Integriertes Städtebauliches Entwicklungkonzept (ISEK)

Markt Beratzhausen, Lk. Regensburg

Juli 2022

Impressum

Auftraggeber

Markt Beratzhausen

Marktstraße 33
93176 Beratzhausen

Tel. +49 - (0) 9493 - 9400 - 0
E-Mail info@markt-beratzhausen.de
http://www.beratzhausen.com/

Verfasser

DÖMGES
ARCHITEKTEN

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
T +49.941.99 20 60 F +49.941.99 20 66 6
info@doemges.ag doemges.ag

Bearbeitung

Dipl.- Ing. Monika Seywald
B. Sc. Carina Melcher

Regensburg / Beratzhausen, Juli 2022

Abb. 1 Der Markt Beratzhausen im Jahr 1801.

Es ist das älteste Gemälde von Beratzhausen und wurde von Lehrer Hummerl aus Kallmünz angefertigt.
(Quelle: „Beratzhausen in alten Ansichten“, 2. Auflage 1990, 1988 Europäische Bibliothek - Zaltbommel/Niederlande)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 6

1.1 Anlass, Zielsetzung 6

1.2 Ablauf der Öffentlichkeitsbeteiligung 8

2 Grundlagen 12

2.1 Lage im Raum 12

2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung 14

2.3 Raumordnung, Regional- und Landesplanung 17

2.4 Bauleitplanung 19

2.5 Sonstige Satzungen 25

3 Bestandsaufnahme und –analyse 26

3.1 Gesamtörtliche Betrachtung 26

3.1.1 Natur- und Siedlungsräume, Naherholung 26

3.1.2 Verkehr und Mobilität 29

3.1.3 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung 32

3.1.4 Wohnen 34

3.1.5 Soziale Infrastruktur 36

3.1.6 Wirtschaft , Grundversorgung und Tourismus 38

3.1.7 Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung 41

3.1.8 StädtebaulicheBetrachtung der Ortsquartiere 46

3.2 Betrachtung des Schwerpunktbereiches 54

3.2.1 Nutzungsstrukturen 54

3.2.2 Städtebau und Ortsgestaltung 58

3.2.3 Freiflächen und Grünstrukturen 69

4 SWOT-Analyse 72

5 Räumlich-funktionaler Rahmenplan & städtebaulicher Rahmen- und Maßnahmenplan 77

6 Entwicklungsziele und Planungsansätze 82

7 Maßnahmen und Handlungsansätze 90

7.1 Maßnahmenliste 90

7.2 Maßnahmenplan 99

7.3 Maßnahmensteckbriefe 102

8 Zusammenfassung / Ausblick 113

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 116

Quellenverzeichnis 118

1 Einführung

1.1 Anlass, Zielsetzung

Nach einer ca. zehnjährigen „Pause“ beschloss die Marktgemeinde Beratzhausen im Jahr 2019, den aus Mitteln der Städtebauförderung unterstützten Prozess der Ortsentwicklung und Ortskernsanierung wieder verstärkt aufzunehmen. Im Hinblick auf eine hierzu notwendige „Ortsentwicklungsstrategie“ ist festzuhalten, dass das zwischen 2008 und 2010 erarbeitete Entwicklungskonzept, das im Wesentlichen eine Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) von 1986 war, nicht mehr hinreichend als Leitline des künftigen kommunalen Handelns geeignet ist. Während das alte Entwicklungskonzept als Rahmen- oder Strukturplan für die städtebauliche Weiterentwicklung der einzelnen Quartiere im Ortskern immer noch seine Gültigkeit hat, fehlen für den gesamten Kernort fachübergreifende „interdisziplinäre“ Zielaussagen zu wichtigen Themen und Handlungsfeldern einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung.

Es hat sich darüber hinaus herausgestellt, dass sich zum einen die Ziele der innerörtlichen (Versorgungs-)Infrastrukturplanung verändert haben; zum anderen haben inzwischen neue Themenstellungen an Bedeutung gewonnen, die 2008 noch nicht in nennenswertem Umfang im Fokus standen. Hierzu zählt beispielsweise der „demografische Wandel“ und die sich hieraus ergebenden Anforderungen an seniorengerechte Wohnformen und eine barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Räume. Infolge der wachsenden Bedeutung der E-Mobiliät im Radverkehr sind die Handlungsräume auszuloten, ein attraktives Wegenetz zwischen den Wohngebieten und den Infrastrukturstandorten zu schaffen, um im Sinne einer umwelt- und menschengerechten Verkehrsplanung die Anteile des motorisierten Verkehrs zu reduzieren.
Bei ihrem Bestreben, Beratzhausen als attraktiven Lebens-, Wohn- und Erholungsort zu stärken, erhofft sich die Marktgemeinde auch weiterhin den Erhalt von Städtebaufördermitteln. Aus diesem Grund soll als Fördergrundlage ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Markt aufgestellt werden.

Ziel ist, dass nach Beschluss des ISEKs mit seinen Entwicklungszielen und Handlungsanweisungen künftig geplante Maßnahmen aus diesem abgeleitet werden können, ohne dass noch zeitraubende Diskussionen und Einzelbeschlüsse notwendig sind.

Abb. 2 Luftbild aus dem Bayernatlas

1.2 Ablauf der Öffentlichkeitsbeteiligung

Abb. 3 Ablauf der Beteiligungsformen

Das gesamte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept, kurz ISEK, wurde in enger Abstimmung mit dem Markt Beratzhausen entwickelt. Dazu wurde zum einen der Marktgemeinderat miteinbezogen und zum anderen Lenkungsgruppentreffen organisiert und moderiert, um sowohl Leitgedanken als auch konkrete Maßnahmen und Handlungsansätze gemeinsam zu definieren.

Am 05. und 11. Mai erfolgten zwei intensive und abendfüllende Lenkungsgruppentreffen, die nach Themen untergliedert waren und deren Ziel es war, gemeinsam Handlungs- und Lösungsansätze zu entwickeln. Im ersten Termin standen die Themen Ortsgestalt, Bauen, öffentliche Räume und Mobilität im Fokus. Der zweite Termin befasste sich mit den Themen Soziales und Wohnen, Wirtschaft und Tourismus sowie Natur, Siedlungsökologie und Klima. Anhand konkreter Fragestellungen erörterte man die unterschiedlichen Aspekte und konnte einen umfassenden Einblick in die Probleme und Ideen aus Sicht der Ortsansässigen erlangen.

Zusätzlich wurde die Öffentlichkeit miteinbezogen, sodass auch jeder Einwohner die Möglichkeit erhielt, sich einzubringen und das ISEK mit zu gestalten. Diese konnten auf Grundlage der gleichen Fragestellungen wie die Lenkungsgruppe Ideen und Anregungen äußern.

Die Fragestellungen sind rechts aufgeführt und Auszüge der unterschiedlichen Ergebnisse befinden sich auf der nachfolgenden Seite. Eine umfassende Darstellung aller Ergebnisse kann in der Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung nachgeschlagen werden (vgl. Anhang). Daraus konnten zusätzliche Ziele und Maßnahmen abgeleitet werden, die in das ISEK mit aufgenommen wurden.

Fragestellungen

Wo sehen Sie die dringlichsten Probleme der **Ortsgestalt / öffentlichen Räume** in Beratzhausen?

Welche Ansatzpunkte sehen Sie, um den **Fuß- und Radverkehr** sowie **ÖPNV** zu fördern?

Welche **Mobilitätsformen** fehlen in Beratzhausen?

„**selbstbestimmtes Wohnen im Alter**“ – derzeitige Möglichkeiten und Ansatzpunkte zur Schaffung von Angeboten?

Wo sehen Sie Möglichkeiten, verstärkt **junge Familien** im Ortskern anzusiedeln?

Wo sehen Sie die Notwendigkeit, für den Bereich „**Kultur**“ in Beratzhausen etwas zu tun?

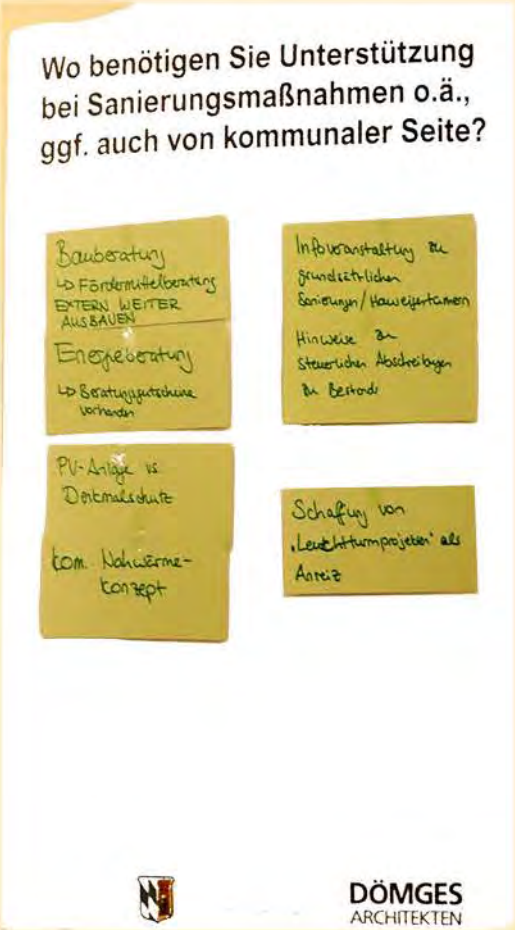
Wo sehen Sie Möglichkeiten, die ortszentrale Bedeutung des **Ortskerns** (weiter) zu stärken?

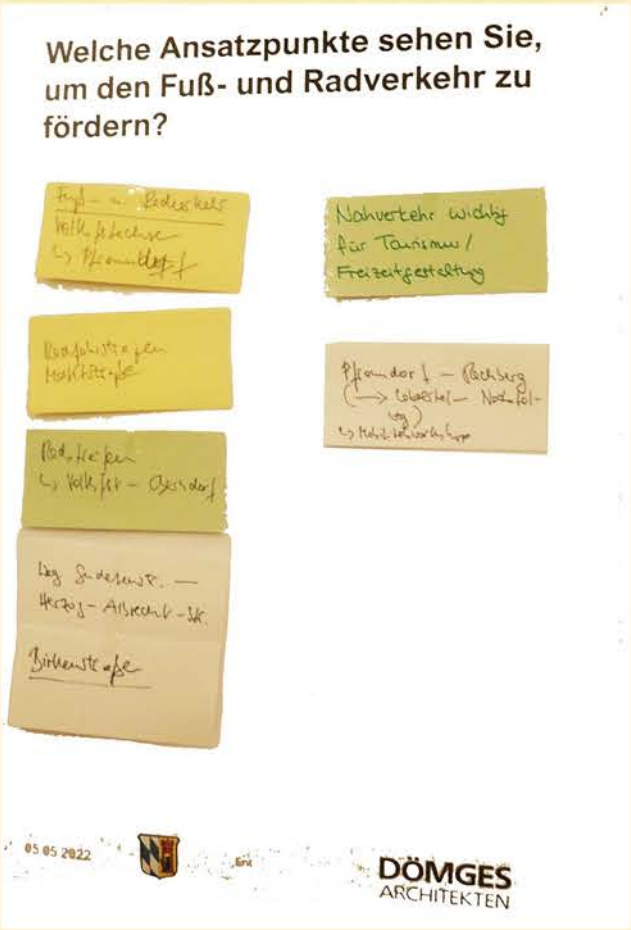
Gastronomie – aktuelle Situation und Chancen ehem. Gaststätten/Cafés zu „revitalisieren“ bzw. Betreiber zu gewinnen?

