



MARKT
BERATZHAUSEN

**Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Mühlenstrasse“



Inhalt:

1. Verfahrensablauf und Grundlagen
 - 1.1 Verfahrensablauf
 - 1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

2. Anlass und Erfordernis der Planung

3. Ziele und Zwecke der Planung

4. Rahmenbedingungen der Planung
 - 4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung
 - 4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung
 - 4.1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
 - 4.1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung
 - 4.1.4 Beschleunigtes Verfahren
 - 4.2 Plangebiet
 - 4.2.1 Lage im Marktgebiet
 - 4.2.2 Siedlungsstruktur/ Stadt- und Landschaftsbild
 - 4.2.3 Erschliessung
 - 4.2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

5. Untersuchungen der Umweltbelange

6. Begründung der Festsetzungen
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Mass der baulichen Nutzung
 - 6.4 Höhe der baulichen Anlagen
 - 6.5 Besondere Festsetzungen
 - 6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Abfallbehälter
 - 6.7 Verkehrsflächen: Fussgängerbereiche
 - 6.8 Verkehrsflächen: Strassenverkehrsflächen
 - 6.9 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.10 Grünflächen
 - 6.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.12 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen
 - 6.13 Baugestalterische Festsetzungen

7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

- 7.1 Verkehrserschliessung
- 7.2 Ver- und Entsorgung
- 7.3 Naturschutz- und Landschaftspflege
- 7.4 Immissionsschutz
 - 7.4.1 Festsetzungen zum baulichen Schallschutz
 - 7.4.2 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG
 - 7.4.3 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005
 - 7.4.4 Bewertung
 - 7.4.5 Festsetzungen zum Schallschutz an Fahrstrecken
 - 7.4.6 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
- 7.5 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7.6 Bodendenkmalpflege

8. Massnahmen zur Verwirklichung

9. Flächenangaben

- 9.1 Flächenermittlung
- 9.2 Stellplatznachweis

10. Hinweise

- 10.1 Pflanzen – Artenliste
- 10.2 Fachgutachten Schallschutz (Anlage 1)

Anlagen

- Planblatt pboo1a Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Planblatt pboo2a Objektplan – Grundriss EG, Ansichten und Schnitte
- Planblatt pboo3a Objektplan – Grundrisse OG 1, OG 2, Staffelgeschoss

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2019 eingeleitet. Demnach wird der Bebauungsplan unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch BauGB und die bayerische Bauordnung BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Ein Umweltbericht für das Vorhaben ist gem. Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich, die Grünordnung folgt den Vorgaben des FNP der Gemeinde.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Der künftige Investor, die HERBSTWIESEN BERATZHAUSEN aus Hemau, hat im vergangenen Jahr 2019 in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Beratzhausen die Möglichkeiten einer Bebauung des Baugrundstücks am Ortsausgang prüfen lassen. Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde aus dem Jahr 1983, der das vorgesehene Baugrundstück derzeit als landwirtschaftliche Fläche einstuft, wird im Wege einer Berichtigung (Deckblattänderung Nr. 16) angepasst.

