne Probleme aufzunehmen.

1.2 Vorhandene Festsetzungen



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.3 Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes

Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Auf dem 6.285 m² großen Brutto-Wohnbauland werden insgesamt 9 Parzellen geschaffen.

Auf diesen neuen 9 Parzellen können 18 Wohnungseinheiten entstehen. Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wurde auf maximal 2 und je Doppelhaushälfte wurde auf maximal 1 Wohneinheit beschränkt, um an dieser städtebaulich empfindlichen Stelle keine zu starke Verdichtung zuzulassen und um zukünftigen Problemen bei fehlenden Parkplätzen vorzubeugen.

Bei einer in Neubaugebieten realistischen durchschnittlichen Belegungsdichte der Wohnungen mit 2,5 Einwohnern je Wohnungseinheit ergibt sich für die Gemeinde Bergheim, Ortsteil Bergheim ein möglicher Einwohnerzuwachs von ca. 30 Einwohnern.

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen sinnvollen Siedlungseinheit im Süden von Bergheim wurde folgendes beachtet.

- 1.3.1 Unaufdringliche und optimale Einbindung ins Gelände, Einbeziehung der vorhandenen Straßen und Wege, Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft, Einbeziehung der vorhandenen Bebauung.

- 1.3.2 Gute wirtschaftliche Anbindung des Nahverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkierungsverhältnisse, sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Berücksichtigung der Verhältnisse der bestehenden Bebauung.

2.0 Grundstücksverhältnisse

Die Gemeinde Bergheim wird mit dem Grundstückseigentümer notarielle Verträge zur Einbeziehung der erforderlichen Flächen in das Baugebiet abschließen.

3.0 Erschließungskosten

Die Baugebieterschließungskosten für das Baugebiet werden nach endgültiger Klärung der Erschließung durch das Ingenieurbüro Kruppa, Möckenlohe ermittelt.

4.0 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (....) (LEP 1.3.1 (G)). Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Erneuerbare Energien werden verstärkt erschlossen und genutzt, z.B durch den Einbau von Holzscheitheizungen und Nutzung der heimischen Holzvorräte. (LEP 6...2.1 (G)). Durch die freie Auswahl der günstigsten Lage des Gebäudes zur günstigsten Sonneneinstrahlung und der Möglichkeit zur Errichtung von voll nach Süden ausgerichteten Dachflächen kann, bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung eine Optimierung erreicht werden. Durch die Gebäudeausrichtung bzgl. Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung, Kompaktheit der Gebäude und sehr gut gedämmte Gebäudehüllen kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

II: Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1.0 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes „Am Fahrenweg“ der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Bergheim

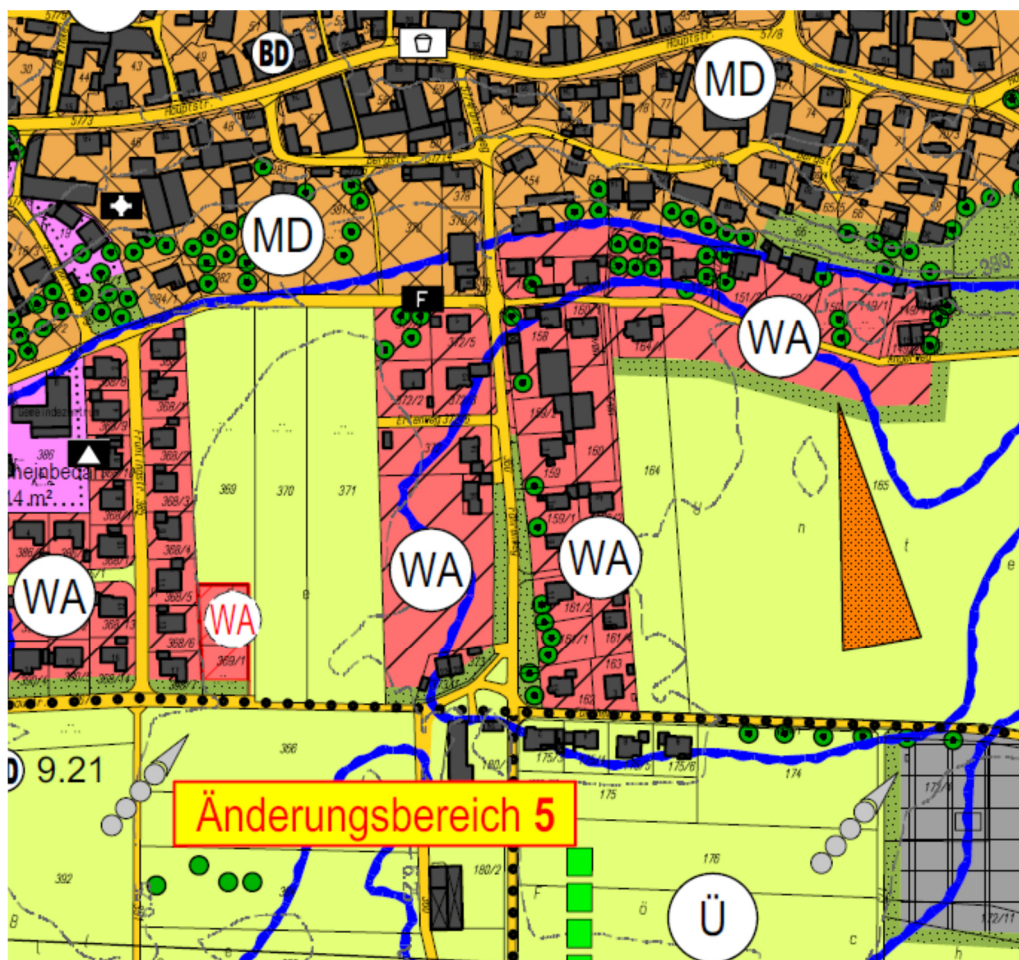
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Fahrenweg“ umfasst folgende Grundstücke der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Bergheim:

Teilfläche Flur Nr. 360/1, Flur Nr. 372/7, der Gemarkung Bergheim.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Bergheim wurde dieses Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (Änderungsbereich 5) bereits ausgewiesen.