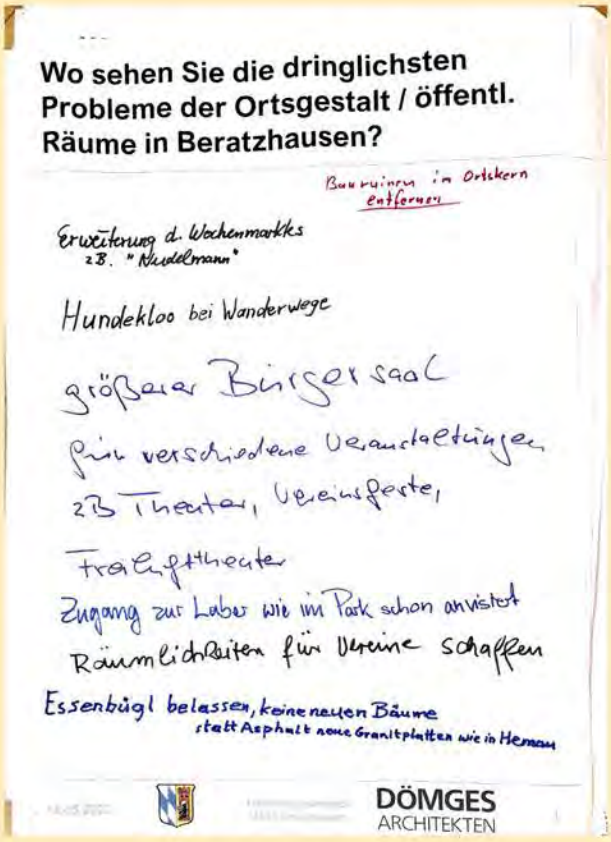
„**Tourismusgemeinde**“ – Wo sehen Sie Potenziale?

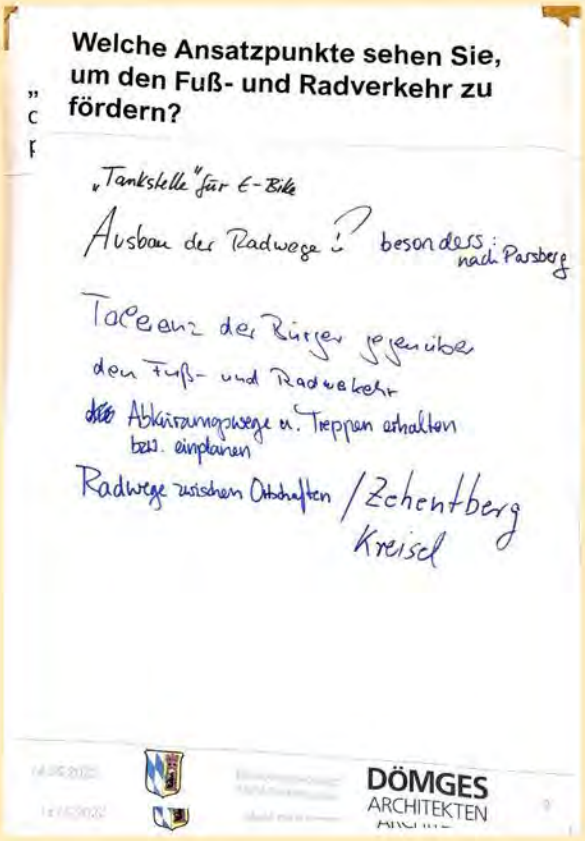
Wo sehen Sie Möglichkeiten zur Entwicklung von weiteren **regenerativen Energien**?

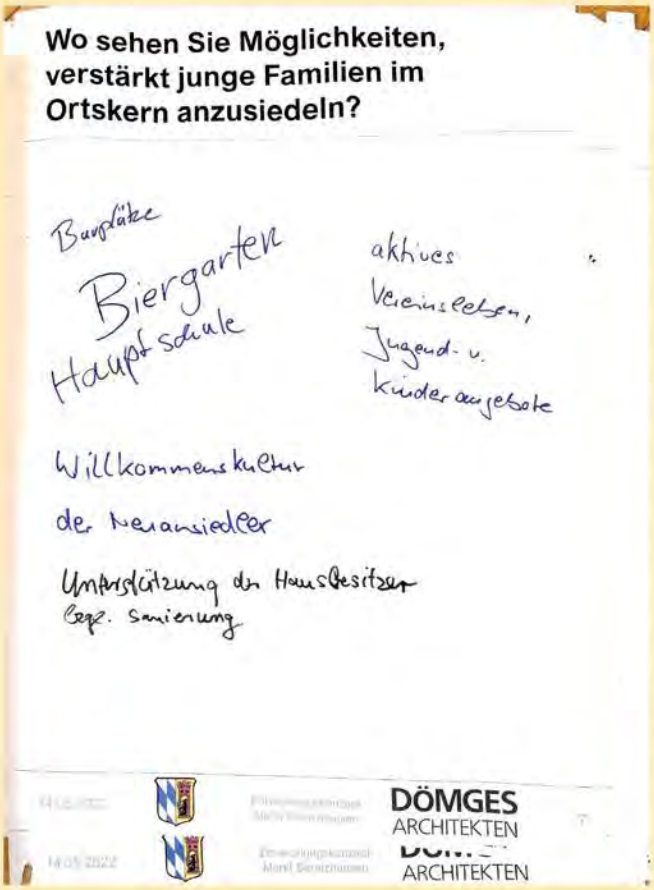
Abb. 4 Auszug der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung






Wo sehen Sie die dringlichsten Probleme der Ortsgestalt / öffentl. Räume in Beratzhausen?
Bauruinen im Ortskern entfernen
Erweiterung d. Wochenmarkts z.B. "Nudelmann"
Hundekloo bei Wanderwege
größerer Bürgersaal
für verschiedene Veranstaltungen
zB Theater, Vereinsfeste,
Freilichttheater
Zugang zur Laber wie im Park schon anvisiert
Räumlichkeiten für Vereine schaffen
Essenbügl belassen, keine neuen Bäume
statt Asphalt neue Granitplatten wie in Hemau
DÖMGES
ARCHITEKTEN


Welche Ansatzpunkte sehen Sie, um den Fuß- und Radverkehr zu fördern?
„Tankstelle" für E-Bike
Ausbau der Radwege!? besonders: nach Parsberg
Toleranz der Bürger gegenüber den Fuß- und Radverkehr
Abkürzungswege u. Treppen erhalten bzw. einplanen
Radwege zwischen Ortsteilen / Zehentberg Kreisel
DÖMGES
ARCHITEKTEN

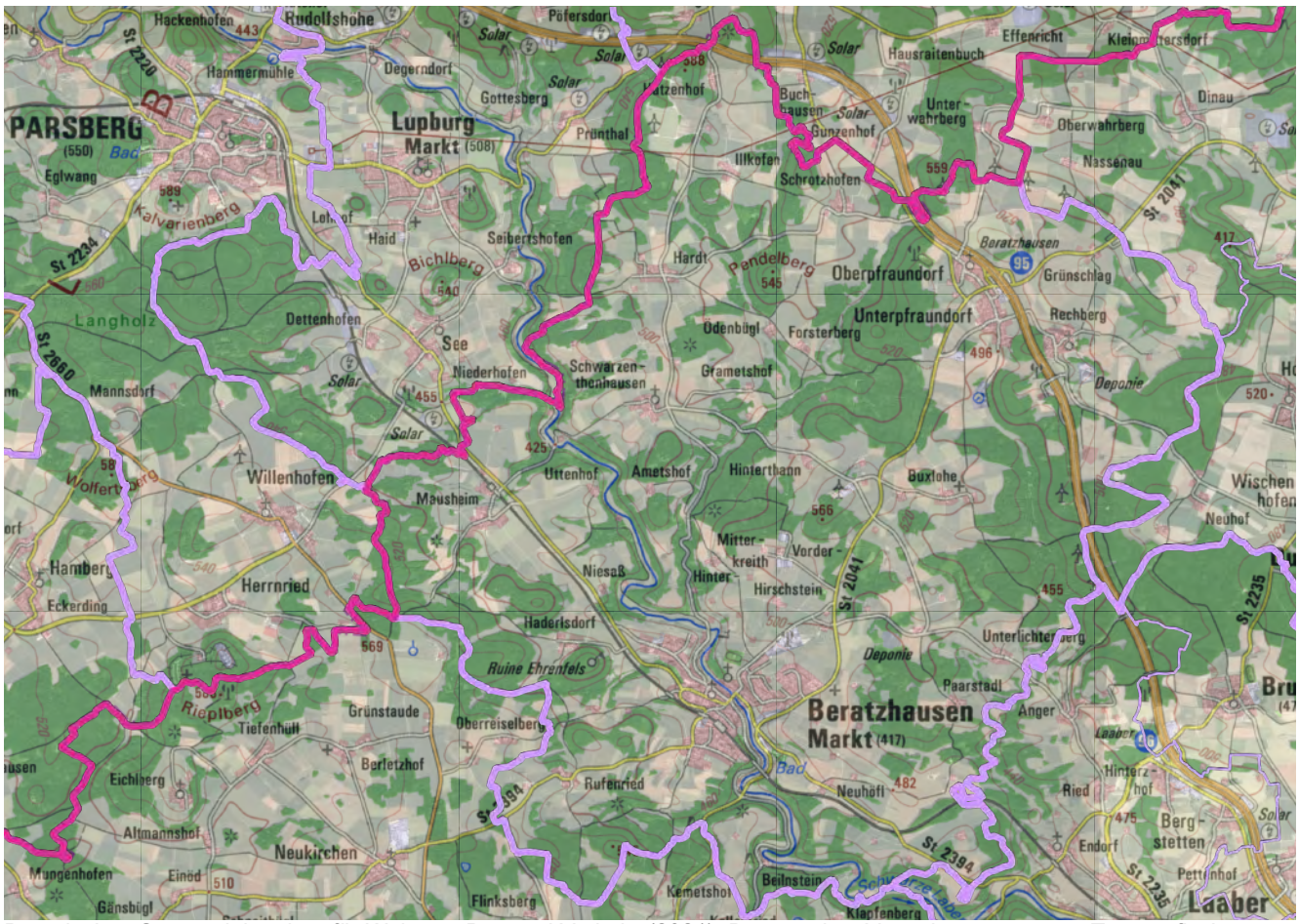

Wo sehen Sie Möglichkeiten, verstärkt junge Familien im Ortskern anzusiedeln?
Baugebiete
Biergarten
Hauptschule
aktives Vereinsleben, Jugend- u. Kinderangebote
Willkommenskultur der Neuansiedler
Unterstützung der Hausbesitzer bzgl. Sanierung
DÖMGES
ARCHITEKTEN

2 Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Der Markt Beratzhausen liegt im Nordwesten des Landkreises Regensburg im Labertal des Oberpfälzer Juras. Das südöstlich gelegene Regensburg ist etwa 35 km entfernt, Nürnberg liegt ca. 65 km nordwestlich von Beratzhausen. Der Markt gehört zur Region Oberpfalz und zur Planungsregion 11 Regensburg.
Zum Markt Beratzhausen gehören neben dem Kernort noch 55 ländlich geprägte Gemeindeteile, darunter die Dörfer Buxlohe, Haderlsdorf, Hardt, Mausheim, Oberpfraundorf, Rechberg, Rufenried, Schrotzhofen, Schwarzenthonhausen und Unterpfraundorf und viele Weiler und Einöden.

Abb. 5 Beratzhausen und Umgebung (Quelle: Bayernatlas)



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bayernatlas, Verwaltungsgrenzen, Topografische Karte ohne Schummerung, Luftbild.

Das vorliegende Entwicklungskonzept beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem Hauptort Beratzhausen. In einzelnen Themenfeldern (v.a. Versorgung, Einzelhandel, öffentliche Infrastruktur, Verkehr) werden aber die funktionalen Verflechtungen zwischen dem Hauptort und den Gemeindeteilen anzusprechen sein.
Über die Staatsstraßen St 2041 und St 2394 sowie die Kreisstraßen R 11 und R 29 ist der Kernort gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Der Autobahnanschluss Beratzhausen (BAB 3) ist ca. 7,5 km vom Hauptort entfernt.

Ein wichtiger Standortvorteil ist darüber hinaus im guten Bahnanschluss zu sehen. Die Lage an der Bahnlinie Wien - Regensburg - Nürnberg bedeutet, dass die Marktgemeinde über die Regionalbahn (RB, agilis) halb-/stündlich an Regensburg und Neumarkt sowie zweistündlich über den Regionalexpress (RE, DB) an die Städte Regensburg, Nürnberg und München angebunden ist. Hierbei ist zu erwähnen, dass die reine Fahrtzeit mit dem RE zum Regensburger Hauptbahnhof und damit in die Innenstadt des Oberzentrums kürzer ist als mit dem Pkw.

