

MARKT BERATZHAUSEN

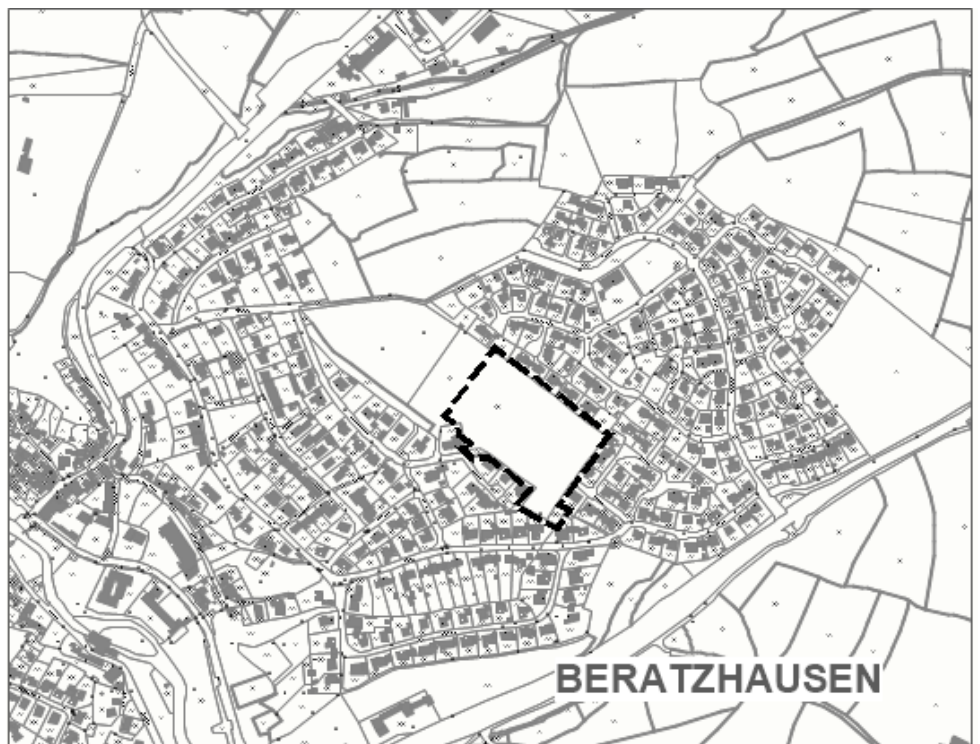
MARKTSTRASSE 33
TELEFON: 93493/9400-0
FAX: 09493/9400-22
WWW:BERATZHAUSEN.COM



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Reitkoppel“



BEGRÜNDUNG

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 15.06.2022

mit Änderungen entsprechend Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.06.2022

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG	3
2. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
3. VERFAHRENSWAHL	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	4
4.2 REGIONALPLAN	4
5. AUSGANGSSITUATION.....	5
5.1 LAGE IM RAUM	5
5.2 BESCHAFFENHEIT	6
5.3 ALTLASTEN	6
5.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5.5 DENKMALSCHUTZ	7
5.6 ALTERNATIVEN	7
5.7 BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN.....	7
6. ZIELE UND KONZEPTION DER PLANUNG	9
6.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE	9
6.2 IMMISSIONSSCHUTZ	10
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN	10
6.4 ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER.....	10
7. VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG NACHTRÄGLICHER AUSWIRKUNGEN	12
8. ASPEKTE ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
8.1. VERKEHRSFLÄCHEN	12
8.2. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	13
8.2.1 Wasserversorgung.....	13
8.2.2 Abwasserbeseitigung	13
8.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof.....	13
8.2.4 Energieversorgung.....	13
ANLAGE.....	14

1. Aufstellung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur angemessenen Versorgung mit Wohnbaugrundstücken hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 20. 05. 2021 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Reitkoppel“ in Beratzhausen nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans beinhaltet folgende Flächen der Gemarkung Beratzhausen: 882/36, 883/3 und 883/8 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 19.389 m² bzw. 1,9 ha und enthält folgende bauliche und sonstige Nutzungen:

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	14.329
Öffentliche Verkehrsflächen	2.396
Öffentliche Grünfläche	2.634
Versorgung	30

Das Gebiet wird durch folgende Flurnummern der Gemarkung Beratzhausen umgrenzt:

Im Nord-Osten: 880/2, 880/3, 880/4, 880/5, 880/109, 880/6, 880/7, 880/8,

im Süd-Osten: 882/21, 882/22, 882/23, 882/39, 882/31, 882/37, 882/30,

im Süd-Westen: 894/16, 894/15, 883/6, 883/5, 883/4, 895/2, 895/6

im Nord-Westen: 883/8 (Teilfläche)

3. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird nach Beschluss der Marktgemeinderats vom 23.06.2022 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Reitkoppelflächen ermöglicht. Das beschleunigte Verfahren ist möglich, da die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt und das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet.