Luftbild der Baugebietsflächen



Ausschnitt aus dem FNP Bergheim OT Bergheim

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:

Die Gemeinde Bergheim ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen und liegt nicht an einer überregionalen Entwicklungsachse, in der eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden sollte. Gemäß Regionalplan Ingolstadt (10 B II, 1.2) soll die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde in Übereinstimmung mit Ihrer Größe, Struktur und Ausstattung organisch erfolgen.

Aufgrund der Lage im ländlichen Teilraum mit den vorab beschriebenen Funktionen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes Ingolstadt ist für die Gemeinde Bergheim eine angemessene Siedlungstätigkeit für Wohnungsbau und Gewerbe sicher zu stellen, um für die einheimische Bevölkerung in ausreichendem Maß Wohnraum und Arbeitsplätze zur Verfügung stellen zu können.

Die beabsichtigte Siedlungstätigkeit soll in Übereinstimmung zur Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde organisch erfolgen.

Der demographische Wandel ist in den vergangenen Jahren zunehmend in das Blickfeld der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Die Herausforderungen, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, sind dabei vielfältig und betreffen nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche:

Sozialplanungen aus der Alten- und Jugendhilfe, der lokale Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch die Bereiche Wohnen und Bauen, Kinderbetreuung und Bildung bzw. die lokale Vereinsarbeit sind nur beispielhaft einige Bereiche, in denen frühzeitig Effekte des demographischen Wandels in strategische Entscheidungen einbezogen werden können.

Weil demographische Prozesse in der Regel langfristig wirken und kurzfristig kaum aufzuhalten sind, bietet die amtliche Statistik mit der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung eine Informationsgrundlage, die eine Abschätzung künftiger Trends auf Basis aktueller Annahmen ermöglichen könnte..

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise und kreisfreien Städte Bayerns zeigt, dass die Bevölkerung Bayerns im Vorausberechnungszeitraum von 2009 bis 2029 weitgehend stabil bleibt. Insgesamt wird für die kommenden 20 Jahre ein Bevölkerungswachstum von rund 0,3% im Freistaat erwartet. Allerdings wird die Bevölkerung in Bayern nicht stetig zunehmen, sondern im Jahr 2020 ihr Maximum erreicht haben. Spätestens in den darauf folgenden Jahren muss dann aber mit einem langfristigen Rückgang der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Die demographische Entwicklung wird regional sehr unterschiedlich ausfallen: Oberbayern kann in den kommenden 20 Jahren als einziger Regierungsbezirk in Bayern noch mit einer deutlichen Bevölkerungszunahme (+5,8%) rechnen. Die Regierungsbezirke Schwaben (+0,2%), Mittelfranken (+0,2%) und Niederbayern (-1,2%) werden eine relativ stabile Einwohnerentwicklung vorweisen können und im Jahr 2029 – wenn die demographischen Trends der Vergangenheit auch in den kommenden 20 Jahren fortbestehen – einen Bevölkerungsbestand auf dem heutigen Niveau vorweisen können. Weite Teile der Oberpfalz(-3,2%) und besonders die Regierungsbezirke Oberfranken (-9,2%) und Unterfranken(-5,3%) müssen sich auf merkliche Bevölkerungsverluste einstellen

Der Umfang notwendiger Bauflächen bemisst sich aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, den Zielvorstellungen der Gemeinde und durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze. Dem so ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüber zu stellen; daraus leitet sich der zusätzliche Flächenbedarf ab.

Grundsätzlich gilt:

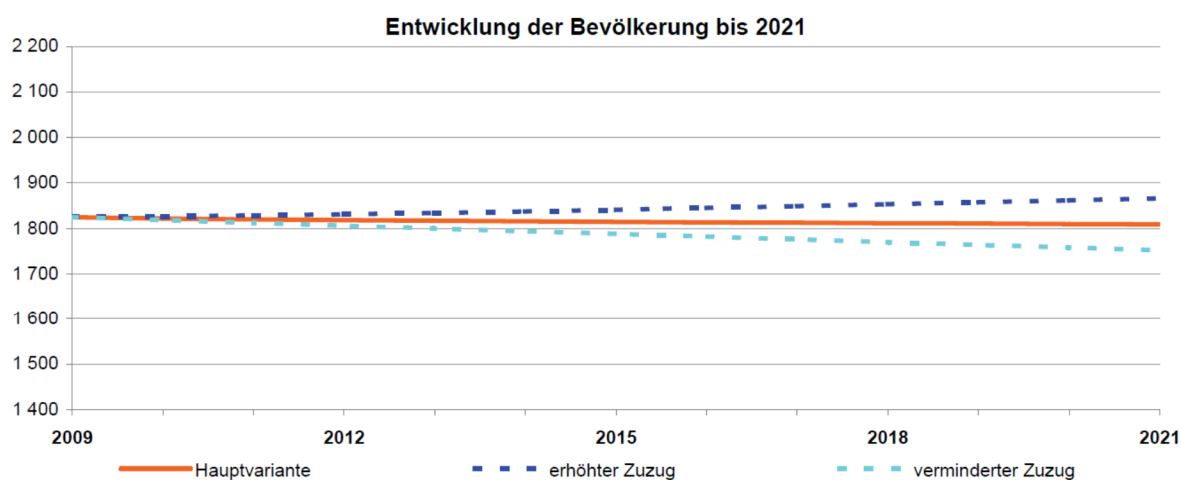
Innenentwicklung d.h. Bebauung freier Flächen im Innenbereich und von Baulücken aufgrund bestehenden Baurechts gem. §§ 30 und 34 BauGB ist der Vorrang vor einem weiteren Flächenverbrauch wertvollen Bodens im Außenbereich (Natur- und Landschaftsraum) einzuräumen.