Naturräumlich befindet sich der Ortskern im tief eingeschnittenen Tal der Schwarzen Laber auf einer Höhe von ca. 470 m über NN. Neben den alpin anmutenden Jurahängen prägt insbesondere die hochgelegene Eisenbahnbrücke über das Flusstal das Ortsbild. Einige neue Siedlungsteile sowie der Bahnhof sind auf der Jurahochebene entstanden.

Blick auf den Maria-Hilf-Berg

2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung

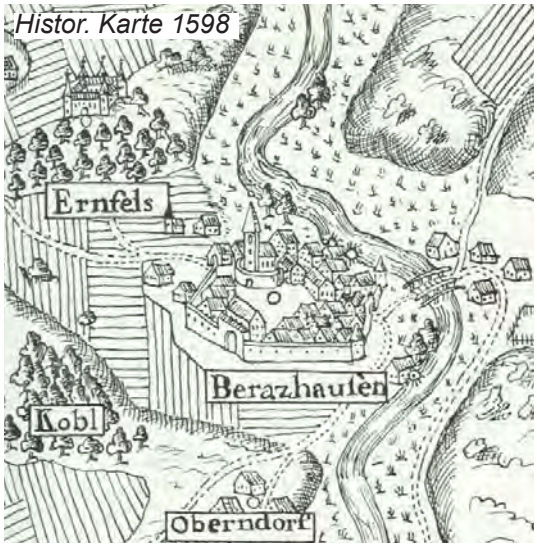
Erstmals urkundlich erwähnt wurde Beratzhausen im Jahr 866 in einer Tauschurkunde. Wegen der direkten Lage an der Fernhandelsstraße Frankfurt – Würzburg – Fürth – Schwarzenbruck – Beratzhausen – Etterzhausen – Regensburg werden der Gemeinde um 1432 Marktrechte verliehen. Das Rathaus entstand bereits im 16. Jahrhundert und im 18. Jhd. beginnt der Bau der Maria-Hilf-Kirche, welche im 19. Jhd. aufgrund eines Brandes wiederaufgebaut werden muss. 1870 wird die Bahnlinie von Regensburg nach Nürnberg eröffnet und 1969 erfolgt der Anschluss an die A3. Das 21. Jahrhundert wird vor allem durch die europäische Zusammenarbeit und den kulturellen Austausch geprägt.

Der Marktkern ist historisch sehr an die naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten angepasst. Die Uraufnahme von 1830 zeigt dies sehr deutlich, denn die nördliche Flussaue und der südwestliche Anstieg zur Jurahochebene bilden den Begrenzungsrahmen des Siedlungsgebiets. Gleichzeitig sieht man, dass bereits damals zwei ältere Siedlungsschwerpunkte („Vorstadtquartiere“) außerhalb des Kerngebiets um Rathaus, Kirche und Markstraße mit prägnanter, verdichteter Baustruktur gegründet wurden.

Über Jahrhunderte hinweg beschränkte sich die Siedlungstätigkeit weitgehend auf die Tallagen. Die den Ort auf allen Seiten begrenzenden Hänge wurden als natürliche Restriktionen respektiert.

Der alte, ehemals von einer Wehrmauer umgebene Siedlungskern von Beratzhausen, wie er ab 1500 entstand und in einer Plandarstellung aus dem Jahre 1868 gut ablesbar ist, zeichnet sich auch heute noch ab. Im Norden bildete die Schwarze Laber und ihre Talaue die natürliche Begrenzung; im Süden grenzte der dominante Bereich des Schloßhofes lange Zeit direkt an die bewirtschafteten und bewaldeten Hänge des Kugelberges.

Beratzhausen ist stark geprägt durch seine naturräumliche Lage im Tal der Schwarzen Laber. Vom Ort aus ergeben sich vielfältige reizvolle Blickbeziehungen zu



Histor. Karte 1598

Beratzhausen mit Burg Ehrenfels 1801

Historische Zeichnung Marktstraße

Heutige Ruinen Burg Ehrenfels

Beratzhausen im Jahr 1801

Marktstraße als Handelsraum und Treffpunkt

den Trockenwiesen der Jurahänge und den schroffen Kalkfelsen des Labertales. Von den zahlreichen exponierten Aussichtspunkten in der unmittelbaren Umgebung des Marktkerns (Hoher Felsen, Maria-Hilf-Berg, Friedhofskirche St. Sebastian) aus ist der Ort von allen Seiten her einsehbar und erlebbar.

Erschlossen wurde der Marktkern in erster Linie über die markante, in Ost-West-Richtung verlaufende Marktstraße, die lange Zeit im Westen der Kirche endete, sowie über die durch mehrere schmale Gassen miteinander verknüpfte Obere (jetzt Paracelsusstraße) und Untere (jetzt Bischof-Weig-Straße) Gasse.

Aber bereits im 18. Jahrhundert zeichnete sich ein neuer Siedlungsschwerpunkt ab: es erfolgte die Bebauung im Essenbügl am Fuße des Maria-Hilfs-Berges, wobei die Laber als natürliche Grenze des Siedlungsgebietes überschritten wurde.

Im 19. Jahrhundert begann sich der Marktkern im Nordwesten im Bereich der Parsberger Straße auszu-

Abb. 6 Historische Karte des Marktes Beratzhausen von 1830

Bayerisches Landesvermessungsamt, München (o.J.): Bayerische Landesbibliothek Online. Ortsblätter des 19. Jhd. Beratzhausen (1830). Online unter: https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/ortsblaetter/suche?id=1286, zuletzt aufgerufen: 28.04.2021.

dehnen; eine Entwicklung, die im darauf folgenden Jahrhundert nicht mehr aufzuhalten war.
Die derzeitige Siedlungsstruktur hat sich räumlich stark erweitert und ist vor allem in Richtung Nordwesten, Osten und Süden gewachsen. Dabei erkennt man eine deutliche Abgrenzung des kompakten, verdichteten, historischen Marktkerns angrenzend an die Schwarze Laber von den meist in der Nachkriegszeit entstandenen aufgelockerten Strukturen der neuen Wohngebiete. Durch die ausgeprägten naturräumlichen Gegebenheiten ergibt sich eine Zersiedelungstendenz im Talraum sowie in der angrenzenden Lage der Jurahochebene. Ein Blick auf den heutigen Ortsplan zeigt, dass insbesondere in der Nachkriegszeit eine ausgedehnte Siedlungstätigkeit im Bereich der Hanglagen im Süden, Westen und Osten einsetzte und selbst die Talaue der Laber nicht von dieser regen Bautätigkeit verschont blieb (Wassergasse, Alleenweg).
Da in den vergangenen Jahrzehnten mit der Ansiedlung einer Gärtnerei und dem Neubau von Einfamilienhäusern bis unmittelbar an die historische südliche Grenze der Siedlung heran gerückt wurde, erlitt die bis dahin unverwechselbare räumliche Geschlossenheit des alten Marktkerns deutliche Einbußen.

Abb. 7 Schwarzplan des Marktes Beratzhausen, Stand 03.05.2021

Bayerische Vermessungsverwaltung, Regensburg (2021): Digitale Flurkarte des Kernortes der Markt Beratzhausen

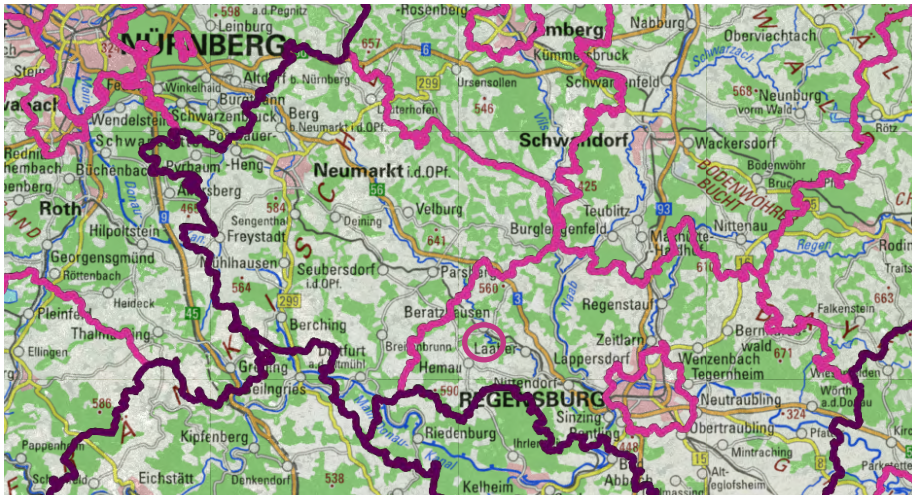
2.3 Raumordnung, Regional- und Landesplanung

LEP Bayern (Stand 2020)

Die Marktgemeinde Beratzhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Die Einzelgemeinde ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Dieser ergibt sich durch die Lage im ländlichen Raum, durch wirtschaftliche Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe. Auf Grund des priorisierten Handlungsbedarfs innerhalb der ausgewiesenen Kommunen werden diese Defizite zwar sukzessive abgebaut, allerdings besteht gegenüber Gesamtbayern weiterhin ein gewisser struktureller Nachteil.
Anmerkung: Das LEP kennt keine Klein- und Unterzentren mehr, sondern nur noch „Grundzentren“ (Zentrale Orte der Grundversorgung), die in den (hierzu anzupassenden) Regionalplänen festzulegen sind.
Zielaussagen aus dem LEP:
Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln.
Das grundzentrale Angebot im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist zu sichern und weiterzuentwickeln.
In den Grundzentren ist die ambulante medizinische Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln.
Die Arbeitsmarktfunktion des Grundzentrums Beratzhausen ist sicherzustellen; ein Ausbau ist anzustreben.

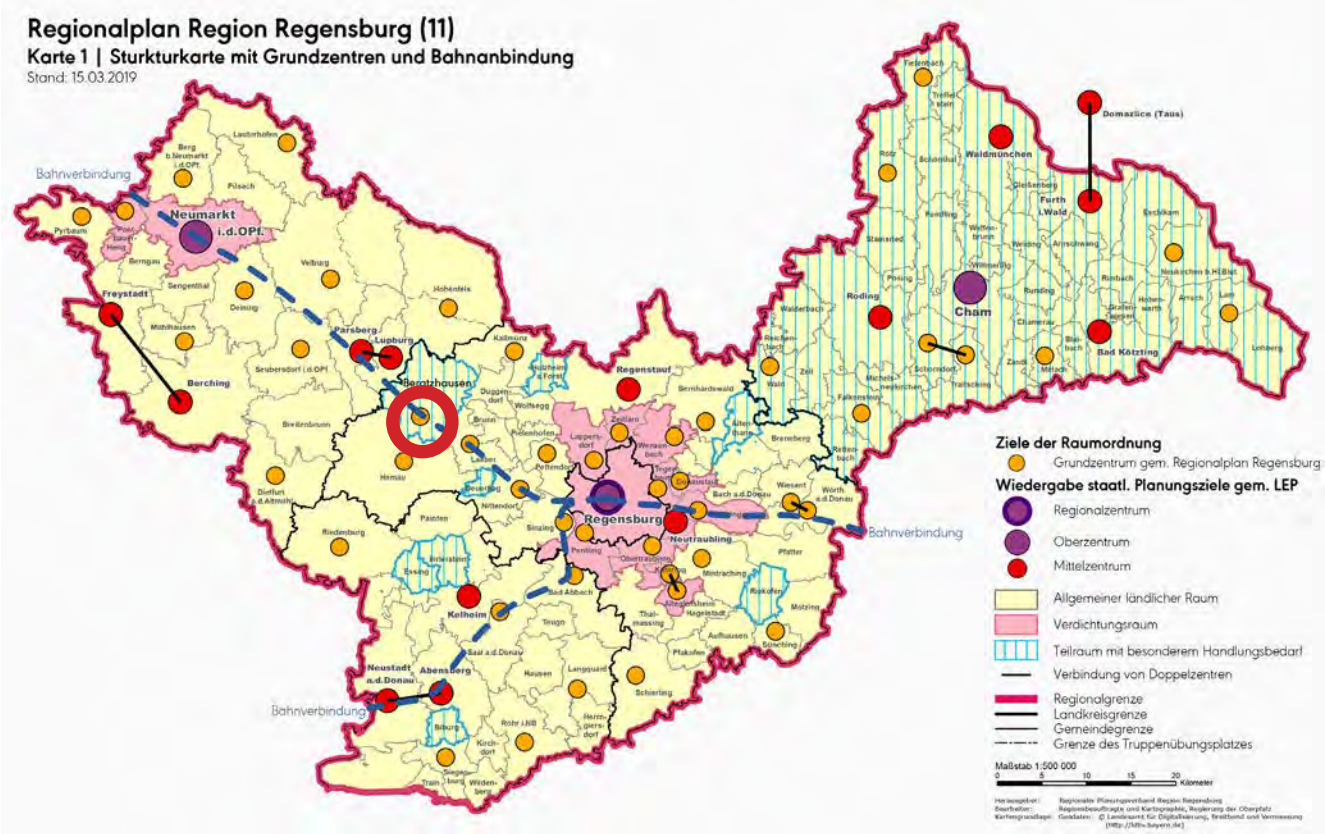
Regionalplan

Der Regionalplan der Region 11 Regensburg, zuletzt geändert im Dezember 2019 und teilweise im August 2020 aktualisiert, weist Beratzhausen noch als Kleinzentrum zur Versorgung der Bevöl-