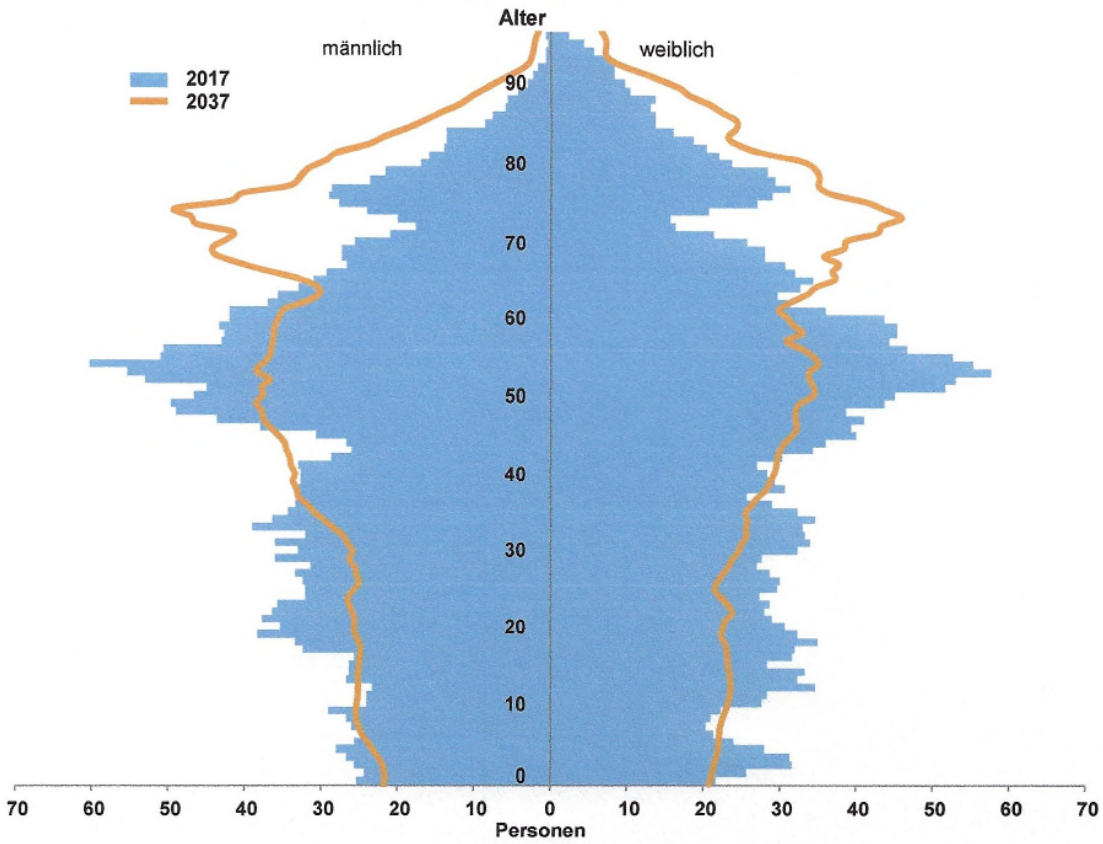
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10. Dezember 2019 beschlossen.

Die demographische Entwicklung fordert von den Gemeinden die Initiierung von barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen im Rahmen ihrer Planungshoheit und ihres kommunal- und gesellschaftspolitischen Auftrags.

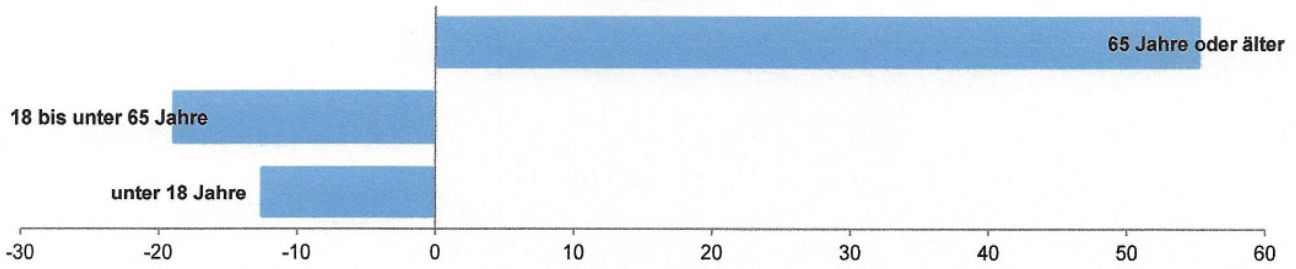
Nach den Erkenntnissen aus dem Demographie-Spiegel für den Markt Beratzhausen lässt sich ableiten, dass einerseits die Gemeinden im Umfeld Regensburgs wachsen werden, andererseits die oberpfälzischen Gemeinden aber vor Allem eine deutliche Erhöhung des Durchschnittsalters erfahren werden.

