

Gemeinde Bergheim



Landkreis Neuburg Schrobenhausen

Bebauungsplan
„Sondergebiet Fa. Richard Schulz“
mit separaten Umweltbericht Planungsbüro Ecker

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/907670
Fax. 08421/9076729

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 im bezeichneten Gebiet.

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

Die Gemeinde Bergheim hat beschlossen in der Gemarkung Bergheim neben den Produktionsanlagen der Fa. Richard Schulz und der Asphaltmischanlage einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet zum Zwecke der Betriebserweiterung, verbunden mit einer Verlagerung von Betriebsteilen der Fa. Richard Schulz aufzustellen.

Für die in unmittelbarer Nähe zur Asphaltmischanlage befindlichen Lagerflächen, die für den Anlagenbetrieb benötigt werden, kann nach erfolgter Bescheidung der Wassergesetze (Bescheid vom 30.04.2019), verbunden mit der Herausnahme der betroffenen Grundstücke, die Bauleitplanung erfolgen.

Neben den für den Anlagenbetrieb erforderlichen Lagerflächen ist die Verlagerung von Teilen der Betriebsstätten, wie z. B. Werkstatt, Verwaltung etc. - die derzeit in Neuburg an der Donau angesiedelt sind - vorgesehen.

Innerhalb der oben genannten Lagerflächen sind bauliche Maßnahmen – wie Schüttboxen für die einzelnen Korngrößen, als auch Hallen bzw. Überdachungen zur Materiallagerung etc. geplant. Die baulichen Maßnahmen sollen die Materialien vor Witterungseinflüssen schützen, um im Arbeitsprozess unnötige Trocknungsphasen (einhergehend mit Energieeinsparung) zu vermindern bzw. vermeiden.

Um die oben genannten Vorhaben der Firma Richard Schulz umsetzen zu können, ist eine entsprechende Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern, kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft besondere Bedeutung zu. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist dabei möglichst zu achten. Die Zersiedelung der Landschaft soll dabei verhindert und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete, bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Weiteres, für die vorliegende Planaufstellung maßgebliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist es, durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, der Nachfrage nach einer Fläche für ein Sondergebiet für die Firma Richard Schulz Rechnung zu tragen.

Hinweis:

Die mit Bescheid vom 14.02.2002 nach § 16 BImSchG als auch sämtliche weiteren Genehmigungen etc., die im Zusammenhang mit der Asphaltmischanlage und deren Anlagenteilen stehen, werden Bestandteil dieses Sondergebietes und sind genehmigungsrechtlich nicht angreifbar.

Der Bedarf für das „Sondergebiet Fa. Richard Schulz“ stellt sich wie folgt dar:

Lagerhalle

Die Aufbereitung und Verwertung von Straßenaufbruch ist ein wichtiger Beitrag zur Ressourcenschonung beim Straßenbau, insbesondere wenn dieser nach Aufbereitung in einer Mischanlage wieder im Straßenoberbau eingesetzt werden kann. Um dieses aufbereitete Material vor Witterungseinflüssen zu schützen, soll die „Lagerhalle Fräsgut“ gebaut werden. Durch die vor Nässe geschützte Lagerung des aufbereiteten Materials würde sich im Zuge des Herstellungsprozesses die erforderliche Trocknung vermeiden bzw. vermindern lassen und somit eine Energieeinsparung ergeben.

Das auf der Dachfläche gesammelte Regenwasser könnte über Leitungen nach entsprechender Behandlung in das anliegende Gewässer eingeleitet werden bzw. bei entsprechender Dacheindeckung direkt dem Gewässer zugeführt werden.

Außerdem wäre die Herstellung von Strom für den Eigenverbrauch in der Mischanlage über eine Photovoltaikanlage auf dem Hallendach möglich.

Werkstatt mit Nebengebäuden:

Durch die Verlagerung der Werkstatt inkl. Nebengebäuden aus der Innenstadt von Neuburg könnten dort der Lärm, die Immissionen und die Belästigungen für die in der Nähe wohnenden Menschen verringert werden.

Der fortwährende An- und Abtransport von Baumaschinen wird dann aus einem innerstädtischen Bereich in das neue Sondergebiet „Fa. Richard Schulz“ verlagert werden. Außerdem würde sich die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Baumaschinen entsprechend verlagern.

LKW-Parkplätze und Pkw-Stellplätze:

Im Umgriff der Werkstatt und der Asphaltmischanlage sind Parkplätze für LKW's und PKW's vorgesehen. Diese dienen sowohl für das Betriebspersonal und können auch von unseren Dienstleistern (zur Abstellung der LKW's im Ruhebetrieb) genutzt werden. Die Verlagerung des „Fuhrparks“ hätte eine weitere Entlastung der Innenstadt Neuburg zur Folge. Des Weiteren würde man sich die morgendliche Anfahrt aus Neuburg zur Mischanlage sowie die abendliche Rückfahrt sparen, was zur Entlastung der öffentlichen Straßen und auch zur Verminderung, wenn auch nur im Kleinen, von Abgasen führt.

Tankstelle:

Im Zuge des Werkstattneubaus ist die Errichtung einer Betriebs-Tankstelle, mit allen dafür notwendigen Einrichtungen zur Erfüllung der Umweltauflagen, geplant.

Verwaltungsgebäude:

Durch das geplante Verwaltungsgebäude in der Nordostecke des Sondergebietes kann ein aktiver Schallschutz für den Ort Bergheim realisiert werden.

Durch das geplante Vorhaben der Firma Richard Schulz einhergehend mit der erforderlichen Ausweisung des Sondergebietes inklusive den zur Genehmig anstehenden Bauvorhaben werden zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Auf der Grundlage dieser oben genannten Gründe sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Schulz“ im Umgriff zur Asphaltmisanlage die Synergieeffekte entsprechend erreicht werden. Die Nutzungsdauer der Asphaltmisanlage könnte als Rahmenbedingung für den zeitlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Die Genehmigung der Asphaltmisanlage ist zeitlich nicht beschränkt.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für dieses Gebiet wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Bergheim am 31.08.2015 (damals als vorhabensbezogener Bebauungsplan) und Beschluss des Wechsels in das Regelfahren am 15.03.2021 beschlossen.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Richard Schulz“ wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes genehmigt mit Schreiben vom 28.04.2000, Az. 25-610-2/2 Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen) entwickelt.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) stellt ein langfristiges Entwicklungsprogramm dar, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen. Die Gemeinde Bergheim liegt in der Region Ingolstadt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gemäß LEP A II 3.10 sollen hier die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden.

