



## **Gemeinde Bergheim**

### **8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 10.09.2018

**Auftraggeber: Gemeinde Bergheim**  
Gemeinde Bergheim  
Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau  
Neuhofstrasse D 228  
86633 Neuburg  
Tel.: 0 84 31 – 67 19-0  
Fax: 0 84 31 – 67 1940  
e-mail: [verwaltung@vg-neuburg.de](mailto:verwaltung@vg-neuburg.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**  
Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 0 84 41 – 50 46-0  
Fax.: 0 84 41 – 49 02 04  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Aylin Seefried      Stadtplanung (M.Eng.)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	7
4	Auswirkung der Planung.....	11
4.1	Planerisches Konzept.....	11
4.2	Künftige Darstellungen .....	11
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
5.1	Bedarfsermittlung .....	12
5.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung.....	13
6	Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes .....	13
6.1	Umwelt- und Artenschutz.....	13
6.2	Denkmalschutz.....	15
7	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	15

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Bergheim im Anschluss an ein schon bestehendes Gewerbegebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets bis zur Staatsstraße (St) 2043 zu schaffen.

Die Bauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim noch nicht als Gewerbefläche enthalten, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

## 2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet 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 des Gemeindegebiets 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 die Gemeinde 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 Bahnlinie Ingolstadt – München in ca. 15 km Entfernung. Über Linienbusse bestehen zudem direkte Verbindungen nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Plangebiet selbst hat einen Umgriff von ca. 5,2 ha und umfasst die Flur-Nrn. 205/3 (Tfl.), 207, 208, 209/3 und 210 in der Gemarkung Bergheim.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und steigt von einer Höhe von ca. 375,00 m üNN im Nordosten um 1,00 m auf ca. 376,00 m üNN im Süden und Westen leicht an. Es wird ackerbaulich und als Grünland intensiv genutzt, nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Das neue Gewerbegebiet schließt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Förchenau an, welches bereits durch einen Solarpark, eine Strecke für Fahrsicherheitstrainings sowie der Baufirma Schmidmeyer GmbH vollständig bebaut. Letztere baut Sand und Kies auf der Betriebsfläche ab. Zudem befindet sich im Westen Grünland, die teilweise als Ökoflächen genutzt werden. Die an das Planungsgebiet grenzende Abbaufäche (Vorranggebiet VR Ki32) ist bereits erschöpft und verfüllt, so dass sich Gewässer und Sukzessionsstandorte entwickeln konnten. Der noch aktive Abbau befindet sich aktuell im Südwesten des Vorranggebiets und entwickelt sich sukzessive vom Planungsgebiet weg. Die Flächen werden durch einen Feldweg vom Planungsgebiet separiert.

Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Straße „Förchenau“. Über diese wird die nördlich gelegene Kläranlage erschlossen. Sie befindet sich neben intensiv genutzten Ackerflächen. Zudem liegen nördlich der Straße renaturierte Kiesabbauflächen.

Die Staatsstraße 2043 bildet die östliche Grenze des Geltungsbereichs. An diese schließt freie Landschaft an, die als intensive Ackerfläche bzw. Grünland und weiter südlich als Wald genutzt wird.

Die südliche Grenze bildet ein Feldweg, an den Auwald angrenzt. Dieser trennt das Planungsgebiet von einem Altarm der Donau und der Donau selbst. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob durch die Entwicklung als Gewerbegebiet Auswirkungen auf die Waldfläche entstehen. Zudem ist ein entsprechender Sicherheitsabstand der Bauwerke zu den Gehölzen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet wird durch einen Feldweg in einen Nord- und einen Südteil geteilt. Über den nördlichen Bereich verläuft von West nach Ost eine Hochspannungsleitung.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen wird auf Flächennutzungsplanebene darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die von der Landwirtschaft ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sowie die Gewährleistung der Befahrbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege zu berücksichtigen sind.

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bergheim aus dem Jahr 2009 hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Planungsgebiets verläuft die St 2043 als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer 20 m breiten Bauverbots- und einer 40 m breiten Baubeschränkungszone, die in den Geltungsbereich hineinreichen. Die Hauptverkehrsstraße wird im Norden mit erhaltenswerten Einzelgehölzen, Baumgruppen gesäumt. Das Planungsgebiet wird von einer Ost-West verlaufenden elektrischen 110 kV-Freileitung der DB Energie mit einer beidseitigen, 22 m breiten Schutzzone durchquert.