Das Grundstück wird an drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umschlossen. Die vierte Seite wird von einem Gehölzstreifen gesäumt, so dass insgesamt der Eindruck einer

Baulücke oder einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit entsteht. Sowohl die Straßenanschlüsse im Südwesten, im Südosten und der Fußweganschluss im Nordosten bereiten das geplante Baugebiet vor.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB verzichtet werden. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht und auf die zusammenfassende Erklärung kann ebenfalls verzichtet werden.

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach Landesentwicklungsprogramm ist das Gemeindegebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Siedlungsentwicklung:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. ... (Z)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen angewendet werden. ((G) 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden. ((G) 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

Das geplante Baugebiet fördert die Innenentwicklung und erfüllt durch seine Lage im Innenbereich die Forderungen des Landesentwicklungsprogramms und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.

4.2 Regionalplan

Die Marktgemeinde Beratzhausen liegt in der Region Regensburg (11) und ist im Regionalplan als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft.

Das Gebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets an der Schwarzen Laber.

Vorgaben aus der Regionalplanung:

„II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.“

„3 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

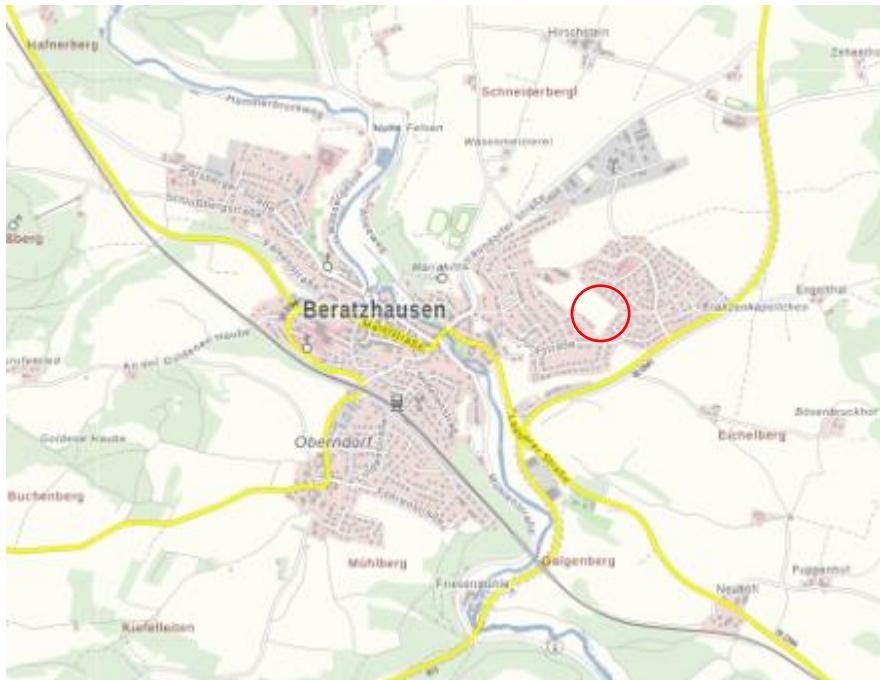
3.1 In allen Teilräumen der Region, (...) sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. (...)“

Das geplante Baugebiet entwickelt Innenbereichsflächen in Übereinstimmung mit der Größe und Struktur des Umfeldes und entspricht einer organischen Entwicklung.

5. Ausgangssituation

5.1 Lage im Raum

Die Entwicklungsfläche liegt im Innenbereich von Beratzhausen. Das Baugebiet wird durch die Thüringer Straße und die Argula-von-Stauff-Straße erschlossen.