Die Bevölkerungszahl in Bergheim weist einen Anstieg nach oben auf, da zahlreiche Zuwanderungen aus dem Verdichtungsraum Ingolstadt sich in Bergheim niederlassen wollen.

Datenblatt und Graphiken Gemeinde Bergheim

Bevölkerungsstand am 31.12...	Hauptvariante: konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Vorausberechnung
2009	1 825	1 825	1 825	1 825
2012	1 820	1 830	1 810	1 830
2015	1 810	1 840	1 790	1 830
2018	1 810	1 850	1 770	1 840
2021	1 810	1 870	1 750	1 840

Die hier angesetzten Werte weichen bereits in der Gegenwart von der Statistik ab.



Strukturdaten

(Stand 31.12.2012)

Einwohner Insgesamt: 1.876 Hauptwohnsitz (+100 Nebenwohnsitz)

Attenfeld: 139

Bergheim: 923

Unterstall: 814

Gesamte Gemeindefläche: 2.895 ha

Quelle: Auszug aus der Homepage der Gemeinde Bergheim

Die Nachfrage nach Bauland und die Bevölkerungsentwicklung sprechen für Bergheim eine andere Sprache:

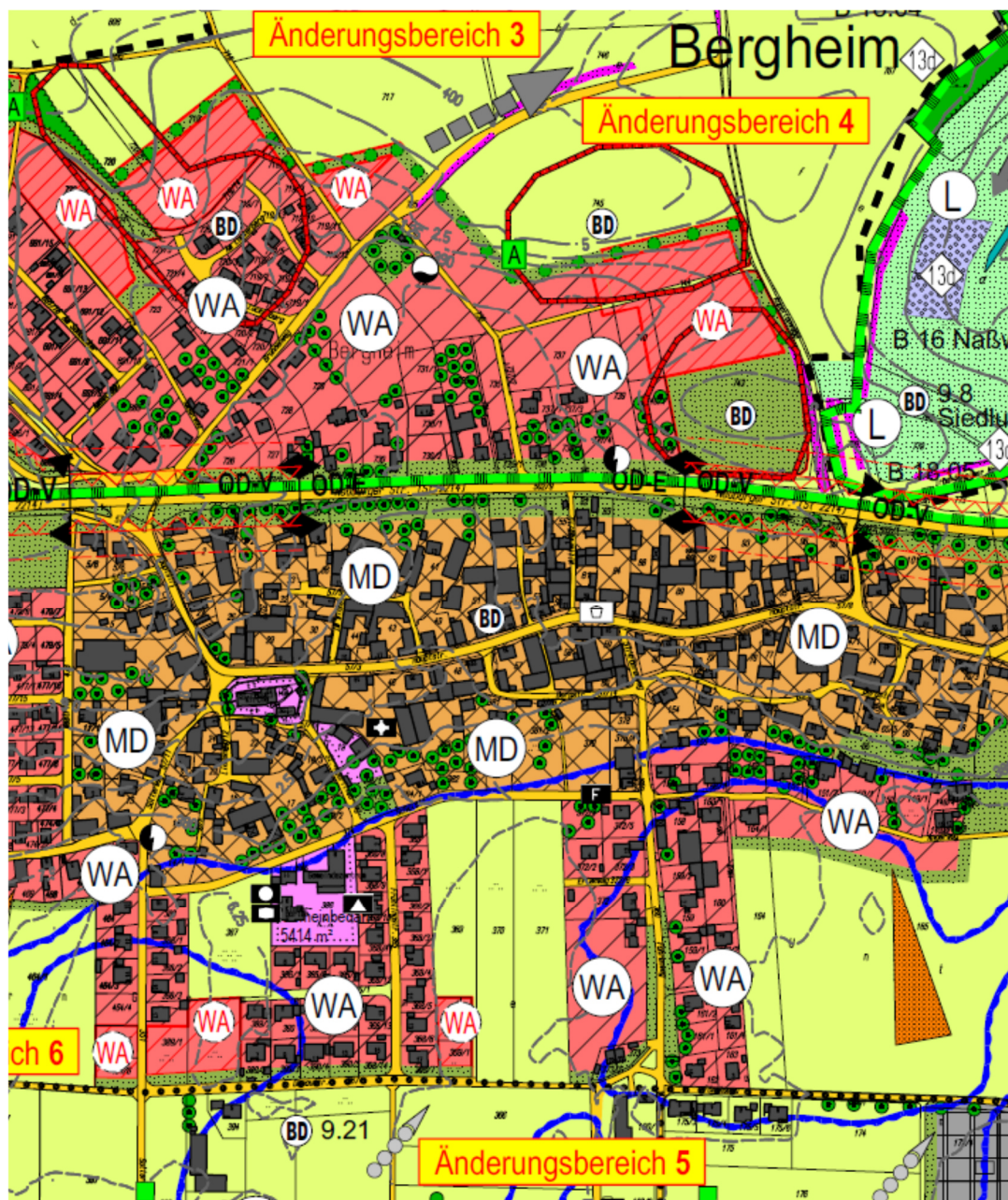
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim Ortsteil Bergheim wurde der Planbereich als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen wird positiver als der Landesdurchschnitt erwartet. Auch wenn der Schwerpunkt Entwicklung von den zentralen Orten bestimmt werden dürfte und nach den Zielen des LEP auch kann, so soll aus der prognostizierten Gesamtentwicklung, bezogen auf die Gemeinde Bergheim, zumindest ein weiteres maßvolles organisches Wachstum als realistisch bewertet werden.