Die Fläche wird als Fläche zur Schaffung durchgehender Grünlandzüge in den Donauauen mit folgenden Maßnahmen dargestellt:

- Förderung von Grünland in den Überschwemmungsgebieten
- Anreicherung mit Kleinstrukturen
- Vergrößerung des Auwaldes

Im Norden des Geltungsbereichs wird die Kläranlage der Gemeinde als Fläche für Versorgung sowie ein noch nicht aufgesiedeltes Gewerbegebiet dargestellt. Im Westen wird das vollständig aufgesiedelte „Gewerbegebiet Förchenau I“ als Gewerbliche Fläche und Grünfläche, sowie Fläche für die Landwirtschaft und eine Fläche zum Abbau von Kies und Sand mit neu entstehenden Gewässern und Sukzessionsstandorten sowie eine Fläche für Wald dargestellt. Im Süden finden sich sowohl ein Landschaftsschutzgebiet, als auch ein FFH-Gebiet sowie SPA-Gebiet an. Entlang des Donau-Altarms befindet sich dessen Überschwemmungsgebiet.





Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

Da nunmehr die Fläche für Landwirtschaft als Gewerbegebiet dargestellt werden soll, ist die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Auf Flächennutzungsplanebene wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsbetriebe vermieden werden soll. Des Weiteren wird zur Einbindung in die umgebende Landschaft eine 10 m breite bzw. im Süden als Abstandsfläche zu den Schutzgebieten eine 20 m breite Grünfläche entlang der Gewerbefläche dargestellt. Die 20 m breite Anbauverbotszone sowie 40 m breite Anbaubeschränkungszone entlang der Staatsstraße wird weiterhin lagegleich dargestellt. Auf Bebauungsplanebene sollte berücksichtigt werden, dass die Erschließung der gewerblichen Bauflächen ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erfolgen soll und Zu- bzw. Abfahrten zur Staatsstraße nicht zulässig sind. Auf die geforderten Mindestabstände der Bepflanzung zum Fahrbahnrand wird hingewiesen. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens sollte zudem überprüft werden, ob die Verkehrssituation durch ein Verkehrsgutachten untersucht werden muss.

Das Planungsgebiet wird weiterhin von einer Ost-West verlaufenden elektrischen 110 kV-Freileitung der DB Energie mit einer beidseitigen, 22 m breiten Schutzzone durchquert. Auf Flächennutzungsplanebene wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Schutzstreifen mit Nutzungseinschränkungen bzgl. der Bauwerke und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von ü.NN-Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. Auf eine evtl. Beeinflussung elektrischer Gerätschaften durch die Elektrische Freileitung wird hingewiesen.

Im Zuge der 8. Änderung wird das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7233-0105, „*Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit sowie des frühen Mittelalters, Siedlung und Grabenwerk der Hallstattzeit, Körpergräber der Bronzezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit*“, das den Geltungsbereich im Osten in einem geringen Umfang berührt nachrichtlich dargestellt.

In der Gemeinde Bergheim bestehen bereits mehrere Anfragen für gewerbliches Bauland sowohl von Ortsansässigen wie auch von Ansässigen aus der Region Ingolstadt. Aufgrund der sehr guten Anbindung des Standorts an die örtliche und überörtliche Infrastruktur (St 2043 mit Anschluss an die St 2014 Neuburg - Ingolstadt und Donau) eignet sich dieser Standort gut als gewerbliches Bauland.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat daher in seiner Sitzung am 25.09.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan zum 8. Mal zu ändern.





Abbildung 2: Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergheim (i.d.F. vom 10.09.2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Bergheim ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

*„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)

Darüber hinaus soll *„die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“* (LEP 2013, 3.1 G). Bei der Ausweisung von Bauflächen soll daher darauf geachtet werden, dass *„eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur (...) vermieden werden“*. Zudem sind *„neue Siedlungsflächen (...) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“* (LEP 2013, 3.3 G und Z)

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Bergheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als *„Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“* dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Neuburg-Ingolstadt) im Süden tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 15 km.