Quelle: LfU

Die landschaftlich attraktive Lage verbunden mit der Anbindung an das überörtliche Schienen- und Straßennetz machen Beratzhausen zu einem beliebten Wohnstandort.

5.2 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebiets fällt von Nordosten nach Südwesten mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 2,5 % ab.

Baugrundverhältnisse:

Ein Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH ist als Anlage zur Begründung beigefügt und wird hier in Auszügen wiedergegeben:

Die Eindringtiefen der Felderkundungen lagen nach Gutachten bei 3,10 m (458,85 m NHN) bis 2,70 m (462,13 m NHN).

Schichtenfolge

Nach den geologischen Karten Bayern „ist im Untersuchungsgebiet mit massivem Riffdolomitstein und ebenflächigem Dolomitstein mit Fugenabständen größer 2 m („Frankendolomit“) zu rechnen. Im Hangenden sind die unterschiedlich mächtigen Verwitterungs- und hangschuttdeckschichten sowie oberflächlich anstehende bindige Überlagerungen zu erwarten.

Der Grundwasserstand des Malms (Kluft-/Karstgrundwasserleiter) kann nach der hydrogeologischen Karte von Bayern“ „bei ca. 415 m ü. NN abgeschätzt werden. Es ist mit unterschiedlich stark laufenden Kluft- und Schichtwassern in durchlässigen Bereichen zu rechnen.“

Wasserverhältnisse

„Mit der durchgeführten Erkundung wurde kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen. Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten, ggf. auch quellartig, zu rechnen.“

Versickerungsmöglichkeit

„Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse in Verbindung mit dem Geländeverlauf (Hanglage) wird von einer Versickerung abgeraten. Eine Beeinflussung Dritter durch eine Versickerung kann nicht ausgeschlossen werden.“

Abfalltechnische Untersuchung

„Die Bodenmischproben können nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen als Z“-Material (SCH 1 – E 2) bzw. Z1.1-Material (SCH 3 – E 1) eingestuft werden.

5.3 Altlasten

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten jedoch bei Aushubarbeiten organoleptische Störungen auftreten (z.B. Geruch, Optik, Konsistenz) sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

5.4 Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im noch gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen aus dem Jahr 1984 als Allgemeines Wohngebiet WA und teilweise als WA mit „nachrangiger Baustufe“ ausgewiesen. Im derzeit laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanfortschreibung wurde die Flächennutzung Allgemeines Wohngebiet WA für das Gebiet beibehalten. Der Stand des Verfahrens ist bereits fortgeschritten, die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat bereits stattgefunden. Es wurden im Verfahren keine Einwände gegen das Baugebiet vorgebracht.

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Online-Datenbank des LfU liegen innerhalb des Geltungsbereichs selbst keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz sowie auf Art. 8.1 und 8.2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5.6 Alternativen

Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurden alternative städtebauliche Entwürfe geprüft, die sich im Wesentlichen durch die Parzellengrößen und der baulichen Nutzung (nur Einzelhäuser) unterschieden. Bei dem hier vorliegenden Konzept wurde die Variante mit der stärkeren Verdichtung und der Mischung von Teilgebieten mit unterschiedlichen Bauweisen gewählt.

5.7 Bedarf an Wohnbauflächen

Die Umlandgemeinden um den Verdichtungsraum Regensburg sind in den letzten Jahren einem zunehmenden Baudruck ausgesetzt. Die stark gestiegenen Baulandpreise sogar in kleinen Nachbargemeinden von Regensburg drängen die Bauwilligen in weiter entfernte für sie noch bezahlbare Gebiete.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist in der Begründung zur derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanfortschreibung (Entwurf vom 29.07.2021) umfangreich dargelegt. Die Begründung des Bedarfs an Wohnbauflächen basiert dort weniger auf den Erhebungen des bayerischen Landesamts für Statistik, da die bauliche Entwicklung aufgrund des fehlenden Angebots an Wohnbauland erschwert war. Der Bedarf wird eher mit der Durchschnittsprognose für den Landkreis und den tatsächlich steigenden Einwohnerzahlen und der Haushaltsstrukturveränderung begründet. Sowohl die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Regensburg insgesamt, als auch die hohe Anzahl von konkreten Nachfragen nach Wohnbauland bei der Gemeindeverwaltung belegen den Bedarf für die Gemeinde und die Region Regensburg. Im Entwurf zur Flächennutzungsplanfortschreibung wird zusammenfassend für die Marktgemeinde bis 2036 ein Wohnbauflächenbedarf für die Gesamtgemeinde von 20 (14 ha aus Bevölkerungsentwicklung + 8 ha aus Haushaltsstrukturveränderungen, davon abgezogen 2 ha aus Nutzung von Baulücken)

errechnet, wobei ein Schwerpunkt des Wohnbauflächenpotentials für den Hauptort Beratzhausen vorgesehen ist.