Aus diesem Grund sollen hier nun Wohnungen angeboten werden, die, baulich nach den Ansprüchen von Senioren und barrierefrei erstellt, einen Umzug aus dem alleinstehenden Wohnhaus ermöglichen und beschleunigen sollen, um auf diese Art Wohnraum für junge Familien frei zu machen; diese Methodik ist vor Allem im Zusammenhang mit der sogenannten Flächensparoffensive des Freistaates zu sehen, die durch die Wieder- und/oder Nachnutzung von bestehenden Wohnraum eine weitere Ausweisung von Bauland eindämmen will.

Bevölkerungsskizze im Jahr 2017 bzw. 2037



Veränderung der Bevölkerung 2037 gegenüber 2017 nach Altersgruppen in Prozent



Datenblatt 09 375 118 Beratzhausen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	5 567	961	3 498	1 108
2018	5 500	900	3 500	1 100
2019	5 500	900	3 500	1 100
2020	5 500	900	3 400	1 200
2021	5 500	900	3 400	1 200
2022	5 500	900	3 400	1 200
2023	5 500	900	3 300	1 300
2024	5 400	900	3 300	1 300
2025	5 400	900	3 200	1 300
2026	5 400	900	3 200	1 400
2027	5 400	900	3 200	1 400
2028	5 400	900	3 100	1 500
2029	5 400	900	3 000	1 500
2030	5 400	900	3 000	1 500
2031	5 400	900	3 000	1 600
2032	5 400	900	2 900	1 600
2033	5 400	900	2 900	1 600
2034	5 400	800	2 900	1 700
2035	5 400	800	2 900	1 700
2036	5 400	800	2 800	1 700
2037	5 400	800	2 800	1 700

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2037 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

(Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2037, Hrsg. 07/2019)

3. Ziele und Zweck der Planung

Das mit dem Bebauungsplan angestrebte Wohnangebot für Senioren erfüllt die Aufgabe der Integration in das gesellschaftliche und wirtschaftliche Umfeld innerhalb des Ortes durch eine geringe Entfernung zum Ortsmittelpunkt und zum derzeit entstehenden Einkaufszentrum, das mit dem geplanten Bau einer Brücke im direkten Umfeld noch verbessert werden soll.

Die neuen Wohnungen werden in einem ruhigen Wohnumfeld am direkten Übergang in die Naturlandschaft des Labertals entstehen, sollen aber auch eine Anbindung an die bestehende Wohnbebauung ausdrücken.

Die Anordnung und Gestaltung der drei Wohngebäude folgt dabei sowohl den Ansätzen einer verdichteten Bebauung, aber auch den städtebaulichen Vorgaben des Bestandes.

Die Bebauung setzt sich in der Übersicht wie folgt zusammen:

- 37 Senioren-Wohnungen mit Wohnflächen von 60 – 85m² (ohne Freisitze)
- 1 Pflege-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 40m²
- 1 Sozialstation mit einer Nutzfläche von ca. 40m²
- 1 Gruppenraum mit einer Nutzfläche von ca. 40m²
- 36 Bewohnerstellplätze in offenen Garagen
- 2 Bewohnerstellplätze als offene Stellplätze
- 3 Gästestellplätze als offene Stellplätze

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Vorhaben ist grob mit dem LRA Regensburg abgestimmt.
Eine Überprüfung im Rahmen der Behördenbeteiligung soll parallel zum Bebauungsplanverfahren während der öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

4.1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Marktgemeinde Beratzhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan FNP, genehmigt von der Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 28.10.1983. In diesem ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, dies wird im Zuge einer Berichtigung (Deckblatt Nr. 16) in WA abgeändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Als Bebauungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

4.1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan gem. § 13b BauGB mit Gültigkeit und Anwendung von § 13b BauGB, da folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da die Fläche auch nach § 34 BauGB einbezogen werden könnte
- Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO ist kleiner als 20.000m²
- Der Bebauungsplan soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen

4.1.4 Beschleunigtes Verfahren

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauBG und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und von der Umweltprüfung abgesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung findet trotz dieser Möglichkeit mit dem Beteiligungsverfahren statt.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Marktgebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Marktes Beratzhausen, etwa 100m westlich der Laber.