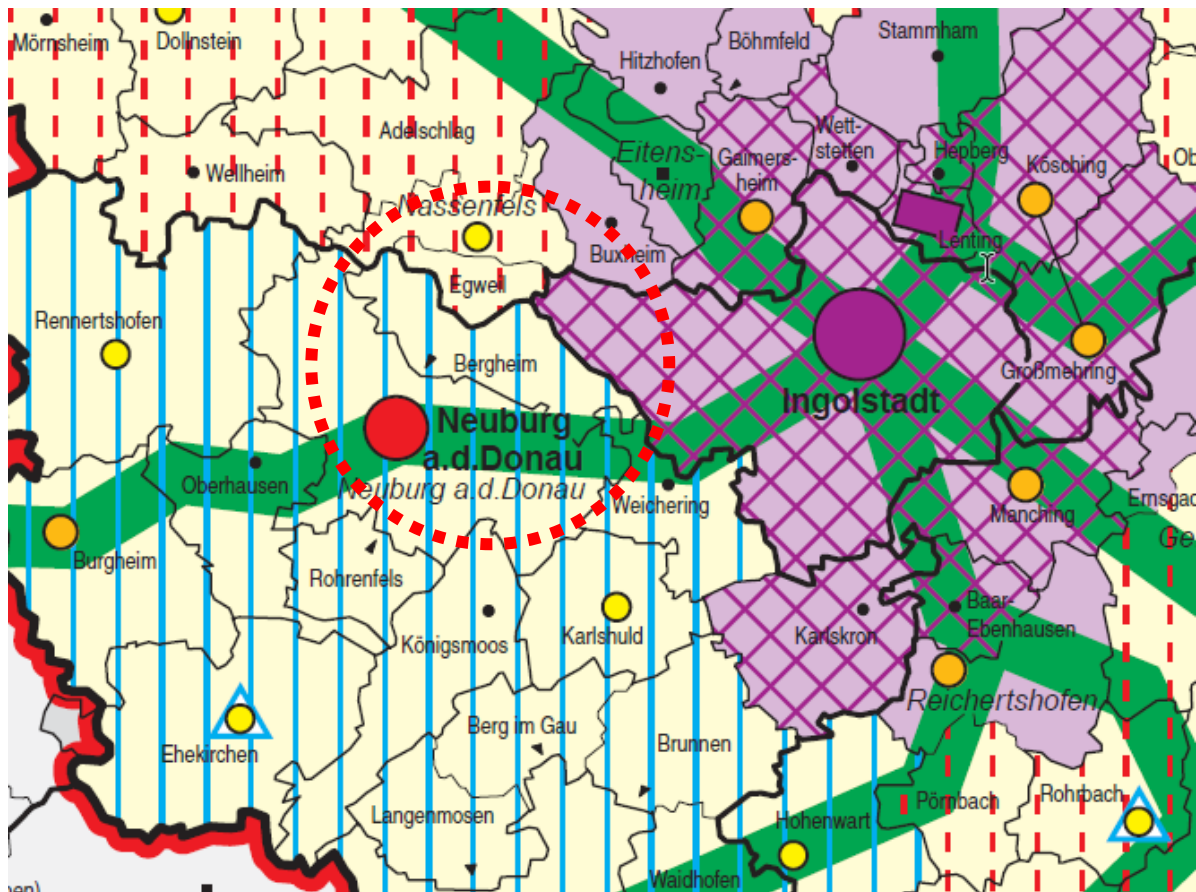


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- 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 das Gemeindegebiet von 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.“

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplanes zu beachten und zu nennen:

- *„Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen.“ (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)*
- *„Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ (A III, zu 1, G)*
- *„Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.“ (A I, Leitbild G)*
- *Um den Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll „zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte.“ (A II zu 2 G).*

Der Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte soll folgendermaßen vorangetrieben werden:

- *„Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. (...)*
- *Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden“ (B IV 2.2, 2.4 G)*