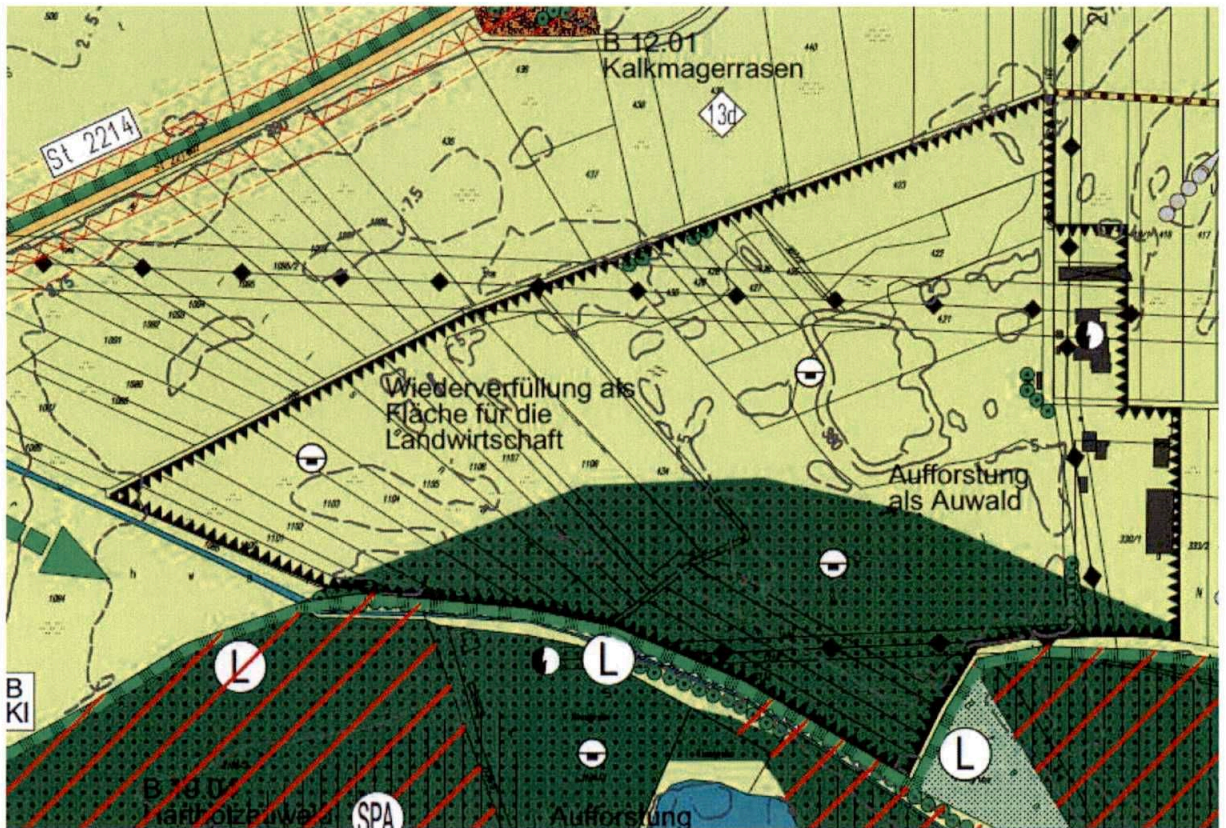
Die Gemeinde Bergheim ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen und liegt nicht an einer überregionalen Entwicklungsachse, in der eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden sollte. Gemäß Regionalplan Ingolstadt (10 B II, 1.2) soll die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde in Übereinstimmung mit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

Besonders anzustreben ist die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im Allgemeinen sowie die Ergänzung der Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung und des gehobenen Bedarfs.