- Dem Baugebiet schliesst sich ortseinwärts ein bestehendes Wohnbaugebiet an.
- 4.2.2 Siedlungsstruktur/ Stadt- und Landschaftsbild
Das Planungsgebiet ist geprägt durch Wohnbebauung, weiter ortsauswärts folgt noch eine gewerblich genutzte Fläche als Lager und Arbeitsvorbereitung für eine ortsansässige Baufirma.
- 4.2.3 Erschliessung
Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt ausschliesslich über die Mühlenstrasse, von der abgehend zwei Zugänge und Zufahrten zu den Stellplätzen und Hauseingängen geplant sind.
Der Markt Beratzhausen plant derzeit den Neubau einer Brücke über die Laber, die dann eine fussläufige Anbindung an den Volksfestplatz und damit auch zu den nahegelegenen Märkten darstellen wird.
- 4.2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
Das Planungsgebiet besteht einzig aus dem Flurstück Nr. 680, Gemarkung Beratzhausen. Das Grundstück befindet sich momentan im Besitz der Marktgemeinde.

5 Untersuchungen der Umweltbelange

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht gegeben, da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein Vorhaben nach Punkt 18 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) handelt.

6 Begründung der Festsetzungen

- 6.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 680, Gemarkung Beratzhausen.
Die Grundstücksfläche beträgt 4.043m².
- 6.2 Art der baulichen Nutzung
Das Vorhabengebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO, Satz 1 und 2, gesetzt.
- 6.3 Mass der baulichen Nutzung
Anstelle der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und/oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) als Mass der baulichen Nutzung wird auf die alternativen Möglichkeiten gem. § 16 BauNVO abgestellt. Die Grundfläche wird durch Baulinien und –grenzen definiert und masslich fixiert, die Höhe der Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Festsetzungen der Wandhöhen.
Im Planungsgebiet soll auf der Basis der vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Bemessung der Abstandsflächen Bauplanungsrecht vor das Bauordnungsrecht treten. Es ist nicht zu erwarten, dass Beeinträchtigungen einer ordnungsgemässen Belüftung und Belichtung eintreten.
Im Bereich der offenen Garagenflächen werden die aus schalltechnischer Sicht geforderten Schutzwände zugleich als Stützmauern für die nötigen Geländeabsicherungen und als Gebäudeabschlusswand verwendet.