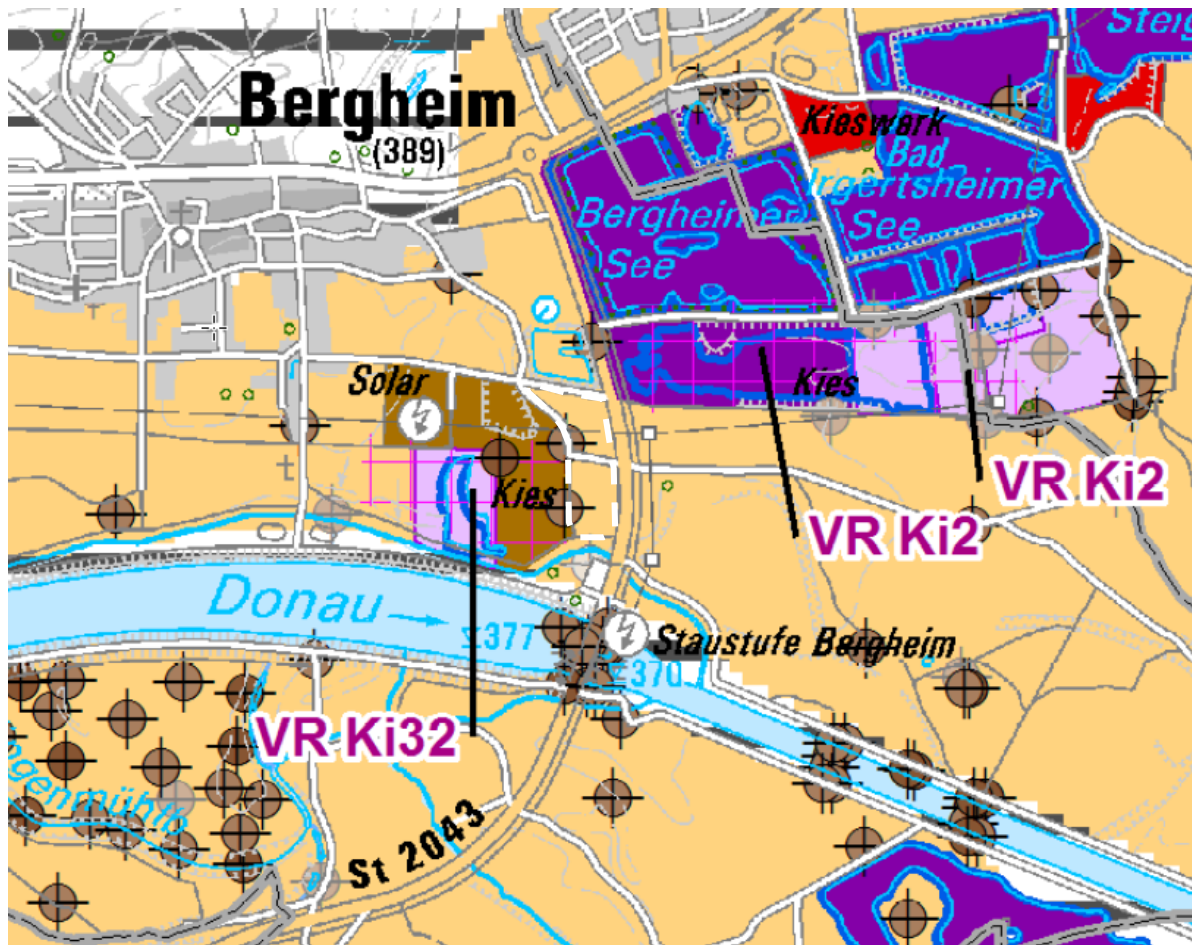


Abbildung 4: Regionales Konzept für den Abbau quartärer Kiese im Donautal sowie dessen Folgenutzungen für einen Teilbereich der Planungsregion Ingolstadt, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets  
(Quelle: Büro Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, Stand 27.04.2018, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an das Vorranggebiet VR Ki32 für den Abbau von Kies und Sand an. Wie dem „Regionalen Konzept für den Abbau quartärer Kiese im Donautal sowie dessen Folgenutzungen für einen Teilbereich der Planungsregion Ingolstadt“ vom Büro Prof. Schaller UmweltConsult GmbH mit Stand vom 27.04.2018 entnommen werden kann, ist die Kiesabbaufäche, die im Osten an das Planungsgebiet grenzt bereits erschöpft und verfüllt. Der noch aktive Kiesabbau befindet sich im Südwesten des Vorranggebiets VR Ki32 und entwickelt sich vom Plangebiet weg.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Ökoflächen, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, Natur- und Nationalparks bzw. Vogelschutz- oder FFH-Gebieten. Direkt westlich grenzen jedoch unmittelbar Ökoflächen sowie Richtung Süden das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Donauauen östlich der Stadt Neuburg“, das FFH-Gebiet „Donauauen mit Gerolfinger Eichenwald“ sowie das SPA-Gebiet „Donauauen mit Lechmündung und Ingolstadt“ an.