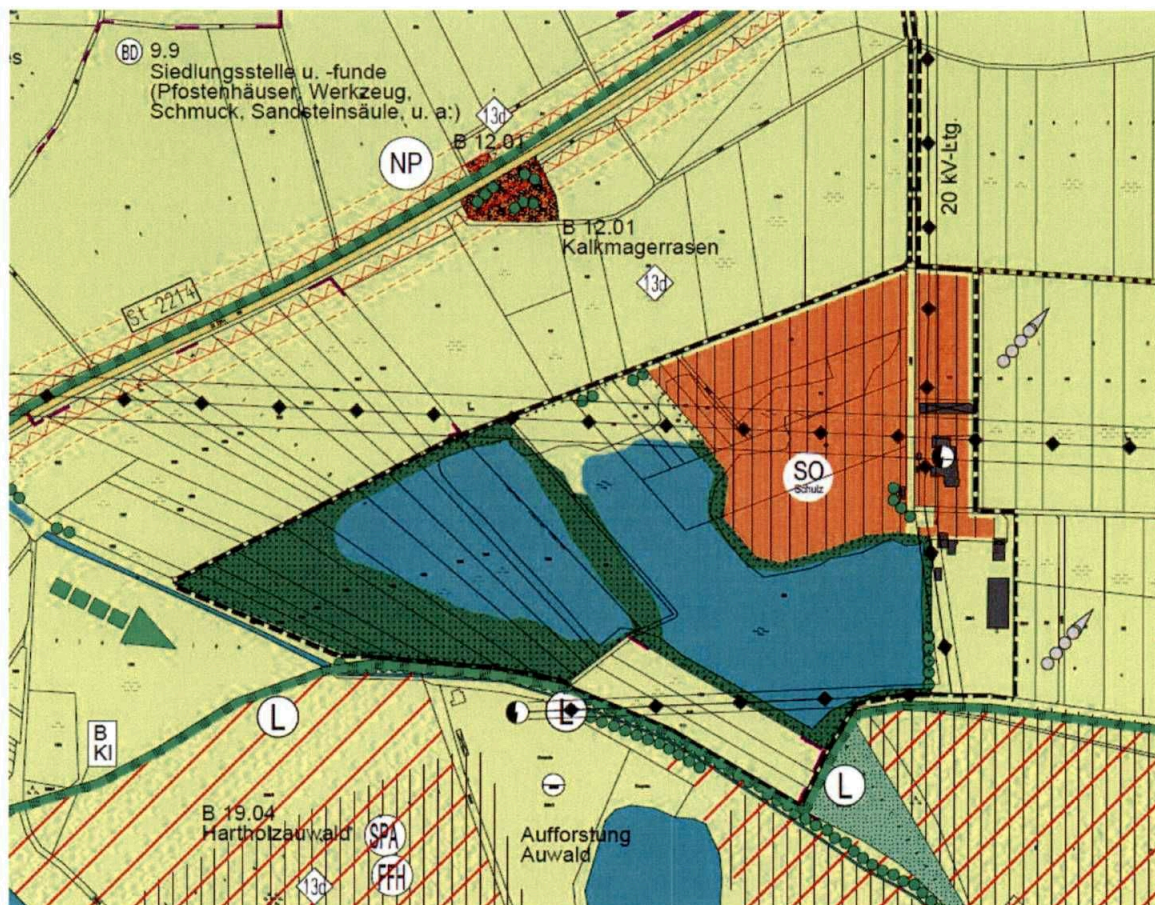
Im gewerblichen Bereich muss das Defizit an geeigneten Arbeitsplätzen verbessert werden. Nach Angaben des Landratsamtes sind mehrere Immissionsquellen als Konfliktstandorte mit möglicher Wohnbebauung zu beachten und planerisch darauf zu reagieren. Andererseits ist es notwendig, an landschaftlich und ökologisch unbedenklichen Standorten des Gemeindegebietes gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um die Voraussetzung sowohl für ortsansässige Betriebe zu verbessern oder die Möglichkeit für externe Betriebe zur Ansiedlung zu schaffen. Damit soll in der Gemeinde Bergheim ein wichtiger Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung und Arbeitsplatzbeschaffung geleistet werden.



Ausschnitt aus dem FNP Bestand der Gemeinde Bergheim

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim ist das Plangebiet des „Sondergebietes Fa. Richard Schulz“ derzeit als Fläche für Abgrabungen und Abbau von Kies und Sand mit Wiederverfüllung für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Fa. Richard Schulz“ wird im Parallelverfahren die 6. Änderung des FNP der Gemeinde durchgeführt und ein Teilbereich als Sondergebiet „Fa. Richard Schulz“ ausgewiesen.