Auch wenn in der festgestellten Flächennutzungsplanfassung nach Überarbeitung der Planung aufgrund von Einwendungen ein geringerer Bedarf errechnet wird, ist der Bedarf an Wohnbauflächen, den der Bebauungsplan Reitkoppel mit 1,9 ha abdeckt, auf alle Fälle gegeben.

Daten des statistischen Landesamts:**Bevölkerung:**

Bevölkerung/Einwohnerzahl am 31.12.2012: 5.359

Bevölkerung/Einwohnerzahl am 31.12.2019: 5.560

Eine Zunahme von 201 Einwohnern im Zeitraum von 7 Jahren ergibt eine Zunahme von 3,75 % in diesem Zeitraum.

Wohnungen:

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2019: 2526

Belegungsdichte 2019 (Einwohner/Wohnung) 2,201

Weitere Prognosegrundlage

Die aktuelle Einwohnerzahl am 30.06.2022 beträgt 5.691 Einwohner, das ergibt gegenüber 2012 eine Zunahme von 6,19 %. Die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Januar 2022 für den Landkreis Regensburg ergibt ein Plus von 5,3 % von 2020 bis 2040. Bei linearer Betrachtung errechnet sich eine jährliche Bevölkerungszunahme von ca. 2,6 % für den Landkreis Regensburg.

Als Prognosezeitraum für den Bebauungsplan „Reitkoppel“ werden 17 Jahre (ab 2019) angenommen. Geht man davon aus, dass sich die jährliche Zunahme in der Gemeinde Beratzhausen künftig etwas reduziert aber entsprechend der Entwicklung im Landkreis nicht stagniert, kann ein jährlicher Mindestwert von 0,3 % Bevölkerungszunahme angesetzt werden. Daraus ergibt sich eine Zunahme von 283 Einwohnern im Prognosezeitraum.

Prognose für das Jahr 2036:

Ab-/Zunahme der Einwohner: 283

Bedarf an Wohnungen bei gleichbleibender Belegungsdichte 129

Bedarf an Wohnbauflächen (34 E/ha): 8,3 ha

Mit der Ausweisung von 1,9 ha Wohnbauland im Hauptort Beratzhausen wird dem errechneten Entwicklungsbedarf von 8,3 ha Rechnung getragen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wirkt einer Überalterung der Bevölkerung entgegen.

6. Ziele und Konzeption der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Reitkoppel“ ordnet der Markt Beratzhausen die städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Reitkoppelgelände im Innenbereich von Beratzhausen. Durch das Baugebiet wird auf einer bereits 1984 geplante Entwicklungsfläche Baurecht geschaffen.

Insgesamt 28 Parzellen werden in 4 verschiedenen Teilgebieten ausgewiesen. Eine Durchmischung verschiedener Konzepte und eine Ergänzung der bisher im Umfeld vorhandenen Bauweise (Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen) durch bauliche Verdichtung mittels Kettenhäusern entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben.

Der Anschluss an das bestehende Straßennetz ist bereits durch die angrenzenden Baugebiete und Erschließungsstraßen vorbereitet.

Die vorgeschlagenen Parzellengrößen mit durchschnittlich ca. 500 m² Flächengröße sind damit deutlich kleiner als die angrenzenden vorhandenen Flurstücke mit durchschnittlich ca. 700 m².

Die Planungen zur Grünordnung binden das Wohngebiet in die Landschaft ein, gliedern das Baugebiet im Anschluss an den Bestand und schaffen Gemeinschaftsflächen mit Spielmöglichkeiten sowie einen geeigneten Standort für ein Regenrückhaltebecken.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Baugebiet gliedert sich in 4 Teilgebiete.

WA 1: Im Anschluss an die bestehende Einzelhausbebauung erfolgen Parzellen mit Einzelhäusern entsprechend der vorhandenen Bebauung mit Bautyp E+D und E+1.