Die Gemeinde hat schon in Teilbereichen Bauflächen im Zuge des Erweiterungsverfahrens des Flächennutzungsplanes zurückgenommen.

Die Gemeinde Bergheim wird sich weiterhin bemühen, den Flächenverbrauch entsprechend den Zielen des LEP gering zu halten, allerdings hat sie auch die Verpflichtung, Bauplätze für Einheimische zur Verfügung zu stellen.

Die Neuausweisung begründet sich einerseits aus dem Auflockerungsbedarf im Rahmen einer organischen Entwicklung und andererseits aus der Nichtverfügbarkeit von Reserveflächen bei gleichzeitigen dringenden Bürgerwünschen



Von den bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen könnte die WA-Fläche im nordöstlichen Bereich (Änderungsbereich 4) reduziert werden

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich angrenzenden Dorfgebietsflächen und westlich angrenzenden Wohnbauflächen unmittelbar betroffen.

In unmittelbarer Umgebung zu den künftigen Baulandflächen befinden sich keine gewerblichen Betriebe.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Grünland und Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Die bereits vorhandenen privaten Grünflächen mit Ihrem Baumbestand werden in das Baugebiet integriert.

Das gesamte Gelände wird wie der geänderten Überschwemmungsverordnung angepasst ausgeführt und das Gelände auf die Höhenkote 376,45 m ü.NN aufgefüllt.

Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für das angrenzende Dorfgebiet und Wohngebiet bis heute von prägender Bedeutung.

Der strukturreiche Ortsrand mit hoher Qualität für Landschaftsbildung und Erholung und die Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes ist von erheblicher Bedeutung. Aufgrund der geringen Vorbelastungen durch Verkehrslärm und landwirtschaftlichen Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung:

Das Bebauungsplangebiet wird von keinerlei Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Deshalb sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen.

Die ruhige Lage am südlichen Ortsrand im Anschluss an das Dorfgebiet ist keine erhebliche Umweltauswirkung auf den Menschen und von geringer Erheblichkeit.

Abfallentsorgung:

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt in Containern für Wertstoffe gesammelt und im Restmüll gesammelt, durch Abfallentsorgungsbetriebe des Landkreises abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. der Müllverbrennungsanlage zugeführt.

Bewertung:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an eine vorhandene Ackerfläche an. Im Norden schließt sich eine bereits realisierte Wohnbaufläche an. Der Ortskern ist

einerseits von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben geprägt, die aufgrund der hochwertigen Böden vor allem Ackerbaubetriebe sind, und andererseits von einer intensiven Durchdringung von Wohnnutzungen aufgrund der Nähe zum Ortszentrum geprägt. Im südlichen Bereich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidbaren Immissionen z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zwischen Plangebiet und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen wird ein mit Sträuchern und Hecken bewachsener Schutzstreifen von 5,0 m als private Grünfläche festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist bereits eine öffentliche Grünfläche vorhanden. In diesem öffentlichen Grünstreifen könnte auch eine Oberflächenwasserversickerung erfolgen.

2.a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Das Plangebiet wird im Bereich der Restfläche der Flur Nr. 372/1 (jetzt Fl. Nr. 372/7) als Ackerland genutzt. Es ist größtenteils durch den Menschen und durch die Bewirtschaftung beeinflusst. Auf dem Baugrundstück Flur Nr. 372/7 befinden sich an der Westseite und im nördlichen Bereich Eingrünungen in Form von bereits sehr hoch gewachsenen Fichten. Diese Baumstruktur sollte im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden und durch eine Eingrünung durch Sträucher und Laubgewächse ersetzt werden. In den nördlich angrenzenden privaten Grünflächen befinden sich erhaltenswerte Obstbaumgärten. In der nördlich angrenzenden dörflichen Ortslage ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten ausgeprägt. Die Vegetation ist hier teilweise sehr weit entwickelt, da die Wohnbebauung und Gartennutzung aus den zurückliegenden Jahren mittlerweile eine lange Nutzungsdauer aufweist.

Das Plangebiet weist über die in Ackerlandflächen vorzufindenden Lebenswelten hinaus in den Randbereichen einen hohen Anteil an Kleinstrukturen und Bedeutung für den Biotopschutz sowie den Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die derzeit noch vorhandene landwirtschaftliche Bodennutzung nur gering belastet. Durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insbesondere sind aufgrund der vorhandenen Eingrünung im östlichen Bereich auch erhebliche Eingriffe in geschützte Arten und Lebensräume zu befürchten. Weitere differenzierte Aussagen dazu erfolgen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Für den Bereich der Erschließungsstraße ist eine Schneise in die vorhandene Eingrünung im östlichen Bereich erforderlich.

Bewertung:

Im Plangebiet führen aufgrund der vorhandenen Grünflächen östlich des Plangebietes Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren zu geringen Beeinträchtigungen.