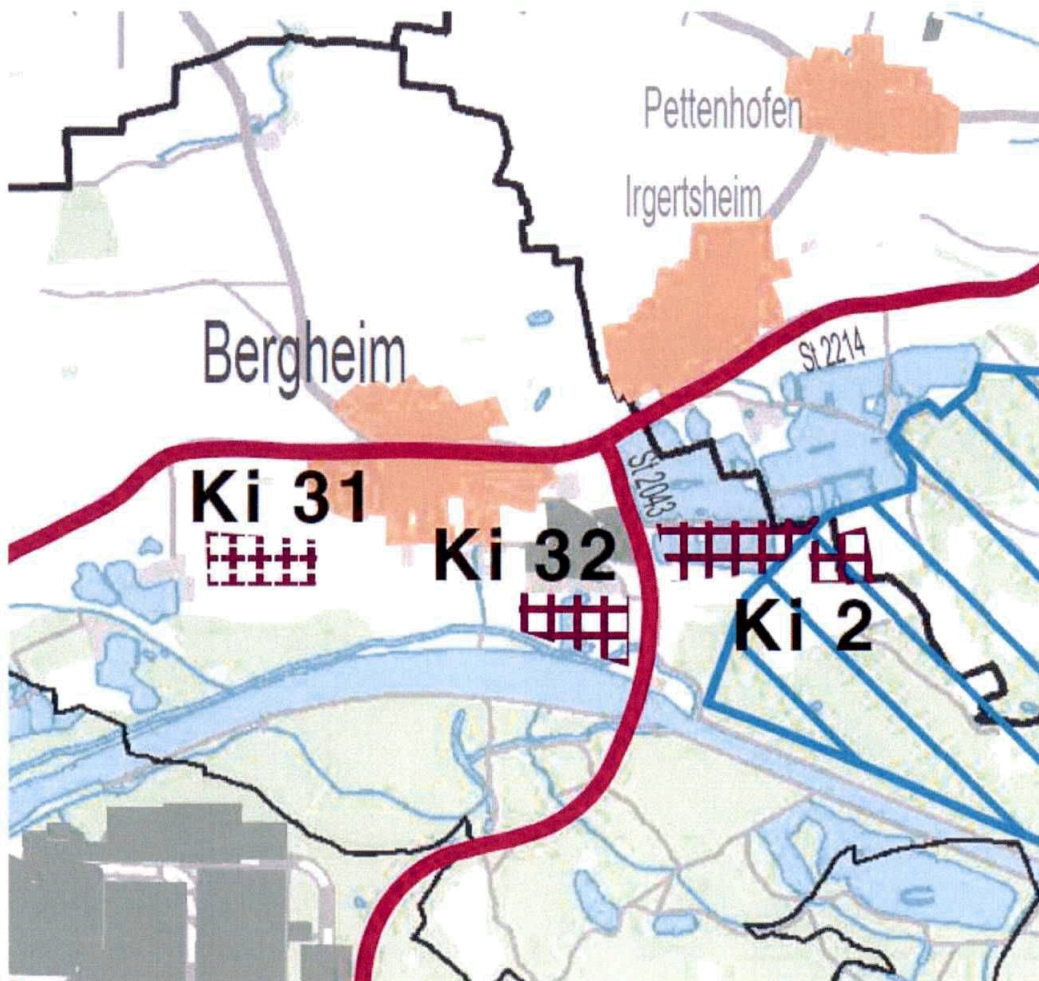
6. Änderung des FNP Bergheim

3.0 Lage und Bestandssituation

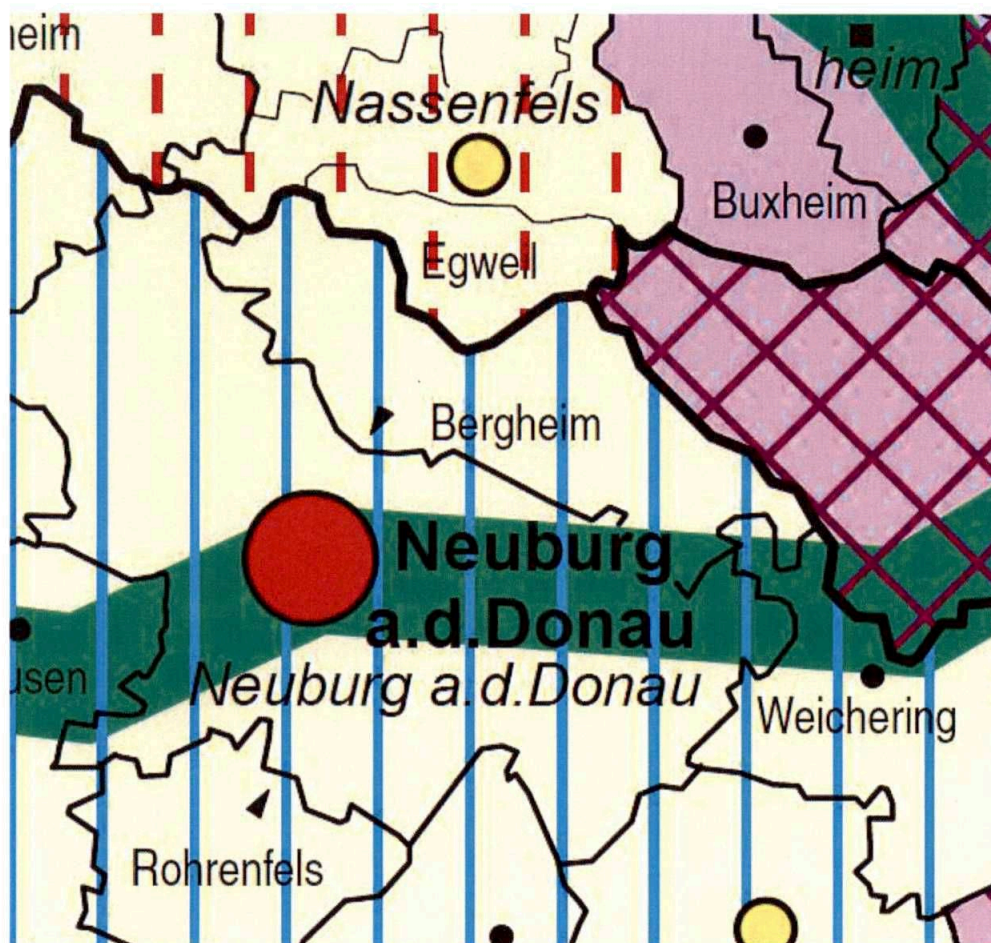
3.1 Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde Bergheim

Die Gemeinde Bergheim besteht seit der Gebietsreform aus fünf amtlich benannten Gemeindeteilen und zwar aus den beiden Pfarrdörfern Bergheim und Unterstall, dem Kirchdorf Attenfeld und den beiden Einöden Hennenweidach und Igstetter Hof.

Die Entfernung zum möglichen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 20 km, die Entfernung zum Mittelzentrum Neuburg/D. ca. 5 km, die Entfernung zum Kleinzentrum Nassenfels/Egweil ca. 5 km.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt – Karte 2 – Siedlung und Versorgung,
Stand: 04.11.2015



Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt - Karte 1 - Raumstruktur,
Stand: 16.05.2013

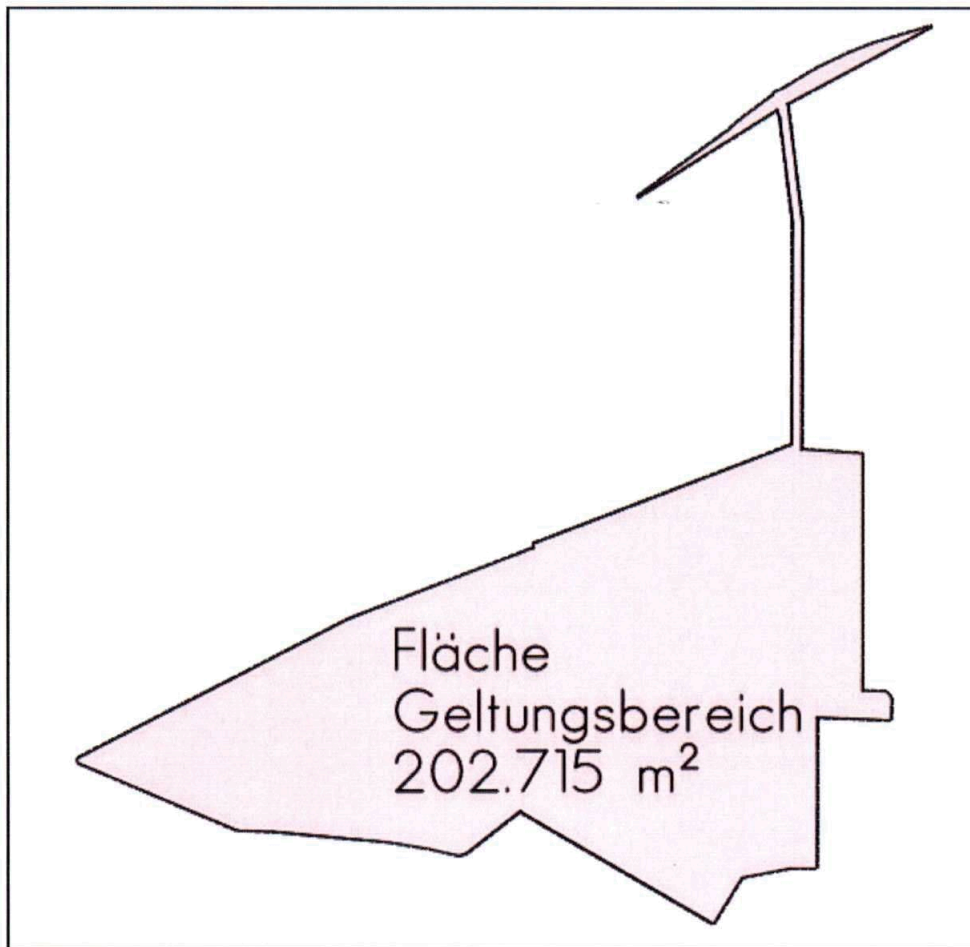
Innerhalb der Planungsregion ist die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zugewiesen. Die im Regionalplan ausgewiesene Achse von überregionaler Bedeutung Neu-Ulm-Ingolstadt-Regensburg verläuft an der südlichen Grenze des Gemeindegebietes.