- 6.4 Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzten Wandhöhen sind an den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzungen orientiert. Es soll mit Geschosshöhen von jeweils 3,00m erreicht werden, dass die lichten Raumhöhen in den Wohnungen bei 2,55 – 2,60 m über der Mindestvorgabe der BayBO liegen.
- 6.5 Besondere Festsetzungen
Alle drei Gebäude sollen drei Vollgeschosse – EG, OG 1 und OG 2 – erhalten, sowie jeweils ein Staffelgeschoss, das eine Grundfläche von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden OG 2 nicht überschreiten darf.
- 6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Abfallbehälter
Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen offene Kfz-Stellplätze, sowie an der nordöstlichen Ecke ein überdachter Abstellplatz für Abfallbehälter vorgesehen.
- 6.7 Verkehrsflächen: Fussgängerbereiche
Entlang der Mühlenstrasse wird auf dem Grundstück ein Fussweg zur Verbindung der Hauseingänge angelegt, der ebenso wie alle Fahrflächen auch für den internen Radverkehr freigegeben wird.
- 6.8 Verkehrsflächen: Strassenverkehrsflächen
Die Zufahrten für den Bewohner- und Besucherverkehr erfolgen über die Mühlenstrasse.
- 6.9 Öffentlicher Personennahverkehr
Die Marktgemeinde Beratzhausen verfügt über einen Bahnhof und somit einen DB-Haltepunkt an der Strecke Regensburg – Nürnberg, sowie mehrere Haltestellen der Buslinie 66 Hemau – Parsberg. Mit diesen Anbindungen können die gem. Landesentwicklungsplan Bayern definierten Metropolen und Regional- bis Mittelzentren, also z. B. die Städte Nürnberg, Regensburg, Neumarkt und Parsberg mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und schnell erreicht werden.
- 6.10 Grünflächen
Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, die nicht der Anlage von Stellplätzen, Verkehrswegen und/oder Nebenanlagen dienen, werden als private Grünflächen angelegt und gepflegt. Zur Pflanzung sind Bäume, Sträucher, bodendeckende Gehölze, in den Zwischenflächen Rasen vorgesehen.
Entlang der Mühlenstrasse wird der etwa drei Meter breite Streifen zum Baugebiet als Strassenbegleitgrün angelegt, in dem sich auch die in den Plänen dargestellten bestehenden Bäume befinden, und von der Marktgemeinde betreut.
Im privaten Bereich vor der Ostseite des Hauses C ist eine blickdichte, mannshohe Hecke geplant, die eine direkte Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche in die dort gelegenen Wohnungen verhindern soll.
- 6.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die über die Baumdarstellung hinausgehende Gestaltung der Grün- und Freiflächen, auch die Lage der standortungebundenen Bäume, wird im Bauantrag endgültig festgelegt. Die Flachdächer der Wohn- und Nebengebäude werden mit einer Extensivbegrünung geplant, wobei der Abflussbeiwert von 0,5 sichergestellt werden muss.
Die Dachbegrünungen werden einen massgeblichen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers leisten.
Die ausschliesslich zu verwendenden Arten sind in den Hinweisen, Punkt 10.1, enthalten.

6.12 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro BEKON angefertigt, um die vom Sachgebiet 32, Natur- und Immissionsschutzrecht, des Landratsamtes Regensburg vorgegebenen Werte zur Beurteilung des Schienenlärms und die Verträglichkeit der Parkplätze an der Wohnanlage gegenüber den bestehenden Immissionsorten (Baubestand) zu berücksichtigen.

6.13 Baugestalterische Festsetzungen

Alle Dächer werden als Flachdächer ausgebildet und mit der extensiven Dachbegrünung versehen. Terrassen für die Wohnungen in den Staffelgeschossen, deren nötige Absturzsicherungen, und Dachaufbauten für Lüftungsgeräte sind in gegenüber der Attika zurückversetzten Bereichen zugelassen. Gleiches gilt für eventuell später nötige Aufbauten von Solar- und PV-Anlagen

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Der Markt Beratzhausen erhält durch das Vorhaben einen neuen Impuls.

Das besondere Angebot an Wohnungen für Senioren erwirkt eine beträchtliche Steigerung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Infrastruktur der Marktgemeinde.

Verbunden mit dem gerade auf der anderen Labe Seite entstehenden Nahversorgungszentrum entsteht hier ein neuer städtebaulicher Eindruck am bisher eher isoliert wirkenden Ortseingang.

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Belastung am Ortseingang bzw. –ausgang wird durch die vorgesehene Bebauung nicht erhöht, Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung sind nicht gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze werden in ihrer Gesamtheit auf dem privaten Baugrundstück erstellt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeiten an die örtlichen Versorgungsnetze sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutz- und des Niederschlagswassers erfolgt im modifizierten Trennsystem durch den Entwässerungsbetrieb der Marktgemeinde Beratzhausen.