Im Bereich der Ackerlandnutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Am Fahrenweg“ sind die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren unerheblich und von keinen nachteiligen Beeinträchtigungen.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Bereich der vorgesehenen westlichen Ortsrandeingrünung ab.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von ortsnahen Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am südlichen Ortsrand von Bergheim. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortsrandlagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Wohnbereiche im Falle von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung, sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden.

Das Plangebiet ist kein sensibler Bereich im Umfeld von Bergheim und für das Landschaftsbild von keiner besonderen Bedeutung. Durch seine Lage am südlichen Ortsrand und den sich von dort ausdehnenden Grünland- und Ackerflächen bildet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil Bergheim eine Chance durch Ausprägung eines neuen Siedlungsrandes mit entsprechender Eingrünung durch einen 3 m breiten Ortsrandeingrünungstreifen als private Grünfläche im westlichen Teil und Erhaltung einer bereits bestehenden Heckensituation östlich des Baugebietes.

Bewertung:

Im Regionalplan und Landesentwicklungsplan wird die Gliederung und die Belegung des Landschaftsbildes empfohlen. Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen künftiger Ortsrandlage und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu legen. Durch die Lage von Bergheim im Naturpark Altmühltal ist bei der Beurteilung von Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft hohes Gewicht zuzumessen.

Streuobstbestände, Hecken und Ranken bieten einer Vielfalt von geschützten Arten, Vögeln, Reptilien, Faltern und Insekten Nahrungs- und Lebensraum. Sie prägen den westlichen und östlichen Ortsrand des Baugebietes und die Landschaft um Bergheim.

Insbesondere sind aufgrund der vorhandenen großen Obstgärten und der bestehenden angerähnlichen Anlage an der Ostseite des Baugebietes erhebliche Eingriffe in die geschützten Arten und deren Lebensräume zu befürchten sowie massive negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als nicht besonders hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes mit der intensiven Eingrünung des westlichen Siedlungsrandes durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen.

2.a.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der größte Teil des Bebauungsplangebietes ist derzeit als intensiv für Ackerland genutzt einzustufen.

Auf den Ackerlandflächen sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund nur gering geprägt und weisen kein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive Ackerlandbewirtschaftung ist als Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland und der damit verbundenen hohen Möglichkeit des Bodens, Wasser zurückzuhalten, besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch grünlandwirtschaftliche und ackerbauliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet „Am Fährweg“ keine zu hohe erhebliche Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Anteil von 35 – 40 % Bodenversiegelung angenommen.

Durch die Anlage einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung als private Grünfläche mit entsprechende aufzuwertender Bepflanzung kann das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet und den umgebenden Flächen zurückgehalten und in den Untergrund eingeleitet werden.

Zur Verbesserung der Oberflächenwasserretention innerhalb des Baugebietes wird die Anlage von Rigolen auf öffentlichen Grünflächen eingeplant. Durch diese Rigolen soll der Oberflächenwassereintrag in den Untergrund ermöglicht und die Entwässerung im Trennsystem durchgeführt werden.

Gleichzeitig soll durch eine entsprechende Durchgrünung der Straßenräume zusätzlich Oberflächenwasser zurückgehalten werden.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als nicht unerheblich einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Das Gelände ist annähernd als eben zu betrachten. Bedingt durch die Höhenlage des Geländes liegt die westliche Teilfläche des Baugebietes durch die Änderung der Überschwemmungsverordnung nicht mehr im Überschwemmungsbereich der Donau.

Das gesamte Gelände wird der geänderten Überschwemmungsverordnung angepasst ausgeführt und das Gelände auf die Höhenkote 376,45 m ü. NN aufgefüllt.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage im Ortsteil Bergheim zugeführt werden. Das Abwasser wird in der Kläranlage Bergheim (Teichanlage 2.000 EW) gereinigt. Ein aufnahmefähiger Vorfluter (Donau, Gew. I. Ordnung) ist vorhanden. Die Teichanlage entspricht noch dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Diese soll jedoch bis 2016 durch eine technische Anlage (SBR-Anlage) ersetzt werden.

Das vorgesehene Baugebiet wurde bei der damaligen Gesamtentwässerungsplanung der Gemeinde Bergheim berücksichtigt. Das Baugebiet ist mittels eines Trennsystems (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) abwassertechnisch zu erschließen, in der auch die Sanierung bzw. Optimierung (Dichtheit, Fehllanschlüsse, hydraulische Leistungsfähigkeit) des nachfolgenden Kanalsystems mit berücksichtigt wird.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind besondere „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrages (Altlasten etc.) nicht gegeben.