Lage in der Region

Abb. 8 Regionalplan Region Regensburg Strukturkarte



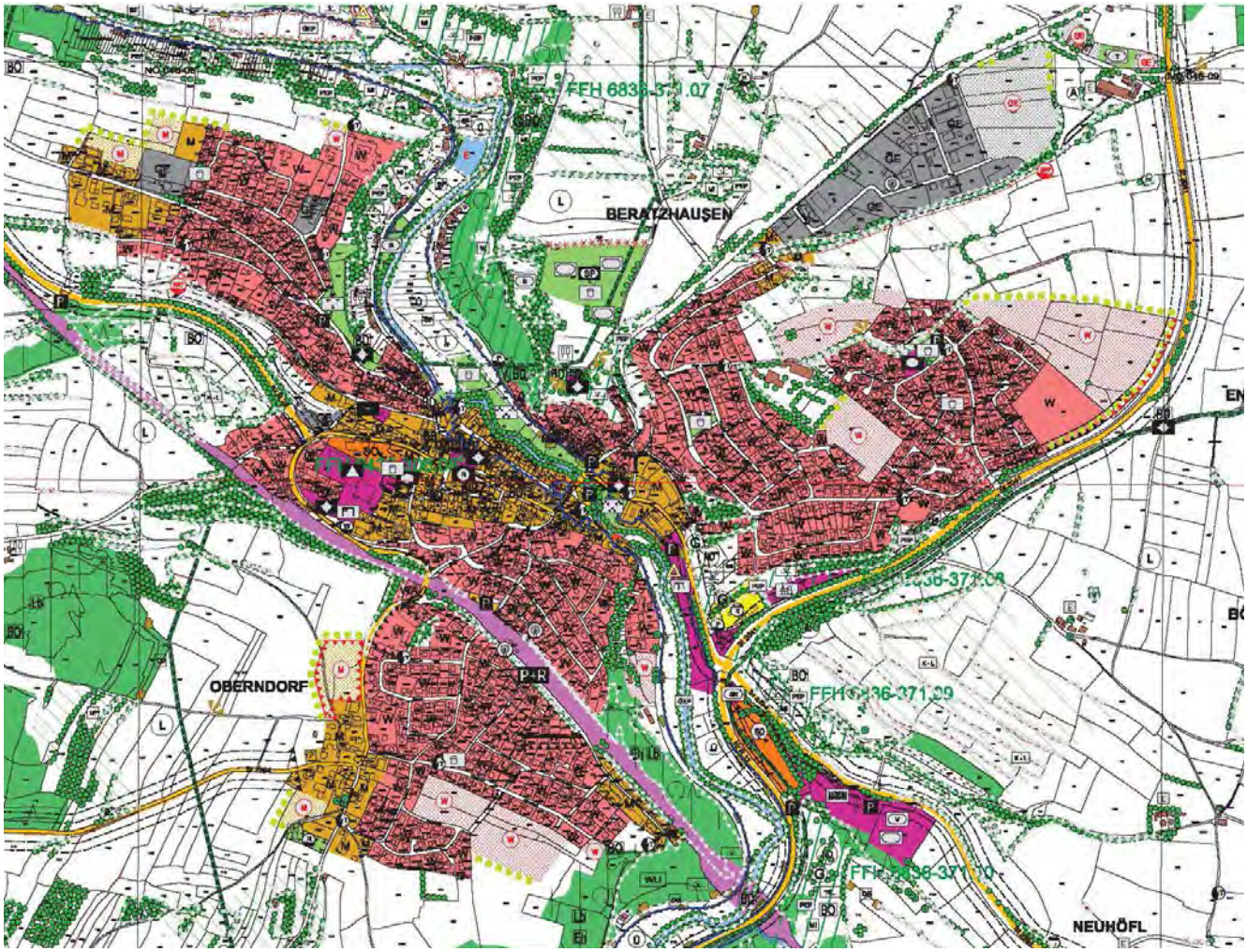
kerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs aus. Dabei wird insbesondere für den Markt das Ziel definiert, das grundzentrale Angebot im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und die Arbeitsmarktfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln. Zusätzlich kommt Beratzhausen im Bereich des naturnahen und umweltverträglichen Ausbaus des Tourismus eine besondere Bedeutung zu. In Bezug auf den Markt Beratzhausen heißt dies, dass in erster Linie das Erholungsgebiet Tal der Schwarzen Laber zwischen Beratzhausen und Sinzing zu erhalten und auszubauen ist, da die attraktive Lage am Fluss im landschaftlich reizvollen Naturraum Oberpfälzer Jura eine übergeordnete Erholungsfunktion aufweist.
In seiner Rolle als (bisheriges) Kleinzentrum übernimmt die Marktgemeinde für eine Vielzahl kleinerer Orte in der Umgebung (unter anderem die zahlreichen Ortsteile des Marktes) maßgebliche Versorgungsfunktionen in den Bereichen Grundversorgung und soziale Infrastruktur. Der Stärkung des Tourismus kommt auch eine wesentliche wirtschaftliche Bedeutung zu, denn er stärkt die vorhandenen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, was langfristig Arbeitsplätze sichert.
Aufgrund günstiger Verkehrsanbindungen mittels Schiene und Straße bietet sich der Markt als attraktiver Wohnstandort zwischen den Arbeitsmarktschwerpunkten Regensburg und Neumarkt i.d.Opf. an.
Als Regionaler Grünzug wurde das Labertal unterhalb von Beratzhausen festgelegt, was bei zukünftigen Entwicklungen zu beachten ist.

2.4 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Auf kommunaler Ebene ist zunächst der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) zu nennen. Dieser greift die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung auf (Entwicklungsgebot) und weist die unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich aus. Die weiteren Planungen müssen aus dieser Nutzungsvorgabe entwickelt werden, sodass der FNP erste Vorgaben für kommunale Vorhaben enthält.
Dem Ausschnitt des FNPs ist zu entnehmen, dass der historische Ortskern vorrangig Mischgebiet (M) gemäß § 5 bis 7 BauNVO ist. Im Nordosten befindet sich ein größeres Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit einer größeren Entwicklungsfläche nach Nordosten. Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO mit der Nutzungsbestimmung Einzelhandel liegen nördlich der Schule an der

Abb. 9 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Entwurfsstand vom 27.07.2021)



Staufferstraße sowie im Bereich des Kreisverkehrs im Südosten (neu entstandenes Nahversorgungszentrum). Ansonsten ist das Siedlungsgebiet vorrangig als Allgemeines Wohngebiet (WA) definiert. Wichtige Inhalte des sich derzeit in Fortschreibung befindenden FNP sind die neuen Bauflächenausweisungen; hier sind insbesondere zu nennen

- mehrere geplante Wohnbauflächen zur Arrondierung auf dem Zehentberg
- kleinere geplante Mischgebiete am nordwestlichen Ortsrand
- mehrere Wohn- und Mischgebiete in Oberndorf

Wichtige Inhalte des Landschaftsplanes sind Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete, die sich vor allem auf den südlichen Teilbereich, entlang des Flusslaufs der Schwarzen Laber konzentrieren. Dies deckt sich auch mit dem im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug.

Bebauungspläne

Zur konkreten Schaffung von Baurecht dienen die folgenden Bebauungspläne im Kernort:

Tab. 1 Rechtskräftige Bebauungspläne im Kernort Beratzhausen

Bebauungs-plan	Rechts-kräftig seit	Lage	Festsetzungen	Umsetzung
Zehentberg I (Zehentberg Ost)	1962	Jurastr., Bayerwaldstr., Ostmarkstr., Unterer/Oberer Zehentbergweg	Allgemeines Wohngebiet (WA) in gemischter Bauweise	Großteils Wohnbebauung, medizinische Einrichtungen, Gaststätte
Zehentberg II	1982	Stiftlandstr., Arberstr., Thüringer Str.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Erweiterung Zehentberg
Zehentberg III	1989	Thüringer Str., Jurastr. bis zur Staatsstraße	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Anpassung Straßenführung Thüringer Str.

Bebauungs-plan	Rechts-kräftig seit	Lage	Festsetzungen	Umsetzung
Zehentberg IV	1992	Oberpfalzstr., Deutsch-neudorfer Str., Stei-gerwaldstr., Vogtlandstr.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Erweiterung Zehentberg ab Einmün-dung Staatsstraße
Zehentberg V	1994	Deutschneu-dorfer Str., Oberpfalzstr., Schlesierstr., Riesenge-birgsstr.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Erweiterung Kindergarten inkl. Kinder-garten St. Nikolaus
Zehentberg VI	2018	Verlänge-rung Stei-gerwaldstr., Verlängerung Sachsenweg	Allgemeines Wohngebiet (WA)	vorläufige Abrundung Zehentberg
Am Geißweg	1992	Industrie-straße	Gewerbegebiet (GE)	Gewerbegebiet Beratzhausen
Am Lichten-bergweg	1971	Lichtenberg-weg	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Erschließung Lichtenbergweg
An der R 11	1994	Verlängerung Rubenberg-weg, Ver-längerung Bayerwaldstr.	Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise	Verlängerung Rubenbergweg, Bayer-waldstr.
Oberndorf Südost	1973	Föhrenstr., Tannenstr., Weidenstr.	Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise und Mischgebiet (MI)	Erweiterung Oberndorf

Bebauungs-plan	Rechts-kräftig seit	Lage	Festsetzungen	Umsetzung
Oberndorf Südost II	1984	Kastanien-weg	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohnbebauung
Oberndorf Nord-Ost	1966	Lindenstra-ße, Lärchen-weg, Wei-denstraße, Eschenweg, Eichenstr., Ahornweg	Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise	Dringender Bedarf an Bauland (wegen der günstigen Lage zum Bahnhof)
Am Bahnhof	1971	Sudetenstr., Ceyrater Str.	Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise	Schließung der Baulücke im Bereich „Beratzhausen Süd“ Sudetenstr. / Ceyrater Str.: Aufgreifen bestehender freistehender EFH und Erweiterung auf ca. 20 Parzellen nach Osten Verlängerung Ceyrater Str.: Bau einer Bahnunterführung für Fußgänger mit direkten Aufgängen zum Gleis
Josef-Alb-recht-Straße	1965	Schulweg, Bahnhofstr., Staufferstr. Josef-Alb-recht-Str.	Mischgebiet (MI) in offener Bauweise	Gottfried-Kölwel-Volksschule mit Sport-anlage und sonstigen Freiflächen sowie ev.-luth. Erlöserkirche Schulsportplatz, Schulturnhalle, Schul-garten und sonstige notwendig werden-de Schulanlagen
An der Fal-kenstraße	1995	Falkenstr.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	für die an der Südseite der Schloßberg-str. gelegenen Grundstücke erfolgte eine rückwärtige Erschließung, deren wirtschaftliche Ausnutzung erst durch die in diesem Baubauungsplan vorgese-hene Nutzung möglich ist
An der Pars-berger Straße	1967	Michael-Wiendl-Str., Kapellen-bergstr., Parsberger Str., Maus-heimer Str., Schloßberg-str.	Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise	Erweiterung des bereits vorher ge-planten und bebauten Baugebietes am Kapellenberg