Das System verfügt über ausreichende Aufnahmekapazitäten, die Umrüstung eines integrierten Pumpwerks ist von der Marktgemeinde bereits beauftragt worden.

Die Kosten für die erforderlichen Anschlüsse werden entsprechend der örtlichen Satzung festgesetzt.

Die festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Vorschriften zu entsorgen.

Ansprechpartner hierfür die Abfallberatung des LRA Regensburg.

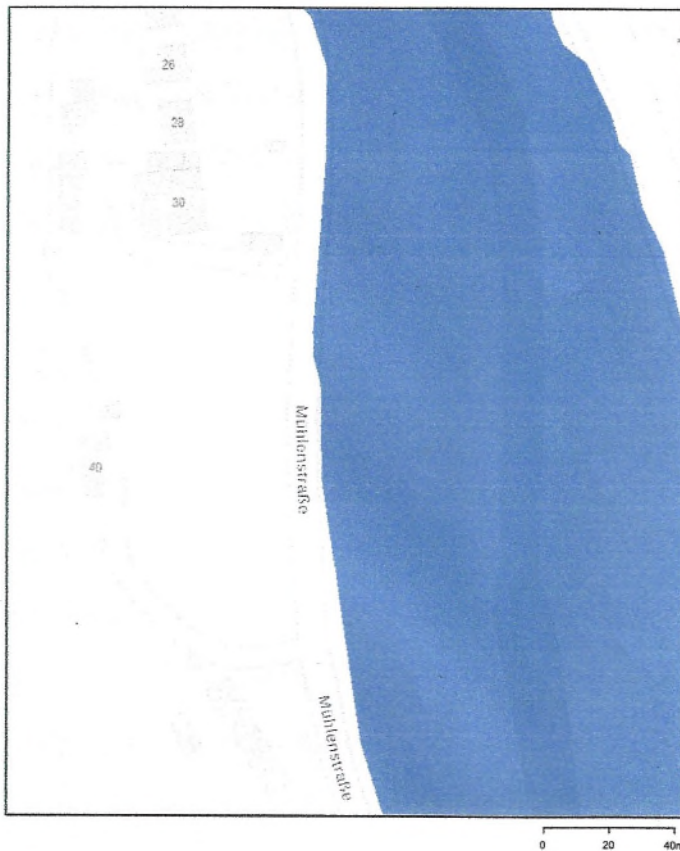
Die nötigen Behälterstandorte sind in den Plänen angegeben, sie sind ausreichend gross und leicht zugänglich anzuordnen.

7.3 Naturschutz- und Umweltschutz, Wasserrecht und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich bestehen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotope der amtlichen Kartierung.

In der Nähe des Bauvorhabens verläuft die Schwarze Labe, ein Oberflächengewässer II. Ordnung, allerdings liegt kein Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiet vor.

Beratzhausen - Mühlenstrasse



Druckdatum: März 2021
 Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt
 Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt;
 © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt werden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Regensburg – Nürnberg.

Die Ergebnisse der Untersuchung zur Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen können dem Bericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 08.12.2020 entnommen werden. (Anlage 10.2)

7.4.2 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Massnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschliesslich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes herangezogen werden.

7.4.3 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- und/oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987, festgelegt.

7.4.4 Bewertung

Entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand zur Lärmbelastung durch die Emissionen der Bahnlinie werden die Orientierungswerte tagsüber und nachts nur an der Ostfassade eingehalten und an den übrigen Fassaden überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber und nachts an der Ostfassade, sowie tagsüber an der Nord- und Südfassade eingehalten.

Die für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte werden tagsüber auch an der Westfassade eingehalten; nachdem in einem Mischgebiet auch Wohnen zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Wohnen dann auch in einem WA zumutbar sein kann. Die in der 16. BImSchV als Obergrenze der zumutbaren Lärmimmissionen angegebenen Werte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 30 dB(A) werden eingehalten.