Bergheim ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen und innerhalb des zentralörtlichen Systems stellen das benachbarte Mittelzentrum Neuburg und das Kleinzentrum Nassenfels/Egwell den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarf sicher.

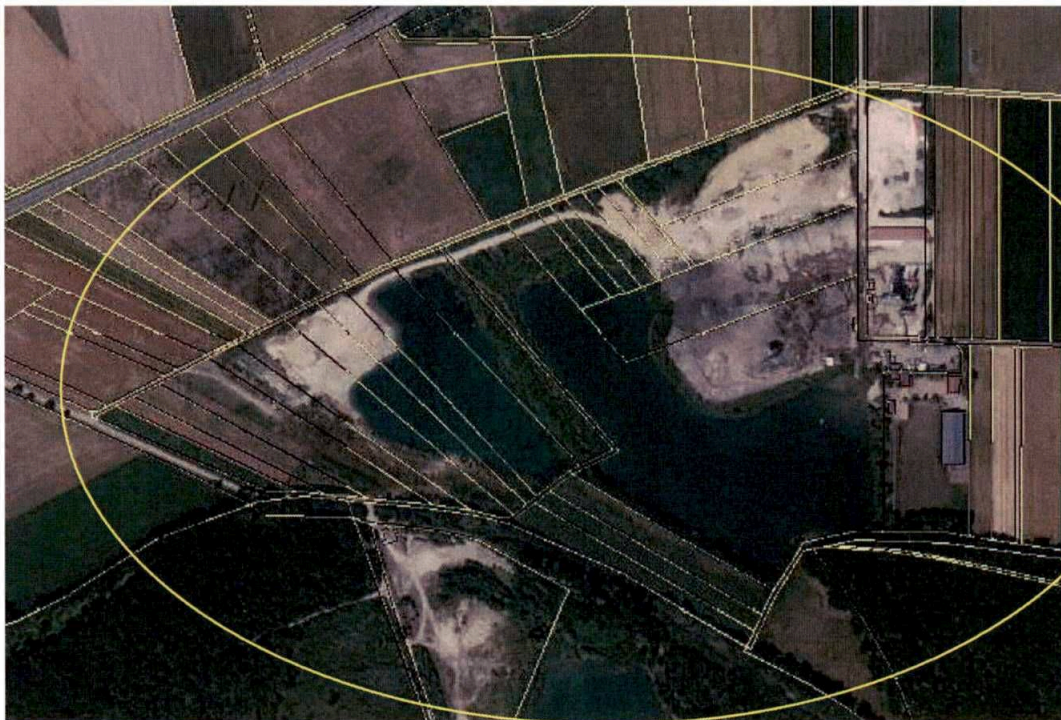
3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich liegt ca. 700 m westlich des Ortsrandes von Bergheim, ca. 350 m südlich der Staatsstraße St 2214 von Bergheim nach Neuburg.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von **20,2715 ha**.