Bebauungs-plan	Rechts-kräftig seit	Lage	Festsetzungen	Umsetzung
Am Sportplatz	1984	Am Sport-platz	Überbaubare Flächen, Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Landwirtschaftlichen Nutzflächen, zum Teil mit überlagerter ökologischer Funktion (Biotope)	Bestehender Sportplatz hat sich als unzureichend erwiesen
Am Sportplatz	1991	Am Sport-platz	Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind die textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Änderungplanes. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 13.07.1984	Änderung des Bebauungsplans
An der Laaberer Straße	1993	Oberer Zehentbergweg, Spitalgraben, Unterer Zehentbergweg, Laaberer Str.	Mischgebiet (MI) offene Bauweise	Platzschaffung für ein Lebensmittelgeschäft im Ortskern, dessen Betrieb bisher zu Verkehrsbehinderungen geführt hat
Tal der Schwarzen Laber	1972	Pfraundorfer Str., Obermühlweg	Sondergebiet Freizeitzentrum	Spezielle Erholungsplanungen sollen verbessert werden

Bebauungs-plan	Rechts-kräftig seit	Lage	Festsetzungen	Umsetzung
Tal der Schwarzen Laber II	1978	Laaberer Str.	Offene Bauweise, Gemeinbedarfsfläche (Volksfestplatz) und eine öffentliche Verkehrsfläche	Alljährlich findet im Markt ein Volksfest statt, wofür nunmehr eine gesonderte Fläche zur Verfügung gestellt werden soll. Während der übrigen Jahreszeit wird sie in ihrem nordwestl. Teilbereich als öffentlicher Parkplatz genutzt, auch Tanzlokal und Kino.
Tal der Schwarzen Laber II	1999	Laaberer Str.	Eintragung von 500 qm Skateanlage, 2,50m breiter Fußweg entfällt, Zeichenerklärung wird ergänzt	Änderung des Bebauungsplans
Hinter der Kapellenbergstraße	1998	Kapellenbergstr.	Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GE(NB) offene Bauweise	Dringender Wohnbedarf in Beratzhausen
An der Mühlenstraße	2021	Mühlenstraße	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Errichtung einer Seniorenresidenz

Marktgemeinde Beratzhausen und Dömges AG, Stand Juli 2022

2.5 Sonstige Satzungen

Im Markt Beratzhausen wurde im Jahr 1993 ein Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Die hierfür erstellten Vorbereitenden Untersuchungen von 1986 wurden in Form eines „Entwicklungskonzeptes“ zwischen 2009 und 2011 aktualisiert. Die damals festgehaltenen Planungs- und Entwicklungsziele gelten überwiegend noch heute - von den aufgeführten Maßnahmen wurden einige inzwischen umgesetzt.

Nach dem Wiedereinstieg in die Städtebauförderung im Jahr 2019 sind die folgenden vom Markt Beratzhausenen erlassenen Satzungen und Förderrichtlinien für die städtebauliche Entwicklung relevant:

- Kommunales Förderprogramm vom 26.11.2020
- Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung vom 26.11.2020
- Satzung über örtliche Bauvorschriften (Stellplatzrichtlinien) vom 03.04.2003

Als Grundlage für das Kommunale Förderprogramm gibt es seit November 2020 eine aktualisierte Gestaltungsfibel, in der ortsbildtypische und erhaltenswerte Baustrukturen und Gestaltungselemente aufgezeigt werden. Die in der Fibel enthaltenen themenbezogenen „Empfehlungen“ sollen den Umgang mit älterer Bausubstanz und ihrem Umfeld bei privaten Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen erleichtern.

Grundlage bei der Beurteilung von Modernisierungsmaßnahmen ist auch die Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Anreize zur Durchführung privater Maßnahmen sind über das Kommunale Förderprogramm (Ortsgestaltung und Geschäftsflächen) gegeben, das 2020 neu aufgestellt und finanziell aufgestockt wurde.

3 Bestandsaufnahme und –analyse

3.1 Gesamtörtliche Betrachtung

Im Folgenden wird die konkrete Situation in der Marktgemeinde Beratzhausen analysiert, um darauf aufbauend die künftigen Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte festzulegen.

3.1.1 Natur- und Siedlungsräume, Naherholung

Der Markt Beratzhausen verfügt mit knapp 40 % über einen vergleichsweise hohen Waldanteil. Ein Großteil der Waldflächen im Südosten ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil liegt mit 9 % in einem angemessenen Rahmen. Die Hälfte der Gemeindefläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Besonders prägend ist für die Marktgemeinde die starke Topografie, welche sowohl den Landschaftsraum als auch den besiedelten Gemeindekern modelliert. Hieraus ergeben sich Steilhänge, die das Siedlungsgeschehen maßgeblich steuern und die Ortsränder bilden.

Die überaus reizvolle Lage in einem der schönsten Oberpfälzer Juratäler mit seinen charakterischen Trockenhängen und markanten Felsen ist eine wesentliche Stärke der Gemeinde. Die zunehmende Attraktivität des Tales der Schwarzen Laber sowohl für Tagestouristen aus den Räumen Nürnberg, Neumarkt und Regensburg als auch für den Mehrtagestourismus (insbesondere Rad-/Wanderer) sollte von der Marktgemeinde als Chance begriffen werden, ihre Stellung als Fremdenverkehrsort gemäß der regionalplanerischen Funktionszuweisung zu stärken und auszubauen.

Naturräumlich ist die Flussaue der Schwarzen Laber sehr bedeutsam und daher auch als FFH-Gebiet und als Biotop des Typs Seggen- oder binsenreiche Nasswiese bzw. Sumpf geschützt. Das Gebiet am „Hohen Felsen“, welches sich zwischen der nördlichen Laberaue und dem östlich gelegenen Sportplatz erstreckt, ist als kartiertes Biotop des Typs Magerrasen ebenfalls sehr wertvoll.

Die derzeitige naherholungsspezifische Ausstattung der Gemeinde lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Felsenlandschaften

Zersiedelung im Flusstal

Leben am Wasser

reizvolle Jurahänge

- Durch Beratzhausen verlaufen sowohl regionale und überregionale Wanderwege, wie z.B. der Main-Donau-Fernwanderweg oder der Burgensteig, als auch örtliche Wege, die Ortschaften miteinander verbinden. Der Fernradweg „Tal der Schwarzen Laber“ verläuft mitten durch den Ortskern.
- Diese touristischen Routen machen nicht nur den Naturraum erlebbar, sondern können auch den Ortskern beleben, wenn hier ein entsprechendes gastronomisches oder kulturelles Angebot bereitgestellt wird.
- Einen positiven Ansatz hierzu bietet die Kunst- und Freizeitwanderkarte (herausgegeben vom Kuratorium Europäische Kulturarbeit Beratzhausen e.V.), die alle Sehenswürdigkeiten und erholungsrelevanten Einrichtungen der Region enthält und auch die Kunstwerke des interessanten Skulpturenparks an der Schwarzen Laber vorstellt.
- Ergänzend besteht vonseiten der Marktgemeinde sowie regionaler Tourismusanbieter und Naturschutzverbände ein breit gefächertes Angebot an thematischen Führungen, Erlebnisspaziergängen und naturkundlichen Exkursionen.
- Mit dem beheizten Freibad, einem Skilift, einer Langlaufloipe, der Eisstockbahn und dem Eisweiher zum Schlittschuhlaufen verfügt die Marktgemeinde über wichtige Erholungseinrichtungen.
- Die gute Bahnanbindung der Gemeinde und der ans Wanderwegenetz angebundene Bahnhof sorgen für eine hohe Attraktivität der Gemeinde als Ausgangs- oder Endpunkt einer (Rad)-Wanderung.

Schutz und Pflege der reizvollen Landschaft sowie die Erhaltung der ökologischen Wertigkeit sind künftig als ebenso wichtig anzusehen wie die anzustrebende städtebauliche und ortsgestalterische Aufwertung des Ortes. Denn die Marktgemeinde kann nur dann in Zukunft ihre Stärken als Fremdenverkehrsort zur Geltung bringen, wenn Landschaft und „gebauter Ort“ von Besuchern positiv wahrgenommen werden (siehe auch Kap. 3.1.6).

Schwarze Laber-Aue

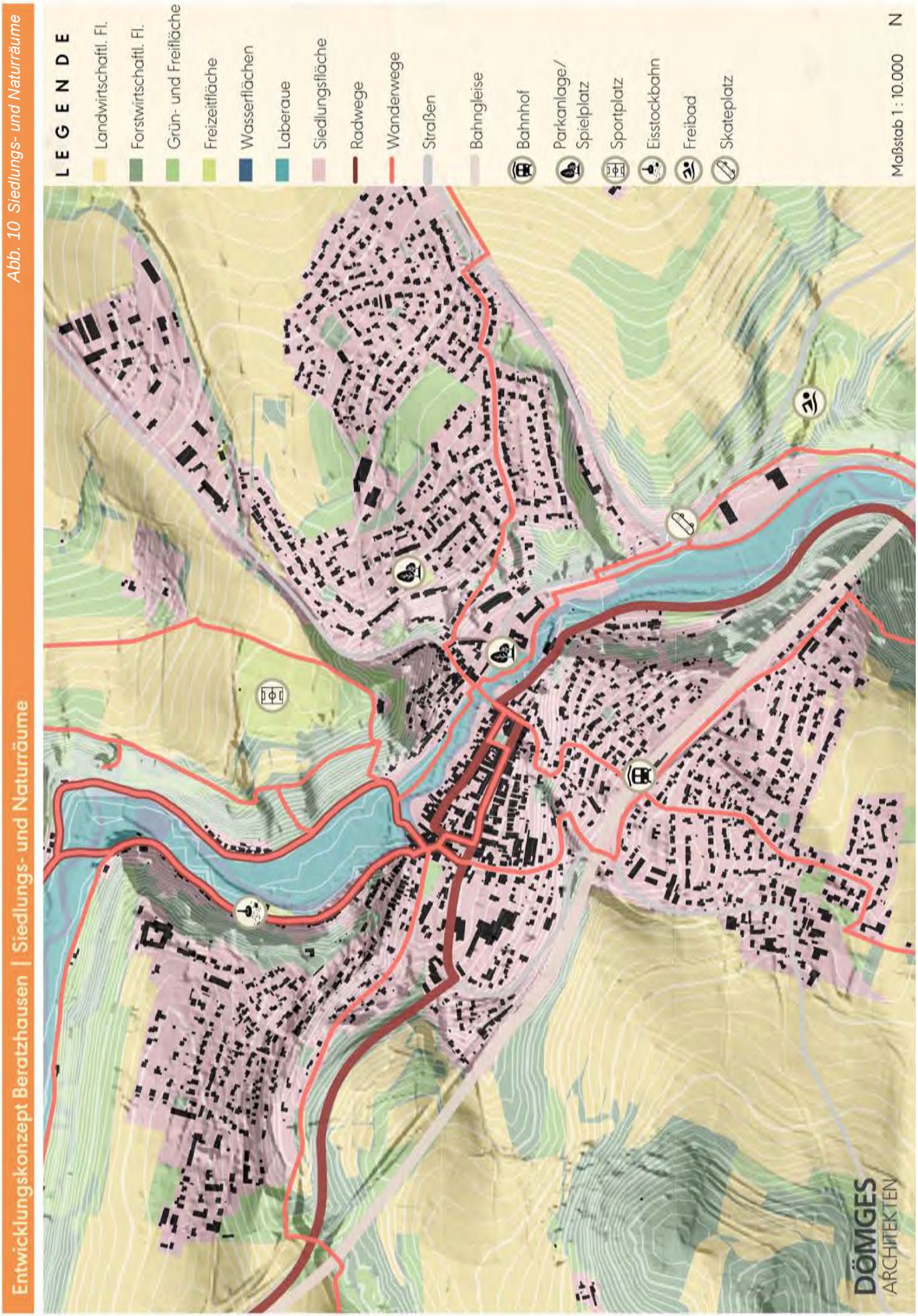


Abb. 10 Siedlungs- und Naturräume

3.1.2 Verkehr und Mobilität

vom Kfz-Verkehr stark geprägte Ortsstraßen

Beratzhausen befindet sich knapp 8 km von der Autobahn A3 und ca. 5 km von der Bundesstraße B8 (bzw. der St 2660) entfernt - an beide Trassen ist Beratzhausen über Staatsstraßen angebunden. Die Staatsstraße St 2041 von Kallmünz nach Hemau tangiert den Ort nur am südöstlichen Ortsrand. Da jedoch die im Labertal verlaufende Staatsstraße St 2394 mitten durch den Ortskern und dann weiter in Richtung Dietfurt a.d. Altmühl verläuft, ist die Ortsmitte von Beratzhausen auch von Durchgangsverkehr betroffen. Der Bau einer Ortsumgehung, um den historischen Ortskern vom Durchgangsverkehr zu entlasten, wurde in der Vergangenheit öfter diskutiert, erscheint wegen der schwierigen topografischen Situation und der notwendigen Eingriffe in die naturräumlichen Gegebenheiten jedoch schwer umsetzbar. Ziel sollte daher sein, den Kfz-Binnenverkehr zu reduzieren und ortsverträglich abzuwickeln. Aufgrund der vergleichsweise eher geringeren Verkehrsbelastung auf der OD werden bereits jetzt durchaus Potentiale zur Neuzonierung der Verkehrsflächen und zur gestalterischen Aufwertung der zentralen Achsen (Marktstraße, Pfraundorfer Straße, Laaberer Straße) gesehen.