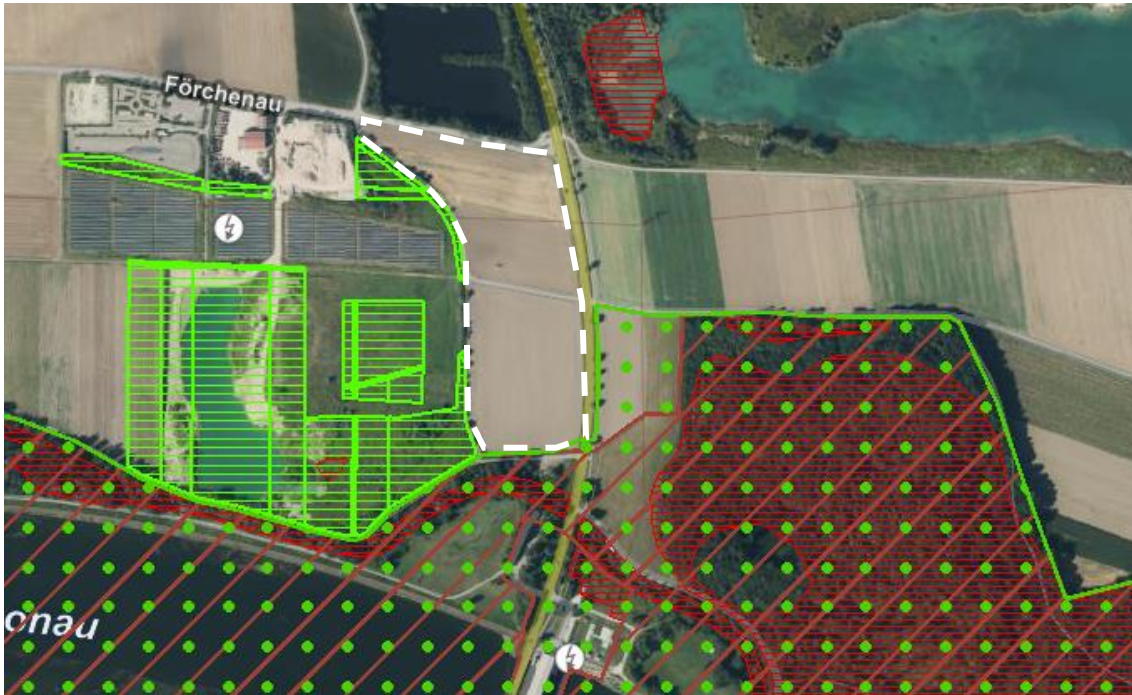


Abbildung 5: An das Untersuchungsgebiet angrenzende Schutzgebiete und Ökokontofflächen, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets  
(Quelle: BayernAtlas, Stand 12.09.2018)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie die Schutzgebiete werden im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

#### 4 Auswirkung der Planung

##### 4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Bergheim möchte durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Gemeindegebiet am attraktiven Standort der regionalen und überregionalen Infrastruktur schaffen.

Die planungsrechtliche Sicherung der künftigen detaillierten Planung der Bau- und Verkehrsflächen und deren Anschlüsse ist Zielsetzung der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

##### 4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff mit einer Fläche von 5,2 ha werden wie folgt dargestellt:

	bisherige Darstellungen im FNP	neue Darstellungen 6. Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	5,2 ha	-
Gewerbegebiet	-	4,2 ha
Grünflächen	-	1,0 ha

Da nunmehr die Fläche für Landwirtschaft als Gewerbegebiet und Grünfläche dargestellt werden soll, ist die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die beidseitige Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone entlang der örtlichen und überörtlichen Hauptverbindungsstraße bleiben erhalten; gleiches gilt für die elektrische Freileitung mit Schutzzone.