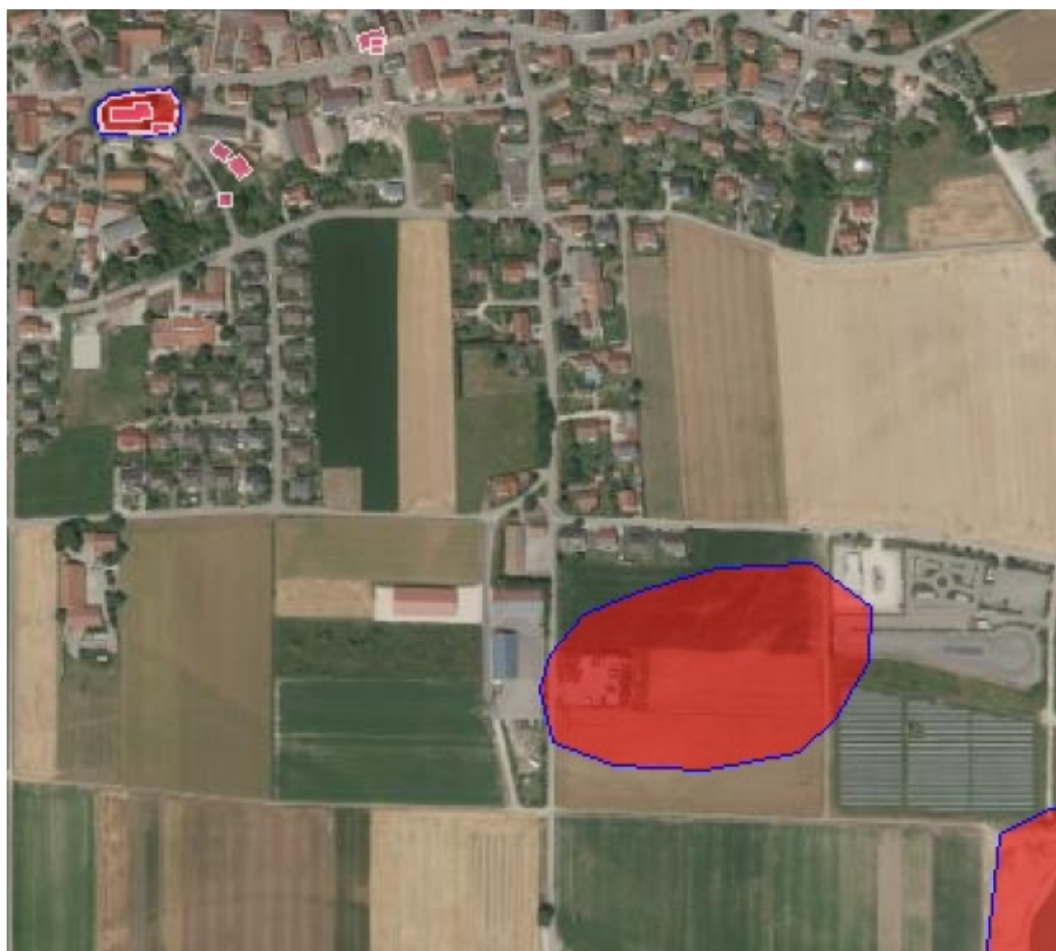
Bewertung:

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung teilweise überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Allerdings ist für die Bebauung im Überschwemmungsbereich der Donau ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen, die allerdings durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers durch Rigolen und durch die Durchgrünung der Straßenräume innerhalb des Baugebietes als auch durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung durch einen 5 m breiten Grünstreifen und die Nutzung der vorhandenen Grünfläche sowie weiteren Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der historischen Ortslage von Bergheim. Aufgrund dieser Lage entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.



Karte der Bodendenkmäler

Bewertung:

Durch die Bebauung am Rande der historischen ländlichen Ortslage wird der Bezug zum Landschaftsraum unterbunden. Mit der Neubebauung in ihrer Nachbarschaft ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen nicht erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden. Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Die nach den Vorgaben des Baugebiets betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogen. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung der Böden als Ackerland einerseits und der teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung zwar durch private Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen trotzdem als nicht unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten, eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt bei der Kompensierung im Rahmen der Ausgleichsregelung.

2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen:

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der dazugehörigen Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten, da teilweise der jetzt vorhandene strukturreiche Ortsrand mit hoher Qualität für Landschaft und Erholung überplant wird.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	XX
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Obstgärten in Ortsrandlage, Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes	XX
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	XX
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	XX
Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	X

Landschaft	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung, - strukturreicher Ortsrand mit hoher Qualität für Landschaftsbild und Erholung	XX
Kultur- und Sachgüter	- Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage - Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten	X
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	XX

X = nicht erheblich, XX = wenig erheblich, XXX = erheblich

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituationen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen trotzdem noch vertretbare Situationen erreicht werden.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am südlichen Ortsrand von Bergheim würde das Gebiet weiterhin als Ackerland bewirtschaftet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten in Frage gestellt. Die Gemeinde erhält keine Chance, durch eine Veränderungssperre der städtebaulichen Entwicklung in diesem sensiblen Bereich Rechnung zu tragen. Außerdem könnten im Ortsteil Bergheim keine Baulandflächen für Einheimische junge Familien zur Verfügung gestellt werden. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde, auch aufgrund der bestehenden Veränderungssperre, ein Handlungsbedarf zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als Grünlandfläche auszugleichen ist.

Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für den Ortsteil andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen vermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch teilweise Anlage von Rigolen und Durchgrünung der Straßenräume
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung und besondere Berücksichtigung der Ortsrandlage

Das gesamte Gelände wird Hochwasser angepasst ausgeführt und das Gelände auf die Höhenkote 376,45 m ü. NN aufgefüllt

2.c.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich. Noch vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sowie der landwirtschaftliche Betrieb südlich des Baugebietes stellen aufgrund des Abstandes zu den Bauflächen keine Belastung für das Wohngebiet dar. Außerdem sind die entsprechenden Größenordnungen der Nutzungseinheiten in einem Bereich, der keine zusätzlichen Maßnahmen bedingt.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen und östlichen Rand des Baugebietes durch Errichtung eines privaten Pflanzstreifen in einer Tiefe von 5,0 m und der Möglichkeit zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers
- Erhalt der bestehenden Grünfläche und Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- die Anlage von Rigolen innerhalb der Erschließung des Baugebietes und auch die Durchgrünung der Straßenräume

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Böden des derzeit als Grünland und Ackerland genutzten Gebietes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Compensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten,
- das von Dachflächen abfließende und aus den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt M 153 ortsnah zu versickern.