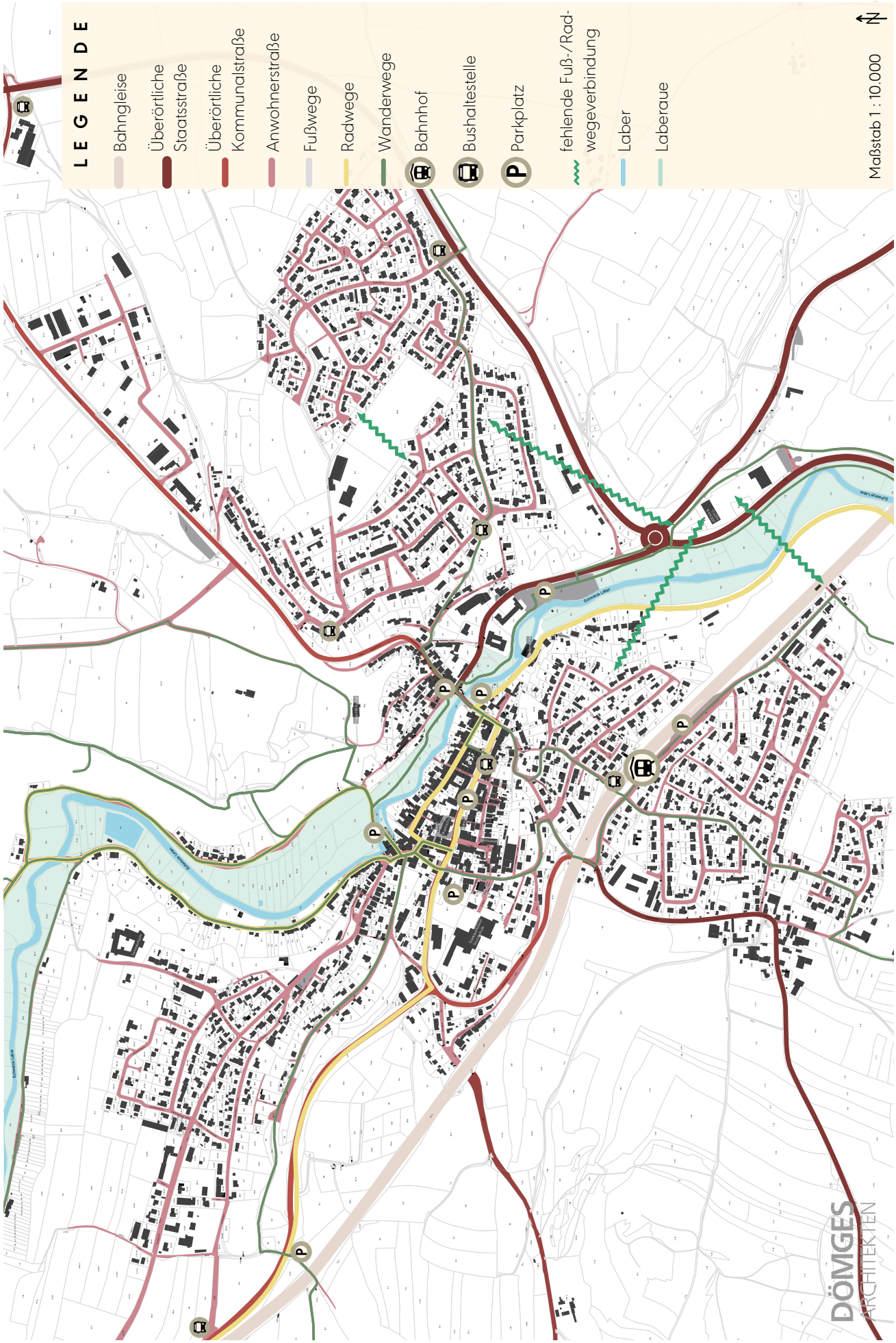
Ein wesentlicher Standortvorteil von Beratzhausen ist der Bahnhof, über den die Marktgemeinde direkt mit den Großstädten Regensburg und Nürnberg sowie mit den nah gelegenen Schulstandorten Neumarkt und Parsberg verbunden ist. Ein sehr unbefriedigender und nicht zeitgemäßer Umstand ist jedoch, dass nicht alle Bahnsteige des Bahnhofes barrierefrei erreichbar sind!

Der Verkehr zwischen den zahlreichen Ortsteilen und dem

Die teilweise anbaufreie Staufferstraße (St 2394) hat den Charakter einer Außerortsstraße - insbesondere bergab wird deshalb häufig mit überhöhten Fahrgeschwindigekten in den Ortskern hineingefahren.

Entwicklungskonzept Beratzhausen | Verkehrliche Infrastruktur

Abb. 11 Verkehrliche Infrastruktur



eher ernüchterndes Fahrtenangebot der RVV-Linie 66

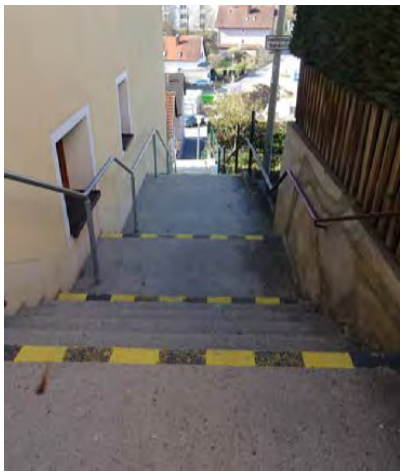
Hauptort ist derzeit rein auf Fahrten mit dem Auto ausgelegt. Hier ist zu überlegen, ob alternative Angebote über einen (Anruf-) Bürgerbus oder einen Senioren-Fahrdienst geschaffen werden können. Unbefriedigend ist auch die ÖV-Anbindung mit Regionalbussen, da sich der Fahrplan der RVV-Linie 66 nur an den Bedürfnissen des Schülerverkehrs im Nahbereich zwischen Painten, Hemau und Beratzhausen orientiert.

Insgesamt ist die überörtliche Anbindung der Gemeinde aber als gut einzustufen - dies birgt ein großes Potenzial als Wohnstandort für Berufspendler nach Regensburg und Neumarkt.

Sehr unterschiedlich stellt sich die Situation der örtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen dar. Während es durchaus attraktive Wege im Tal der Schwarzen Laber gibt, so fehlen diese meist wegen der ausgeprägten Topografie sowie (noch) nicht vorhandener Brücken / Stege über den Fluss zwischen den Wohnquartieren auf den Hügeln und den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Tal. Betroffen hiervon ist auch die Anbindung an das neue Nahversorgungszentrum im Südosten. Hier sind dringend Konzepte nötig, um die Nahmobilität mit dem Rad (die E-Mobilität spielt eine immer größere Rolle!) und zu Fuß zu fördern und Anreize zu schaffen, bei den meist nur kurzen Strecken auf Fahrten mit dem Pkw zu verzichten. Positive Ansätze bieten mehrere bereits vorhandene Treppenwege sowie der südlich des Festplatzes geplante Steg über die Laber - hieran gilt es anzuknüpfen.

Ein weiteres Handlungsfeld bietet das Verkehrsgeschehen an den Ortseingängen und in den Wohnquartieren, wo punktuelle Maßnahmen zur Begrünung und zur Verkehrsberuhigung dazu dienen können, die Fahrgeschwindigkeiten auf ein orts- bzw. situationsverträgliches Maß zu senken.

wichtiger Treppenweg zwischen Parsberger Straße und Falkenstraße



breite Fahrbahnen verleiten zu nicht angemessenen Fahrgeschwindigkeiten in den Wohngebieten

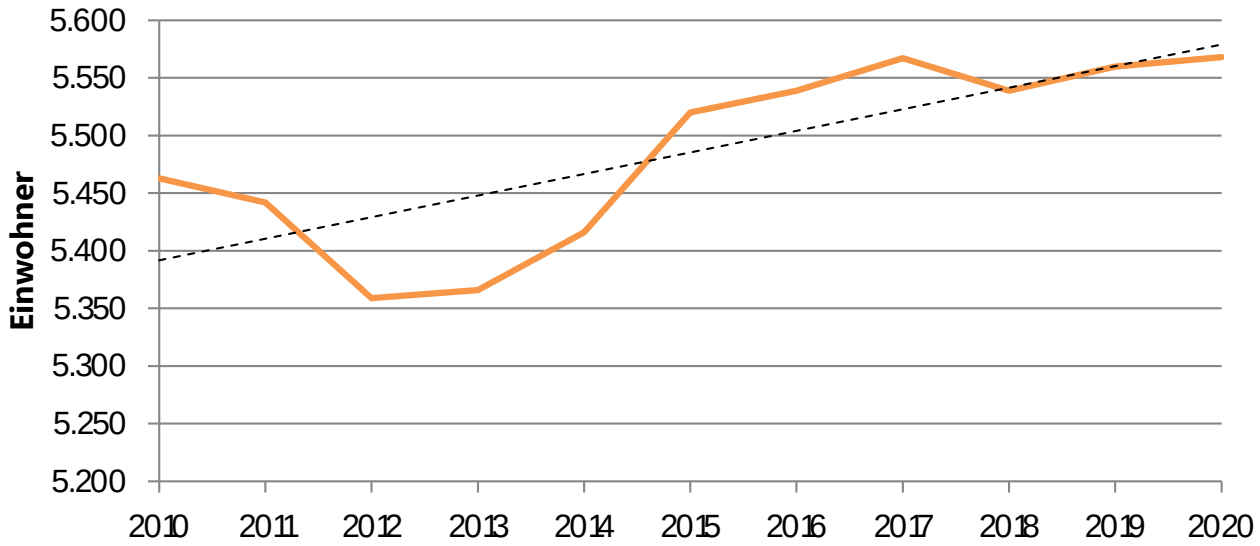
Der Bahnsteig für die Züge in Richtung Neumarkt / Nürnberg ist nicht barrierefrei erreichbar!

3.1.3 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Für die langfristige Planung einer Kommune ist es wichtig, die Bevölkerungsentwicklung im Blick zu haben. Dazu zählen sowohl der Trend innerhalb der letzten 10 Jahre als auch die vorausberechnete Bevölkerungsprognose für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Dadurch kann beispielsweise der Wohnungsbedarf oder die Auslastung der Infrastruktur abgeschätzt werden. Zudem ist es der Kommune möglich, bei negativem Trend frühzeitig zu reagieren und durch Optimierung ihrer Standortfaktoren, wie z.B. soziale Infrastruktur, Baulandverfügbarkeit oder Digitalisierung die Attraktivität zu steigern.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre folgte in Beratzhausen grundsätzlich einem positiven Trend. Dies liegt vor allem an dem starken Zuwachs zwischen den Jahren 2013 und 2015.