WA 2: Als Maßnahme zur Erreichung einer stärkeren Verdichtung werden im WA 2 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser festgesetzt.

WA 3: Ebenfalls als Maßnahme zum flächensparenden Bauen dient die Festsetzung einer Kettenhausbebauung. Neben der Verdichtung ist die geschlossene, klar vorgegebene Baukörperabfolge mit Festsetzung von Baulinien und der Firstrichtung eine weitere städtebauliche Absicht zur Erreichung eines einheitlichen und ansprechenden Straßenbilds. Zur Vermeidung von Flächenversiegelung und aufgrund der engen Baugrenzen werden hier auf Garagendächern Terrassen ermöglicht.

WA 4: Auf dem größten Grundstück des Baugebiets ist ein Einzelhaus mit 3 Geschossen zulässig, das als Mehrfamilienhaus genutzt werden kann. Um die Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Grundstück zu minimieren, wurde die Baugrenze im Nordwesten eingerückt.

Die Vorgaben für die Dachgestaltung für Hauptgebäude entsprechen dem Charakter der Umgebung. Die empfohlenen Flachdächer für Garagen solle den Niederschlagswasserabfluss verzögern. Eine Begrünung der Flachdachgaragen unterstützt dieses Ziel und wird daher ebenfalls empfohlen.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,35) ist einerseits ausreichend für die Nutzung der Bauflächen und verhindert andererseits eine zu starke Versiegelung. Lediglich im WA 2 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht, da sich bei der Bebauung mit Doppelhäusern kleinere Grundstücke ergeben.

6.2 Immissionsschutz

Von Seiten des Immissionsschutzes sind keine Vorgaben erforderlich, da das Baugebiet von Allgemeinen Wohngebieten umgeben ist und das Reitgelände nicht mehr als solches genutzt wird.

6.3 Verkehrsflächen

Die Straßenplanung orientiert sich an den Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06).

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet auch Seitenflächen, Mehrzweckflächen und kleine Anteile von Verkehrsgrünflächen. Es handelt sich nicht nur um Fahrbahnen.

Das kurze Stück zu Fortführung des Gehwegs Thüringer Straße wurde in der Planzeichnung mit 1,50 m Breite dargestellt, da der vorhandene Gehweg auch in dieser Breite ausgebaut ist. Eine Änderung der Breite ist im Rahmen der Erschließungsplanung aber möglich, da die Trennlinie Gehweg/Straße nicht festgesetzt ist.

Die Aspekte zur barrierefreien Ausführung von Flächen für Fußgänger werden im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

6.4 Abwasser und Niederschlagswasser

Rechtliche Vorgaben

Gem. § 56 WHG und Art. 34 BayWG sind in Bayern die Gemeinden für die Abwasserbeseitigung verantwortlich.

Gem. Art. 41 Abs. 1 BayBO muss die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks gesichert sein.

Von bebauten oder befestigten Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist durch § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser definiert.

Gem. § 37 WHG darf Niederschlagswasser nicht in Nachbargrundstücke abfließen. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist daher erforderlich.

Gem. § 55 Abs. 1 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dies ist durch die Planung sichergestellt. Das anfallende Abwasser fließt über die öffentliche Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage.

Örtliche Situation

Grundlage für die Beurteilung sind der Geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 20.04.2022 und die aktuelle hydrodynamische Kanalnetzberechnung der Marktgemeinde.

Der Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, kann wegen der anstehenden Bodenverhältnisse nicht entsprochen werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse der oberen Bodenschichten sind dem Baugrundgutachten zufolge Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) nicht möglich, da der Durchlässigkeitsbeiwert dieses Bodens, also die Wasseraufnahmefähigkeit, zu gering ist.

Einer Versickerung in die tiefer liegenden Karstgesteine stimmt das Wasserwirtschaftsamt aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zu.

Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist laut Gutachten grundsätzlich zu vermeiden. Die etwa 3 m dicke undurchlässige Deckschicht über dem Karst verhindert, dass Schadstoffe in das wassersensible Karstgestein eindringen. Der Karst selbst hat keinerlei Reinigungswirkung und gibt Schadstoffe direkt in das Grundwasser weiter.