Fläche Geltungsbereich



Luftbild des Plangebietes

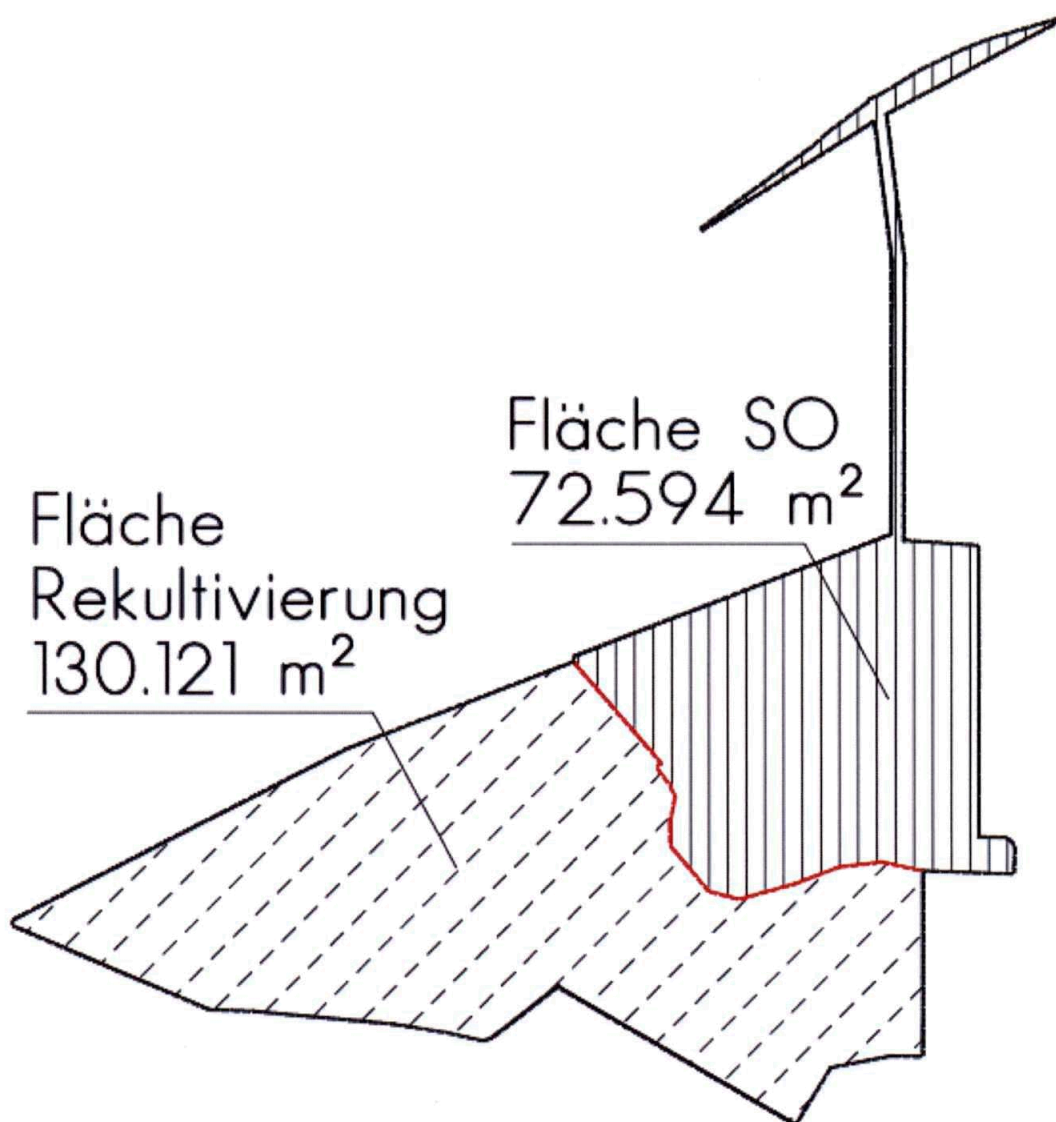
3.3 Altlasten

Nach der Altlastenerhebung des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz vom 31.03.1995 sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

4.0 Inhalt und wesentliche Auswirkung der Aufstellung des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland für das „Sondergebiet Fa. Richard Schulz“ weist folgende Flächenverteilung auf.



Geplante Flächennutzung	Fläche (m ²)	Anteil in %
Gesamter Umgriff des Bebauungsplanes	202715	100
Sondergebietsfläche	72.594	35,81
Flächen Rekultivierungsplanung	130.121	64,19

4.2 UVP

Da das Verfahren nach Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches in der Fassung des EAGBaU vom 24.06.2004 eingeleitet wurde, gelten die dort neu geregelten Vorschriften zur Umweltprüfung.

4.3 Art der baulichen Nutzung

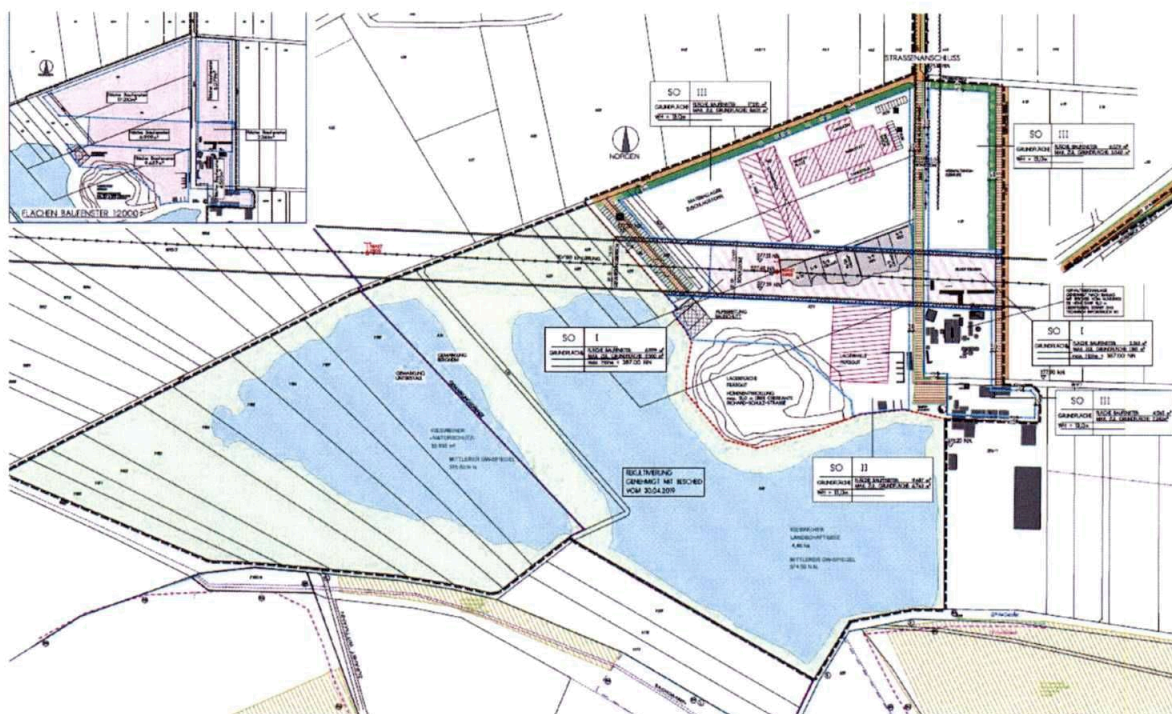
Das Bauland wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im „Sondergebiet Firma Richard Schulz“ sind nur die Nutzungen wie im Bebauungsplan festgelegt zulässig.

Innerhalb des Planbereiches wird im Bebauungsplan eine weitere Differenzierung für die Flächen der Betriebsgebäude getroffen.

Damit wird sichergestellt, dass eine U-förmige Bebauung als Abschottung und Lärmschutz Richtung Bergheim entsteht.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das „Sondergebiet Firma Richard Schulz“ ist im Bebauungsplan in den einzelnen Baufenstern mit der max. zulässigen Grundfläche festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

4.5 Oberflächenwasser

Das Regenwasser soll vor Ort 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 Um-

gang mit Regenwasser und dem Arbeitsblatt ATV- DVWK A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, bemessen.