Abb. 12 Zeitreihe Bevölkerung 2010 bis 2020



Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Juni 2021

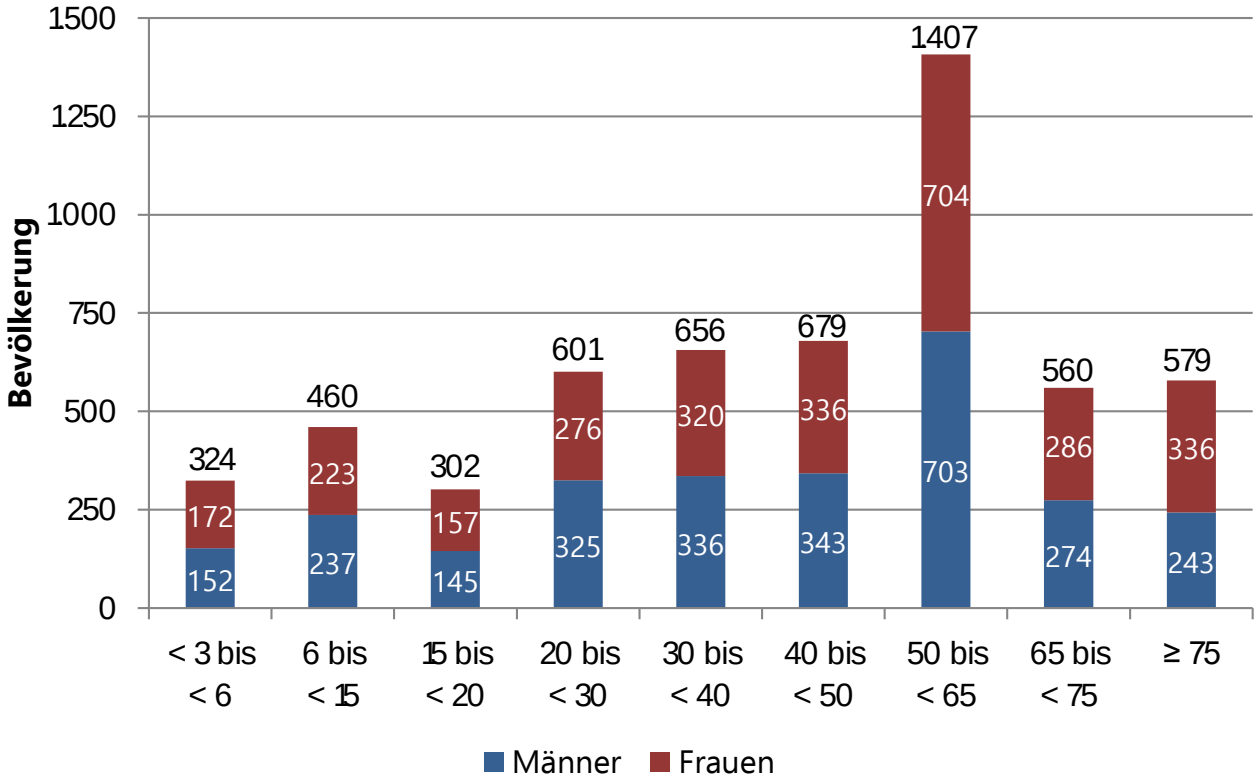
In den letzten 5 Jahren konnte das Bevölkerungsniveau in etwa konstant gehalten werden, mit einer leicht negativen Tendenz, welche sich in den letzten 3 Jahren jedoch schon wieder positiv entwickelt hat. Die Bevölkerungsprognose stammt vom Bayerischen Landesamt für Statistik, welches diese auf Basis der Informationen aus dem Jahr 2017 mit Hilfe des Deterministischen Komponentenmodells berechnet hat. Diese sagt eine negative Entwicklung bis 2027 voraus; bis dahin könnte die Bevölkerung auf ein relativ gleichbleibendes Niveau absinken. Allerdings sind in diesem Berechnungsmodell keine individuellen Entwicklungs-

trends miteinbezogen, welche sich unter anderem durch eine forcierte städtebauliche Entwicklung ergeben können.
Die tatsächlichen Werte aus dem Einwohnermeldeamt der Marktgemeinde widerlegen jedoch das statistische Modell eines Bevölkerungsrückganges. Die Zahlen sind sozusagen Ableitungen und spiegeln die aktuelle Realität nur bedingt ab. Stand 31.12.2020 wuchs die Bevölkerung auf 5.568 und bis Juli 2021 um weitere 1,5 % auf 5.653 Einwohner. Derzeit entstehender Geschosswohnungsbau und Baugebiete dürften die Kurve weiterführen. Der dynamische Anstieg aus 2013 – 2017 setzt sich fort.

Zudem kann durch die angesprochene Steigerung der Attraktivität der Marktgemeinde und durch eine Verbesserung der Versorgungsfunktionen möglicherweise ein positiver Trend hervorgerufen werden.

Für die städtebauliche Planung ist die Altersstruktur ebenfalls von Bedeutung, denn anhand dieser kann man den Bedarf an Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur abschätzen. Dies bezieht sich beispielsweise auf die Plätze in Kindertageseinrichtungen, Schulen oder Pflegeeinrichtungen, die medizinische Versorgung, die Verfügbarkeit von Jugend- und Sozialräumen, die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs oder die Anbindung über den Öffentlichen Personennahverkehr.

Abb. 13 Bevölkerung nach Altersgruppen, Stand 31.12.2020



Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte (Bevölkerung in den Gemeinden nach Altersgruppen und Geschlecht), Juni 2021

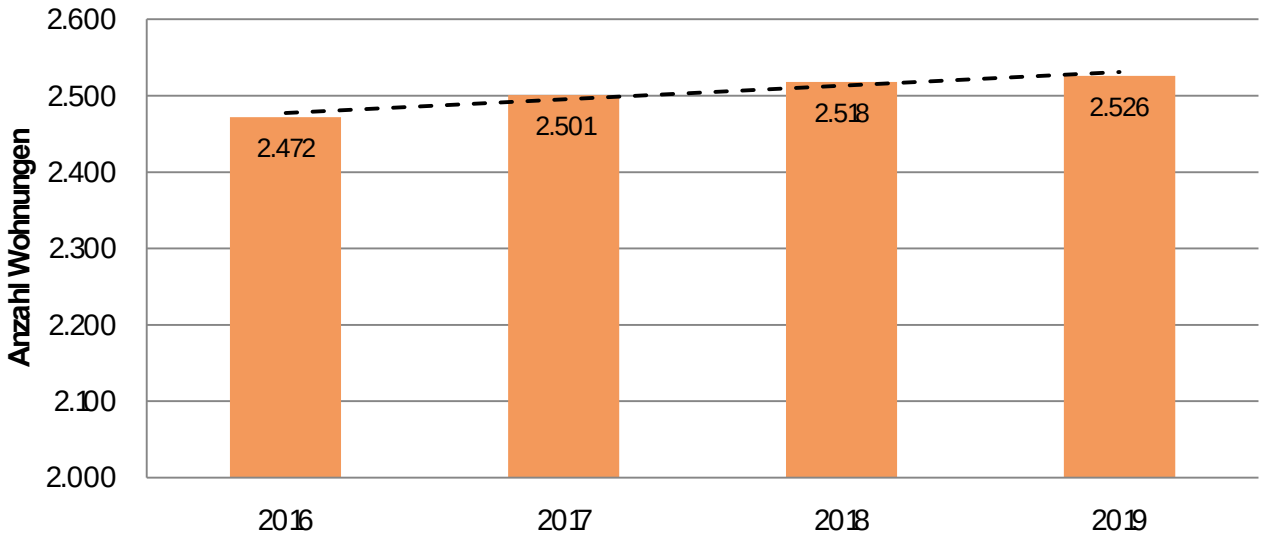
In der Marktgemeinde Beratzhausen ist die Altersstruktur deutlich vom demografischen Wandel geprägt. Der Anteil älterer Menschen ist vergleichsweise hoch, vor allem die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen sticht hier hervor. Aber auch der Anteil der über 75-Jährigen ist im Vergleich mit den Jugendlichen deutlich höher. Positiv ist die gleichmäßige Verteilung der Altersklassen zwischen 20 und 50, was darauf hindeutet, dass einige der jungen Menschen nach ihrer beruflichen Ausbildung in die ländliche Gegend zurückkehren.

Aus dieser Erkenntnis ergibt sich grundsätzlich ein Bedarf an Pflegeeinrichtungen und zukunftsweisenden Wohnformen im Alter, wie beispielsweise auch Mehrgenerationenhäuser, um den Großteil der Bevölkerung nicht aus der Gesellschaft auszuschließen. Zusätzlich sollte jedoch auch der Zugang zu Bauland und Leerständen geschaffen werden, um zum einen die Sicherung der technischen Infrastruktur langfristig zu gewährleisten und zum anderen jungen Familien eine Perspektive im Ort zu geben, womit man dem Trend der Überalterung entgegenwirken kann.

3.1.4 Wohnen

Die Anzahl der Wohnungen nimmt in Beratzhausen seit einigen Jahren stetig zu. Somit konnte innerhalb von vier Jahren ein Zuwachs von 2,2 % erzielt werden. Im gleichen Zeitraum war nur ein Bevölkerungszuwachs von 0,4 % zu verzeichnen, sodass neuer Wohnraum geschaffen und bestehende Defizite ausgeglichen wurden. Bei einem Bevölkerungsstand von 5.442 Einwohnern ergibt sich eine Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen.

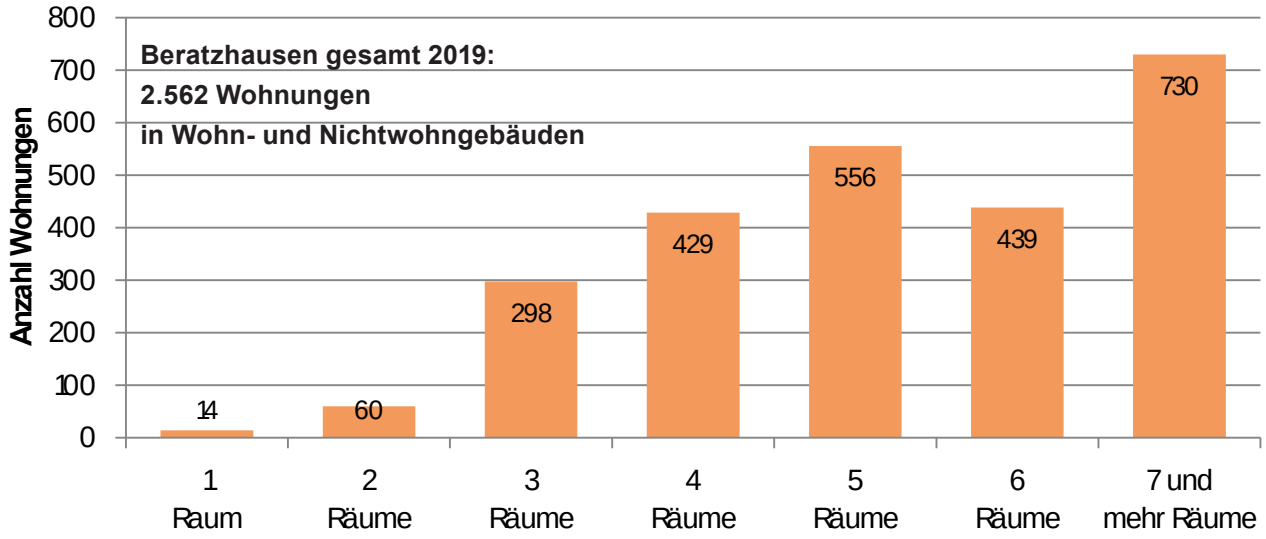
Abb. 14 Anzahl der Wohnungen von 2016 bis 2019



Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Juni 2021

Betrachtet man im Vergleich die Wohngebäude und deren Anzahl an Wohneinheiten, lässt sich feststellen, dass fast 70 % der Gebäude nur über eine Wohnung verfügen. Kombiniert mit der Haushaltsgröße ist demnach ein Großteil an Einfamilienhäusern vorhanden, die jedoch meist von Familien mit ein bis zwei Kindern bewohnt werden. Der Anteil an großen Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen liegt im Jahr 2019 nur bei ca. 6 %.
Dies spiegelt auch die Anzahl der Räume je Wohneinheit wider. Da die meisten Wohnungen sieben und mehr Räume zur Verfügung haben, handelt es sich hierbei meist um freistehende Häuser. Kleine Appartements mit drei und weniger Räumen machen nur einen Anteil von 15 % aus, wohingegen Gebäude mit 5 und mehr Räumen mehr als zwei Drittel einnehmen.
Demnach ist ein vergleichsweise hoher Flächenverbrauch für das Wohnen der Einwohner zu verzeichnen, was in der Regel charakteristisch für ländlich geprägte Gemeinden mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern ist.