Auf der Baugebietsfläche wird ein Trennsystem errichtet. Am Ort des Anfalls erfolgt keine Vermischung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Entwässerungssystem des Markts Beratzhausen stellt ein jahrzehntelang gewachsenes Mischsystem dar. In unmittelbarer oder mittelbarer Nähe des Baugebiets befinden sich keine Regenwasserkanäle, die in ein Oberflächengewässer einleiten. Wenn lang- oder mittelfristig eine Trennung der öffentlichen Kanalisation stattfindet, kann das Baugebiet auf einfache Weise an das zukünftige Trennsystem angeschlossen werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Mischkanalisation ist aufgrund deren begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit zu drosseln. Zwar war das bereits vor 2010 (Inkrafttreten des Vermischungsverbots nach WHG) stark befestigte Gelände im Mischsystem erschlossen, allerdings muss auf die zukünftige Trennung der Abwasserströme bereits jetzt Rücksicht genommen werden. Eine dezentrale Rückhaltung am Ort des Regenwasseranfalls wird angestrebt, um hydraulische Spitzenabflüsse abzufangen.

Die vorgegebenen Drosseleinleitmengen basieren auf der aktuellen hydrodynamischen Kanalnetzberechnung der Marktgemeinde.

Die Dimensionierung der Rückhaltung und Drosselung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal ist durch das beauftragte Planungsbüro festgelegt worden.

Durch die Vorgabe der Drosselmenge und der Rückhaltevolumina ist sichergestellt, dass bis zu 10-jährliche Starkregenereignisse nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken berücksichtigt ein Rückhaltevolumen von 160 m³ bei einem Drosselabfluss von 5 l/sek. Die tatsächliche Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird in einem Wasserrechtsverfahren festgelegt.

Der Ablauf Regenrückhaltebecken verläuft über das Grundstück 882/37 in Richtung Osten zum bestehenden Mischwasserkanal.

Der Grundstückseigentümer kann das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser verwenden.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung des Zweckverband Laber-Naab zu beachten.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Beratzhausen sind zu beachten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Stauraumkanal

Entlang der östlichen Grenze des Baugebiets verläuft ein bestehender Mischwasserkanal, der das Mischwasser des nördlich angrenzenden Wohngebiets entsorgt.

Hier ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 6 m festgesetzt, die Baugrenzen sind dementsprechend von den Grundstücksgrenzen abgerückt. Die festgesetzte Fläche dient zur Aufnahme eines Stauraumkanals zur Entlastung des bestehenden Systems.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird die innerhalb des Baugebiets bestehende Haltung durch einen Stauraumkanal (DN 1900) mit Drosseleinrichtung (20 l/s) im Anschluss an die Thüringer Straße ersetzt. Dadurch ergibt sich eine Entlastung des Mischwasserkanals in der Jurastraße um ca. 20 -30 %.

Der Ersatz der bestehenden Haltung durch den Stauraumkanal ist sinnvoller Weise vor der Bebauung der Wohngrundstücke herzustellen.

7. Vermeidung und Verminderung nachträglicher Auswirkungen

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen zur Verminderung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf bestehende Systeme.

Die Planungen zu Infrastruktureinrichtungen des Markts Beratzhausen sind auf den Bedarf durch das neue Baugebiet abgestellt.

8. Aspekte zur Verwirklichung des Bebauungsplans

8.1. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche, Breite 5,50 m: ca. 420 m Länge

Fortführung des 1,50 m breiten Gehwegs der Thüringer Straße: ca. 36 m Länge

Öffentliche Stellplätze:

2 Stück

Fußwege, Breite 3 m

ca. 80 m

8.2. Versorgungseinrichtungen

8.2.1 Wasserversorgung

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Laber-Naab
Grillenweg 6, 93176 Beratzhausen

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Markt Beratzhausen,
Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

8.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.
Ein Wertstoffhof ist in Beratzhausen vorhanden.

8.2.4 Energieversorgung

Bayernwerk Netz GmbH, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

An der Argula-von-Stauff-Straße ist eine ca. 30 m² große Fläche für eine Trafostation vorgesehen.

Der Markt Beratzhausen begrüßt den Einsatz von regenerativen Energien.

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) mit der Nutzungspflicht von Erneuerbarer Energie nach § 3 EEWärmeG wird hingewiesen.

Anlage

Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom
20.04.2022