Da die überplante Fläche gewerblich genutzt wird, ist gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

4.6 Gestaltungsvorschriften

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst geringhalten. Ziel der Festsetzungen von Eingrünungsmaßnahmen mit schnell wachsenden und hochwachsenden Bäumen ist die bestehende Asphaltmischanlage mit ihrer Höhenentwicklung in die Landschaft einzubinden. Speziell gegenüber dem Fahrradweg soll eine optische Abschottung zum geplanten Gewerbegebiet als auch zum laufenden und zukünftigen Kiesabbau erfolgen. Um dies auch für den Kiesabbau zu erreichen, wurde ein Grünstreifen von 5 m Breite längs zu den Feldwegen Flur Nr. 367/2 und 1099 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ziel der Festsetzungen der Aufschüttung und Abgrabungen ist, den Geländeverlauf und damit die natürliche Geländestruktur und Form zu schützen.

Die Rekultivierungs- und Ausgleichsflächen als auch die Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden durch Vollzug der Wassergesetze mit Bescheid vom 30.04.2019 genehmigt. Die Rekultivierung des gesamten Abbaugeländes wird entsprechend der Tektur zur Rekultivierungsplanung des Planungsbüros Ecker vom 12.12.2017, geändert am 12.04.2018 erfolgen.

Für den Bereich des Sondergebietes der Fa.Schulz wurde durch das Planungsbüro Ecker ein eigener Umweltbericht mit Berechnung und Nachweis der Ausgleichsflächen erstellt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde Bergheim beim Ing. Büro Kruppa, Möckenlohe, eine Studie zur Erschließung der Flur Nr. 419 der Gemarkung Bergheim in Auftrag gegeben. Diese Studie wird auf das Sondergebiet „Firma Richard Schulz“ erweitert. Auf der Basis der Überarbeitung dieser Studie werden die anfallenden Abwassermengen ermittelt und deren Einleitungsmöglichkeiten in die Mischkanalisation der Gemeinde Bergheim und die Auswirkungen auf die Kläranlage Bergheim untersucht.

Aufgrund des anstehenden durchlässigen Kiesbodens und der vorhandenen Topographie, welche eine Ableitung des Abwassers im freien Gefälle nicht zulässt, wird unabhängig vom Entsorgungskonzept eine Trennung zwischen Schmutz- und Regenwasser vorgenommen.

Das anfallende Schmutzwasser der Bürogebäude und der Werkstatthalle wird auf dem Grundstück gesammelt. Die südlich gelegenen bestehenden Sanitäranlagen können an die Schmutzwasserkanalisation angebunden werden. Das Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine zentrale Reinigung des Schmutzwassers in der Kläranlage Bergheim einer Reinigung in einer Kleinkläranlage eindeutig vorzuziehen.

Alle anfallenden Abwässer werden auf der Flur Nr. 419 an einem Punkt gesammelt. Ein Pumpwerk kann über eine Druckleitung das Abwasser der gemeindlichen Kanalisation zuleiten.

Die Druckleitung nach der Pumpstation wird entsprechend den Erfordernissen ausgelegt. Sie kann am unbefestigten Rand des asphaltierten Wirtschaftsweges Flur Nr. 367 bis zur Ecke Sollerweg – Donaustraße in Bergheim verlegt werden.

Ein Anschluss an die Kanalisation ist bei Schacht Nr. 69 in der Donaustraße möglich. Der bestehende Mischwasserkanal hat einen Durchmesser von 300 mm und kann die zusätzliche Wassermenge bei voller Pumpleistung problemlos aufnehmen. Grundsätzlich kann auch ein Übergabeschacht mit Freispiegelanschluss an die bestehende Kanalisation errichtet werden.

Die Ausbaugröße der Kläranlage Bergheim beträgt 2.000 EW. Neben der Gemeinde Bergheim ist auch der Ingolstädter Stadtteil Irgertsheim an die Kläranlage angeschlossen. Derzeit sind ca. 930 EW aus Bergheim und ca. 750 EW aus Irgertsheim, insgesamt 1.680 EW angeschlossen.

Weitere Details werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Werte der Kläranlage werden auf den neuesten Stand angepasst.

Die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde Bergheim ist durch die zusätzliche Bebauung durch das „Sondergebiet Firma Richard Schulz“ der Gemarkung Bergheim in keiner Weise behindert.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon wird in enger Absprache mit den Versorgungsunternehmen geklärt. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist geplant.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über das vorhandene Wegenetz über die Flurstücke Nr. 331 und Nr. 332 (vorhandene asphaltierte und öffentlich gewidmete Richard-Schulz-Straße) an die Staatsstraße St 2214. Der Bau einer Abbiegespur im Bereich der St 2214 und der Richard-Schulz-Straße wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt realisiert werden.

Die Straße auf Flur Nr. 332/1 ist Eigentum der Fa. Richard Schulz, Tiefbau GmbH & Co KG.

Die Gemeinde Bergheim ist über die Staatsstraße 2214 (ehemalige B 16), die Staatsstraße 2035, die Staatsstraße 2043 sowie mit der Kreisstraße ND 2 sehr gut an das regionale und überregionale Netz angebunden und somit problemlos erreichbar.

Die Staatsstraße 2214 verläuft in Ost-Westrichtung durch das Gemeindegebiet. Sie trennt den Ortsteil Bergheim in einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsbereich. Die stellt den unmittelbaren Anschluss nach Neuburg/D. und Ingolstadt her.

Unzumutbare Auswirkungen für die Umgebung sind nicht zu erwarten, da der Verkehr gegenüber der derzeitigen Situation sich nur unmerklich vom Verkehrsaufkommen verändern wird. Durch die Betriebsverlagerung der Fa. Richard Schulz nach Bergheim erfolgt eine Konzentration von Betriebsprozessen, die einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens gleich kommt.