Unvermeidbare Belastungen:

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteiles Bergheim unvermeidbar, da aufgrund der Veränderungssperre keine weiteren Standortalternativen derzeit vorhanden sind und die Gemeinde aufgrund der dringenden Nachfrage nach Bauland an dieser Stelle eine Baulandausweisung vornehmen muss.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung, wie sie in Ziff. 2.c.2 und 2.c.3 dokumentiert sind, reagieren.

Unvermeidbare Belastungen:

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,30 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch den Bau von Rigolen innerhalb der Erschließungsstraßen und Durchgrünung der Straßenräume verbessert. Außerdem wird durch die Anlage eines Grüngürtels im westlichen Bereich des Plangebietes mit einer Breite von 5 m die Ableitung des

Oberflächenwassers sowie deren Versickerung verbessert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortsteiles Bergheim unvermeidbar, da Standortalternativen nicht vorhanden sind und die Gemeinde aufgrund der dringenden Nachfrage nach Bauland zur Umsetzung der Bauleitplanung alleinschon wegen der Veränderungssperre verpflichtet ist.

2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort:

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergheim wurde dieses Gebiet als Wohnbaufläche mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der südliche Ortsrand in Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die beste Alternative dar.

Planinhalt:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft.

In der Abwägung der Varianten durch den jetzigen Grundstückseigentümer wurde eine Lösung erarbeitet, die auf eine Durchgrünung und eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht verzichtet.

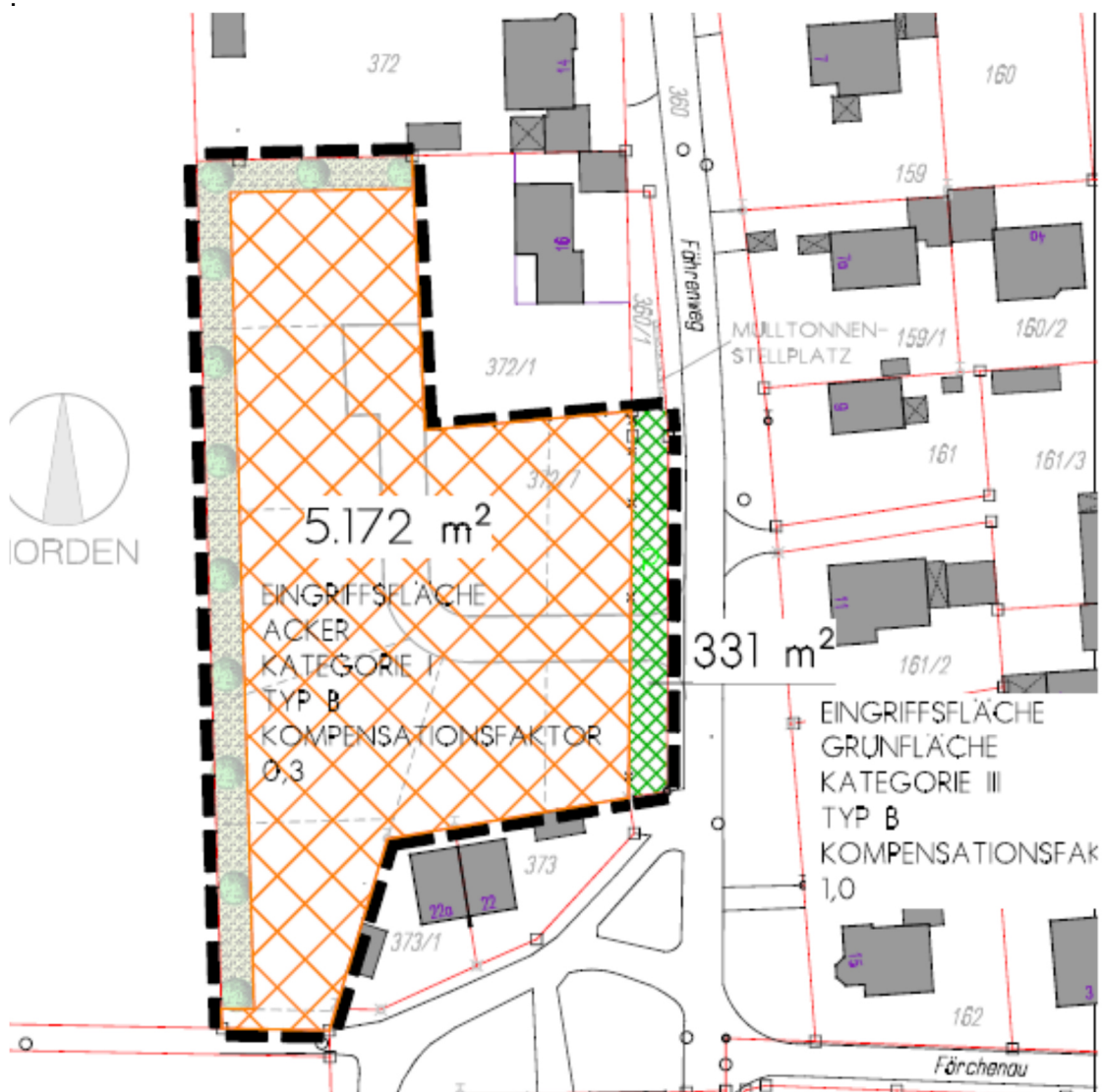
Die Restfläche der Flurnummer 360/1 außerhalb des Bebauungsplanes sollte als Grünfläche erhalten werden.