## 5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

### 5.1 Bedarfsermittlung

Wie dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim entnommen werden kann finden sich nur im Hauptort Bergheim gewerbliche Bauflächen.

Das Gewerbegebiet Förchenau I südlich der Verbindungsstraße Förchenau ist bereits durch einen Solarpark, eine Strecke für Fahrsicherheitstrainings sowie der Baufirma Schmidmeyer GmbH vollständig aufgesiedelt.

Die eigentliche Planungsintention der Gemeinde Bergheim mit der Entwicklung der Flächen, die an die Siedlungsfläche angrenzen, konnte in der Vergangenheit aufgrund des benachbarten Schweinemastbetriebs und damit verbundener immissionsschutzrechtlicher Hindernisse nicht umgesetzt werden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Riedweg“ (GE) überplant die östliche Flurnummer der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Fläche und beinhaltet den neuen Standort der ortsansässigen Feuerwehr und zusätzlich ca. 1 ha Gewerbefläche. Der Gemeinde Bergheim liegen derzeit mehrere Anfragen sowohl von ortsansässigen Betrieben für Erweiterungsfläche vor (z.B. Fa Schmidmeyer GmbH, Fa Ziegelmeyer), als auch von in der Region Ingolstadt ansässigen Betrieben, aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung an die Staatsstraße (Zwei Zimmereien, Holzhandel, diverse Zulieferfirmen für Autoteile, Logistikbetriebe, Tankstelle, SB-Waschanlage, Supermärkte).

Da ein Großteil der bereits gewerblich ausgewiesenen Flächen nicht im gemeindlichen Besitz liegen, können diese Flächen nicht als gewerbliches Bauland entwickelt werden. Aufgrund einer Vielzahl von Bauleitplanungsprojekten ist die Gemeinde Bergheim gerade

dabei ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu überdenken und überprüft im Zuge dessen das Entwicklungspotential und die Verfügbarkeit von dargestellten Flächen. Daher wird bedacht die nicht entwickelbaren Gewerbeflächen in einer zukünftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ggf. aus der Darstellung zu entnehmen.

Da wie beschrieben derzeit außer der verbleibenden rund 1 ha großen Fläche im Baugebiet „Am Riedweg“ keine gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Bergheim zur Verfügung steht, wird von einer raschen Aufsiedlung des Baugebiets ausgegangen. Aufgrund der Vielzahl der Anfragen für gewerbliches Bauland in unterschiedlichen Größen, kann durch das Baugebiet „Am Riedweg“ nur ein kleiner Teil der Nachfrage gedeckt werden.

Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen könnte die Wirtschaftskraft in der Gemeinde Bergheim in Zukunft gesteigert werden und die Gemeinde selbst als Wirtschaftsstandort für Beschäftigte wieder attraktiver und damit verbunden das Auspendleraufkommen in Richtung Ingolstadt reduziert werden.

## 5.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Es finden sich in der Gemeinde Bergheim zwar Baulücken im Innenbereich (gem. § 34 BauGB), jedoch sind diese aufgrund ihrer zu geringen Größe und Lage im Siedlungsgebiet in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen, aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Flächenpotenziale für Gewerbetreibende stehen in der Gemeinde Bergheim daher nicht zur Verfügung.

Somit ist absehbar, dass der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken – aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus der prosperierenden Region Ingolstadt nur in begrenztem Umfang durch den vorhandenen Bestand nachgekommen werden kann und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zweckmäßig ist.

## 6 Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes

### 6.1 Umwelt- und Artenschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an folgende Schutzgebiete an:

- Landschaftsschutzgebiet LSG-00400.01  
„Schutz der Donauauen östlich der Stadt Neuburg in der Stadt Neuburg und den Gemeinden Weichering und Bergheim, Landkreis Neuburg sowie des Gebietes "Branst" in der Gemeinde Weichering als LSG“
- Vogelschutz-(SPA)-gebiet 7231-471  
„Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt“
- FFH-Gebiet 7233-372  
„Donauauen mit Gerolfinger Eichenwald“

Zudem verläuft ebenso im Süden des Geltungsbereichs ein regionaler Grünzug, ein Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau und des Donaualtarms. Im Zuge dessen sollte in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden, dass eine Auffüllung bis 1,0 m über dem



Hochwasserstand von 1999 auf 376,55 müNN sinnvoll erscheint. Ebenso befindet sich im Westen ein ausgewiesenes Vorranggebiet für Bodenschätze (hier Kies und Sand).