Weitere Details werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.9 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Firma Richard Schulz“ erforderlich.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

6. Konzept der geänderten Rekultivierungsplanung

Das Konzept der vorliegenden Rekultivierungsplanung bleibt der Zielsetzung der bisherigen Planung soweit möglich treu und nimmt Veränderungen nur dort vor, wo die bereits genannten Erfordernisse oder veränderte Rahmenbedingungen dies gebieten. Angesichts der oben genannten. Spezifischen Sicherheitserfordernissen an der Bahnstromleitung stehen am östlichen Weiher große Bereiche nicht zur Verfügung, die für eine Aufwertung dieses Weihers als Erholungs-/ Badesees essenziell benötigt würden. Ein konsequenter Ausbau des östlichen Weihers zum Badesees, wie es die bisherige Planung vorsah, ist damit in der Praxis schwerlich realisierbar.

Auf ausdrücklichen Wunsch der zuständigen Naturschutzbehörde ist auch bei der vorliegenden Planänderung an der bisherigen Zweckbestimmung für den westlichen Weiher festzuhalten. Dies entspricht nicht der bisherigen Nutzung. Denn Badegäste ziehen gegenwärtig den jüngeren Kiesweiher im Westen wegen seines klaren Wassers und der nicht eingewachsenen Uferbereiche eindeutig vor. Andererseits lassen sich beim westlichen Weiher, der nicht direkt an bestehende Lagerflächen, sondern über neu zu entwickelnden Auwald unmittelbar an die Donauauen anschließt, langfristig eine ungleich höhere naturschutzfachliche Bedeutung und damit auch eine ungleich höhere Ausgleichsfunktion erwarten. Angesichts dessen wird für den westlichen Weiher eine Änderung der Funktionsbestimmung in Richtung Badesees, welche auch angesichts der beschriebenen Einschränkungen am östlichen Weiher unter dem Aspekt der Erholungsvorsorge durchaus sinnfällig wäre, von der Naturschutzbehörde nach wie vorher abgelehnt. Dieses Festhalten an der bisherigen Funktionszuweisung im Widerspruch zur aktuellen Nutzung hat grundlegende Konsequenzen für das Konzept der Rekultivierung.

Nachfolgender Text wurde dem Erläuterungsbericht der Rekultivierungsplanung entnommen:

„Zum einen müssen gezielt Maßnahmen ergriffen werden, die wirksam ausschließen, dass der künftige Naturschutzweiher wie bisher zum Baden genutzt wird. Dazu werden im neuen Konzept insbesondere Pflanzmaßnahmen genutzt. Sämtliche Uferbereiche, die zum Baden genutzt werden könnten, werden gezielt mit Entwicklungsziel Auwald bepflanzt und durch Wildschutzzäune vor Verbiss geschützt. Uferzonen werden nur dort nicht bepflanzt, wo im Vorfeld liegende Pflanzungen von Auwald bzw. dornenreichen Waldmänteln den Zutritt der Badegäste zu den Ufern wirksam unterbinden. Zum anderen muss die weitere Entwicklung des östlichen Weihers an die aktuell tatsächlich bestehenden Möglichkeiten angepasst werden. Dies bedeutet, dass davon abgesehen wird, das Gewässer als Badesees mit zugeordneter großer Liegewiese und

zugehörigem Besucherparkplatz zu gestalten. Realistisches Entwicklungsziel ist stattdessen ein weitgehend naturbelassener Landschaftssee. Dieser ist von Nordwesten her grundsätzlich zugänglich. Der Zugang zum Gefährdungsbereich an der Bahnstromleitung ist jedoch durch entsprechende Pflanzungen in den kritischen Bereichen wirksam zu unterbinden.

Der Damm zwischen den beiden Weihern wurde gemäß den Zielen des bisher geltenden Rekultivierungsplans bereits dicht bepflanzt. Auf dem Damm wurde plangemäß ein Weg angelegt. Aufgrund fehlender bzw. nur geringfügiger Nutzung ist der Weg in den südlichen zwei Dritteln mittlerweile von den Rändern her zugewachsen. Ursprünglich war dieser Weg als Teil eines Spazier- und Wanderweges gedacht, der an ein lokales Wegenetz anknüpfen sollte. Durch den Wegfall der Parzellen 1109-1111 ist dieser Anschluss nicht mehr wie geplant zu bewerkstelligen. Zudem birgt der Weg die „Gefahr“, dass von ihm aus nicht nur wie bisher einzelne Stiche zum östlichen Weiher geschaffen werden, sondern auch von ihm aus der westliche Weiher für wilde Badenutzung zweckentfremdet wird. Der bereits angelegte Weg soll im Hinblick darauf, dass er zur Bewirtschaftung des Dammes im Bedarfsfall genutzt werden kann, als Wirtschaftsweg grundsätzlich erhalten bleiben. Von einer Fortführung des Weges nach Süden, einer Anbindung an das örtliche Wegenetz und von einem entsprechend engmaschigem Pflegeregime wird jedoch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bewusst abgesehen“.

7.0 Lärmschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom **18.11.2020** angefertigt, um die immissionschutzrechtlichen Erfordernisse zu prüfen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass die immissionschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Nutzung der Bauflächen eingehalten werden

siehe Anlage 1 Bericht Nr. M 154858/02

8.0 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7233-0503 „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Spätlatènezeit und wohl der Römischen Kaiserzeit.“

D-1-7233-0461 „Siedlung der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, des südost-bayerischen Mittelneolithikums, der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.“

D-1-7333-0007 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“

9.0 Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Für den Bereich des Sondergebietes der Fa.Schulz wurde durch das Planungsbüro Ecker ein eigener Umweltbericht mit Berechnung und Nachweis der Ausgleichsflächen erstellt.

Siehe Anlage 2 (Entwurf Stand 26.07.2021)

Eichstätt, 28.03.2022



Joseph Böhm, Architekt

Bergheim, 28.03.2022



Gensberger 1. Bürgermeister

S:\OfficeRechner\Bebauungspläne\Bergheim\Sondergebiet Richard Schulz\Schriftverkehr\Begründung\Begründung_28.03.2022.doc