Die Marktgemeinde geht hier von einer zumutbaren Belastung aus, da durch bauliche Massnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Auf Grund der Hanglage ist ein aktiver Schallschutz (Wand/Wall) nicht realisierbar.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen wird im Bebauungsplan die Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2019-7 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01, Änderung A1, Abschnitt 7.2-7.4 gefordert; der Nachweis ist gegenüber dem LRA zu erbringen.

Diese Festsetzung ist zulässig, da nach § 12 Abs. 3 BauGB die Gemeinde bei der Aufstellung eines Vorhabens- und Erschliessungsplans nicht an den abschliessenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und der auf Grund § 9a BauGB erlassenen BauNVO gebunden ist.

Zudem wurde gefordert, dass Schlafräume so zu planen sind, dass diese ein Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von max. 45 dB(A) aufweisen; alternativ haben diese eine schallgedämmte Lüftung aufzuweisen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Aussenpegel ein „Wegorientieren“ oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 04.02.1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 wird ab einem Aussenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

7.4.5 Festsetzungen zum Schallschutz an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Massnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmass zu reduzieren.

7.4.6 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschliessung ist über die Mühlenstrasse geplant.

Auf Grund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist mit keinen unzumutbaren Lärmimmissionen zu rechnen.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

7.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Wohngebäude werden als Effizienzhaus 40 geplant und errichtet, so dass ein sehr hoher Standard beim Wärmedämmwert, aber auch beim sommerlichen Hitzeschutz erreicht wird.

Alle Wohnungen, die Sozialstation und auch der Gruppenraum werden an eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung angeschlossen.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine zentrale Hackschnitzelheizung in einem eigenen Gebäudekomplex.

Die meisten der zu verwendenden Bauteile werden aus recyclebaren Materialien bestehen.

7.6 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich und am weiteren Umfeld sind gem. Sachdatenbank der bay.

Vermessungsverwaltung (BayernViewer) keine Bodendenkmäler bekannt.

Alle am Bau Beteiligten sind auf Art. 8 BayDSchG hinzuweisen, der die Anzeige von Funden behandelt.

8 Massnahmen zur Verwirklichung

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Marktgemeinde Beratzhausen geschlossen.

Er enthält Regelungsgegenstände zu:

- Kostenübernahmen durch den Investor
- Ausarbeitung der städtebaulichen Planung
- Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen
- Herstellung der Erschliessungsanlagen
- Stellung von Sicherheiten

Das gesamte Bauvorhaben soll umgehend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

9 Flächenangaben

9.1 Flächenermittlungen

Grundstücksfläche	4.043m ²
Grundflächen:	
Wohnhäuser	1.180m ²
Garagen und Abstellräume	879m ²
Überdachter Freisitz	48m ²
Private Grünflächen	1.304m ²
Offene Stellplatzflächen	60m ²
Verkehrsflächen	572m ²

9.2 Stellplatznachweis

Erforderliche Kfz-Stellplätze:

37 Seniorenwohnungen	37
<u>1 Pflegewohnung</u>	<u>1</u>
	38

<u>Gästestellplätze</u>	<u>3</u>
Summe	41

Fahrräder werden in den zu jeder Wohnung vorgesehenen, ebenerdig angeordneten Abstellräumen untergebracht.

10 Hinweise

10.1 Pflanzen – Artenliste

Wuchsklasse I		StU 14/16
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer campestre	Feldahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Aesculus carnea	Roskastanie	
Carpinus Betulus	Hainbuche	
Corylus colurna	Baumhasel	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Strauchbepflanzung		4 Triebe, 30-100cm
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus monogyna	Weissdorn	
Corylus avellana	Haselnuss	

10.2 Fachgutachten Schallschutz

Die schallimmissionstechnische Untersuchung ist der Planung als Anlage 1 beigefügt.

Lauf, 17.03.2021