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt betrachtet, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Versiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den Betrieb des Gewerbegebiets entstehen Emissionen. Zudem wird der lokale Wasserhaushalt beeinflusst. Die geplanten Bauflächen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Kultur- und Sachgüter sind in Form eines Bodendenkmals betroffen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Zudem ist im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu den im Süden angrenzenden Natura-2000-Gebieten ist im Zuge dessen zu prüfen, ob Erhaltungsmaßnahmen der Managementplanung für die Natura-2000-Gebiete in Frage kommen.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet, bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

In der Artenschutzkartierung Bayern (Stand 04.04.2018) sind im Geltungsbereich selbst keine Fundorte verzeichnet. Jedoch sind in dessen direkten Umfeld mehrere Fundorte vermerkt, an denen vor allem das Vorkommen von geschützten Vogel- (z.B. Rebhuhn oder Rotmilan) und Amphibienarten (z. B. Kreuzkröte, Laub- und Grasfrosch) dokumentiert wurde.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die möglicherweise betroffenen Arten, hat die Gemeinde Bergheim eine Relevanzprüfung als Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass es nach Prüfung der vorhandenen Daten sowie zweier Ortsbesichtigungen notwendig erscheint, eine erneute Prüfung auf Vorkommen von Wiesenbrütern durchzuführen. Es ist nicht auszuschließen, dass im weiteren Bauleitplanverfahren Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (im Speziellen Wiesenbrüter) getötet, geschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Dies erfordert eine weitergehende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Für alle anderen Arten ist eine weiterführende Prüfung in Form einer ausführlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Umgriff keine Auswirkungen auf die natürliche Lebensweise der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hat. Es ergeben sich keine relevanten Verbotstatbestände sowie artenschutzrelevante Störungstatbestände. Für die anderen Vogelarten steht in den umliegenden Bereichen ein ausreichendes Nahrungsangebot zur Verfügung.

Eine hochwertige Lebensraumfunktion für geschützte Arten kann dieser Fläche aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten nicht zugesprochen werden. Auch bei großräumiger

Betrachtung sind keine Nachteile für die angrenzenden Schutzgebiete erkennbar. Durch die großzügigen Eingrünungsmaßnahmen kann sogar ein positiver Effekt für die Artenvielfalt entstehen.

## 6.2 Denkmalschutz

Der südwestliche Planungsumgriff liegt zum Teil im ausgewiesenen Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7233-0105; *Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit sowie des frühen Mittelalters, Siedlung und Grabenwerk der Hallstattzeit, Körpergräber der Bronzezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit.*). Der Großteil des Bodendenkmals befindet sich in der benachbarten Fläche für den Abbau von Kies mit neu entstandenen Gewässern und Sukzessionsstandorten. Auf die Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bei Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich sowie die besonderen Schutzbestimmungen nach § 5 Abs. 4 – 5 BauGB wird hingewiesen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

## 7 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemeinde Bergheim gewerbliches Bauland in einer verkehrsgünstigen Lage an der St 2043 in einer Größenordnung von rund 5,2 ha geschaffen, welches der Nachfrage nach Gewerbefläche in der Gemeinde und in der Region Ingolstadt - in unterschiedlichen Formen und Größen - zu Gute kommen soll.

Flächenpotentiale im Innenbereich mit entsprechenden Größen stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Es kann daher voraussichtlich davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

Positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind zu erwarten. So kann durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen nach Aufsiedlung des Gewerbegebiets das Pendlervolumen nach Ingolstadt durch die Bereitstellung von neuen Arbeitsplätzen verringert werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es ist nicht auszuschließen, dass im weiteren Bauleitplanverfahren Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (im Speziellen Wiesenbrüter) getötet, geschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Dies erfordert eine weitergehende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.