Im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung wird eine Reduzierung der Erschließungsfläche in Kombination mit privaten Grünflächen im westlichen Bereich und Erhaltung der östlichen Grünfläche mit eingegrüntem Verkehrsflächen im Straßenraum angestrebt.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, die 1999 (2.erweiterte Auflage Jan. 2003) vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde

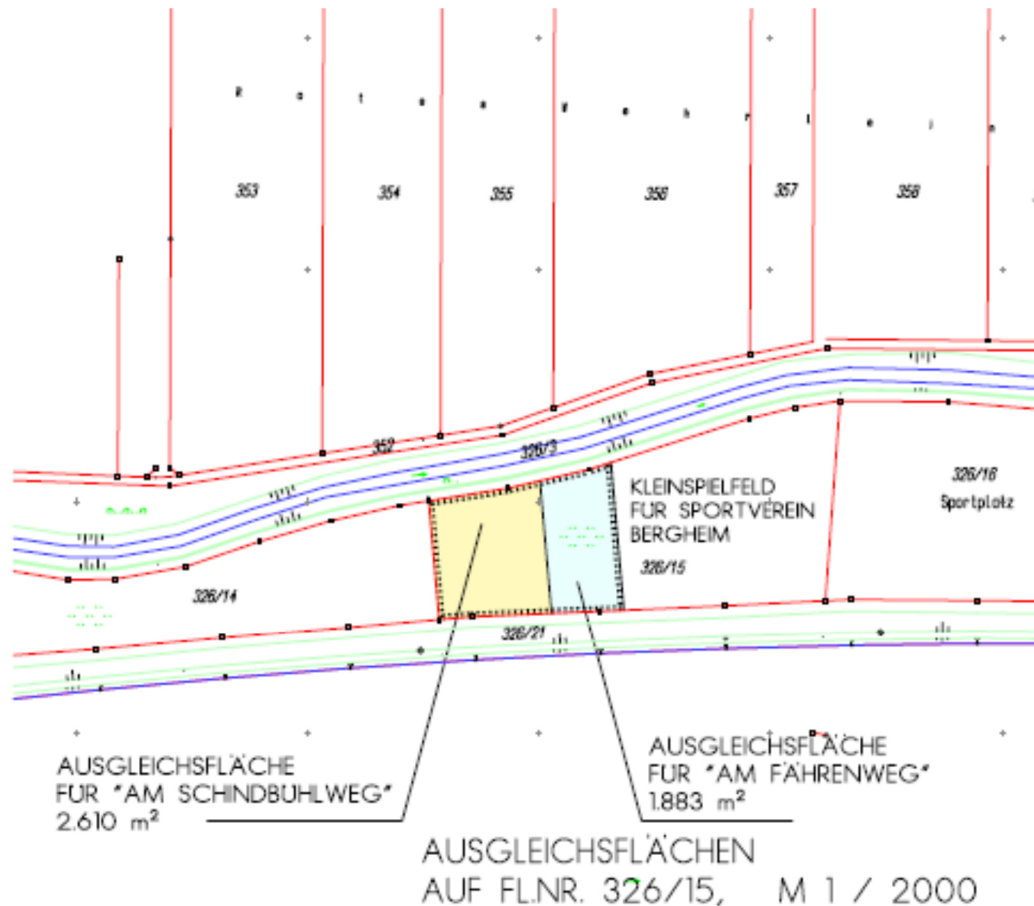


Größe der Eingriffsflächen

Nr.	Einstufung Plangebiet	Größe m ²	Typ A/B	Kategorie I/II	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf m ²
1	Ackerflägel/Grünland	5.172	B	I	0,3	1.152,00
2	Bisherige Grünfläche mit eingewachsenen Grünsträuchern	331	B	III	1,0	331,00
					Gesamt	1.883,00

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsfläche zeigt, dass insgesamt 1.883 m² erforderlich sind.

Der Nachweis der Ausgleichsfläche erfolgt auf der Fl.Nr. 326/15 der Gemarkung Bergheim



Nachweis der Ausgleichsfläche

Der Nachweis der Ausgleichsflächen und deren Aufwertung erfolgt in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung gravierend ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als erheblich eingeschätzt werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven im Ortsteil Bergheim, das mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Gemeindestraßen an das vorhandene öffentliche Straßennetz angebunden.

Am westlichen Rand des Baugebietes entsteht eine Ortsrandeingrünung als

Abschirmung gegen den Landschaftsraum sowie als neu geschaffener Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

U.a. sind dies:

- Die Festsetzung von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Die Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen Rand des Baugebietes und Erhalt der Grünfläche im östlichen Bereich
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sollen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen evtl. jagender Fledermäuse zu verhindern.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch private Grünflächen, die Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen Rand des Baugebietes mit Pflanzstreifen in einer Tiefe von 5,0 m, die Festlegung von Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, sowie dem Erhalt der Grünfläche im östlichen Bereich auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und auf Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünflächen bisher nur teilweise vorhanden war. Damit wird die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden. Weitere Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen und ökologischen Funktionalität des Gebietes werden im Einzelnen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erklärung zum Umweltbericht:

Der Umweltbericht soll im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Evtl. Planänderungen, die zu einer Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichtes führen, sind nach dem Scoping-Termin und der Einschaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange evtl. veranlasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Eichstätt, 05.09.2016

Bergheim, 05.09.2016

.....
Josef Böhm, Architekt.....
Gensberger 1. Bürgermeister
der Gemeinde Bergheim