Abb. 15 Wohnungsbestand im Jahr 2019 nach Anzahl der Räume je Wohnung



Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Juni 2021

In den letzten 5 Jahren (2015 bis 2019) wurden 53 neue Wohngebäude errichtet. Davon jedoch keines mit drei oder mehr Wohnungen. Insgesamt wurden ca. 80 % Einfamilienhäuser und 20 % Zweiparteiengebäude gebaut. Demnach setzt sich der Trend des eigenen Hauses noch fort, und bisher ist kein deutliches Umdenken zu erkennen. Für größere Baugrundstücke in der Gemeinde sollte behutsam die bauliche Dichte erhöht werden, um zukunftsgerichtetes Bauen zu fördern und neue Maßstäbe zu setzen.
Ziel sollte das flächensparsame Bauen im Sinne des Klima- und Freiflächenschutzes sein.

3.1.5 Soziale Infrastruktur

Die ärztliche Versorgung des Marktes Beratzhausen ist als gut zu bezeichnen. Neben drei allgemeinmedizinischen Praxen existieren drei Zahnärzte und einige physio-, ergotherapeutische und logopädische Einrichtungen. Zudem sind in Beratzhausen mehrere Heilpraktiker und eine Apotheke im Ortskern angesiedelt. Das Seniorenheim St. Hedwig im Nordwesten der Marktgemeinde wird noch durch eine weitere Pflegeeinrichtung im Zentrum ergänzt.

Im Bereich Bildung befinden sich die Gottfried-Kölwel-Grundschule und zwei Kindertageseinrichtungen direkt in der Ortsmitte. Eine weitere Kinderbetreuungsstätte liegt im nordöstlichen Neubaugebiet Zehentberg.

Spielplätze befinden sich in allen Ortsquartieren außer dem nordwestlichen Wohngebiet sowie dem südöstlich des Ortskerns. Vor allem im nordwestlichen Quartier fehlt es an sozialen Treffpunkten für Kinder und Jugendliche, da das Quartier insgesamt vom Ortskern durch die Topografie sehr abgetrennt ist und ihm somit eine verbesserte eigene Infrastruktur gut täte.

Ansonsten gibt es ein vielfältiges Sportangebot. Besonders erwähnenswert sind hierbei die Eisstockbahn am Ufer der Schwarzen Laber sowie das Freibad im Südosten.

Im Ortskern sind einige Gemeinbedarfseinrichtungen wie der Bürgersaal, das Rathaus, die katholische Pfarrkirche, die Bücherei im Zehentstadel und eine Musikschule angesiedelt. Zusätzlich gibt es einen Jugendtreff nahe der Grundschule. Darüber hinaus wird das gesellschaftliche Leben auch durch die evangelische Kirche und die Veranstaltungen in den beiden Pfarrheimen bereichert.

Das rege Vereinsleben in Beratzhausen ist insbesondere geprägt durch die Freiwillige Feuerwehr sowie diverse Sportvereine. Besondere Erwähnung verdient jedoch auch der Kulturverein Beratzhausen mit seinem großen Angebot an kulturellen Veranstaltungen.

Insgesamt kann Beratzhausen eine gute soziale Infrastruktur vorweisen. Das Quartier südlich der Bahngleise sowie das Wohngebiet im Nordwesten sind jedoch durch die abseitige Lage vergleichsweise unterversorgt.

Das Wohngebiet südöstlich des Ortskerns ist zwar deutlich besser in das Ortsgeschehen angebunden, könnte jedoch durch eine Stärkung des Quartierscharakters deutlich an Qualität gewinnen.

Optiker

Apotheke

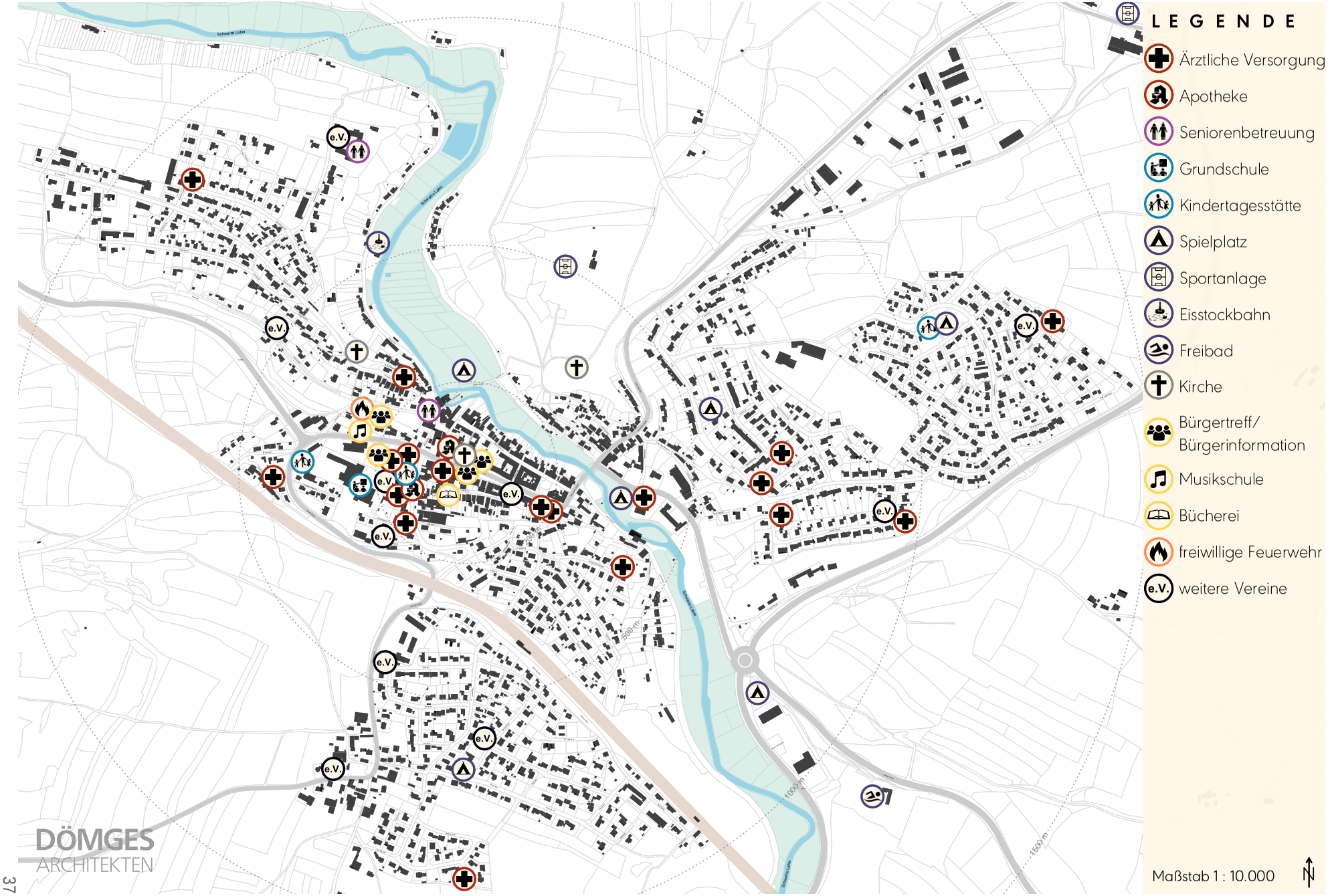
Kunst an der Schwarzen Laber

Kneippbecken

Eisstockbahn

Entwicklungskonzept Beratzhausen | Soziale Infrastruktur

Abb. 16 Soziale Infrastruktur



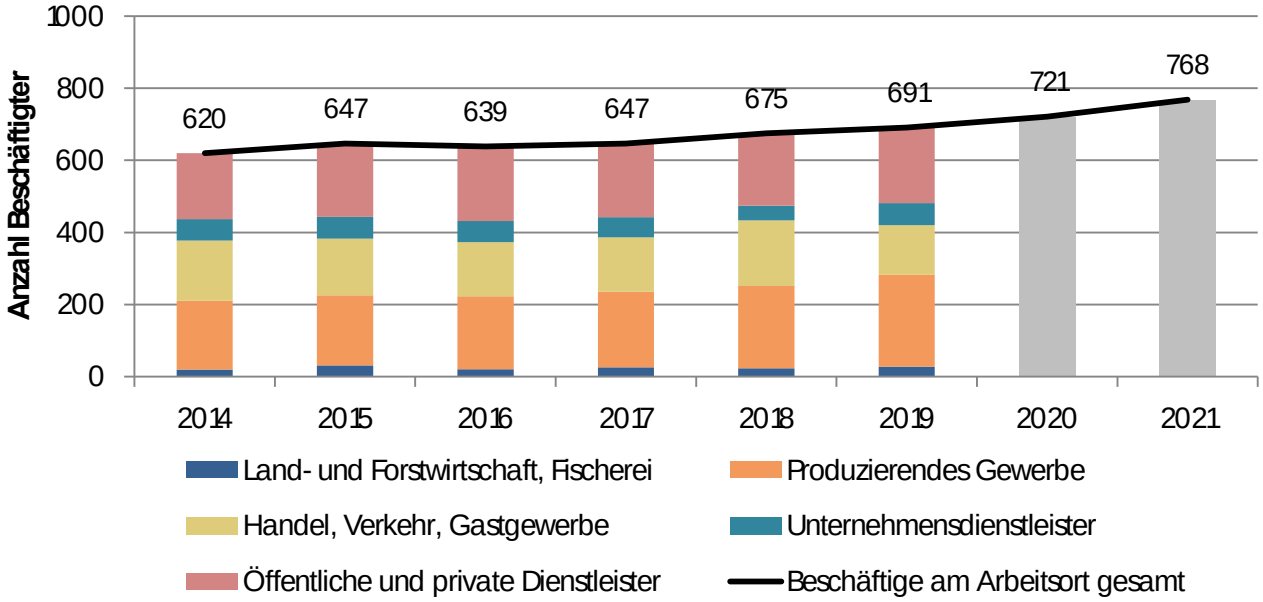
DÖMGES ARCHITEKTEN

3.1.6 Wirtschaft , Grundversorgung und Tourismus

Wirtschaft und Grundversorgung

Laut Regionalplan der Region Regensburg ist es Ziel „die Arbeitsmarktfunktion des Grundzentrums Beratzhausen sicherzustellen und einen Ausbau anzustreben.“ (Regionalplan Region Regensburg (11): Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg, 10.12.2019, 3.1.2 Ausbau der Zentralen Orte der Grundversorgung, (Z))
Dies kann durch eine Steigerung der Anzahl an verfügbaren Arbeitsplätzen erreicht werden, was im folgenden näher erläutert wird.
Grundsätzlich müssen aus der Marktgemeinde mehr Arbeitnehmer auspendeln, als Einpendler zum Arbeiten in die Gemeinde kommen. Von den insgesamt 2.363 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Beratzhausen wohnen, arbeiten nur 15 % in ihrem Wohnort. Die restlichen 2.000 Berufstätigen (85 %) sind Auspendler in Nachbargemeinden und Städte wie z.B. Regensburg und Neumarkt i.d. Oberpfalz. Die Zahl der Einpendler beläuft sich auf 405 Personen. Für die insgesamt fast 770 Arbeitsplätze im Ort pendeln demnach etwa die Hälfte der Arbeitnehmer ein und ca. 47,5 % sind hier wohnhaft.
Von 2014 bis 2021 steigerten sich die Arbeitsplätze in der Markt-

Abb. 17 Beschäftigte am Arbeitsort von 2014 bis 2021



Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Juni 2021
Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Juni 2020 und Juni 2021

gemeinde insgesamt um fast 25 %. Ein Zuwachs ist besonders im produzierenden Gewerbe zu verzeichnen, was mit den Neuausweisungen von Gewerbeflächen im Nordosten und Nordwesten zusammenhängen kann. Signifikant zugenommen hat ebenfalls die Beschäftigung bei öffentlichen und privaten Dienstleistern.
Negativ entwickelte sich jedoch die Anzahl der Arbeitsplätze im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe.
Dieser Entwicklung ist dringend gegenzusteuern, da hiervon die unmittelbaren Versorgungfunktionen im Ortszentrum betroffen sind.
Auch der Regionalplan trifft hierzu eine Aussage: „Insbesondere im Grundzentrum Beratzhausen ist das grundzentrale Angebot im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu sichern und weiterzuentwickeln."

Traditions-Gasthof

Zwar wurde im April 2021 das neue „Beratzhausener Nahversorgungszentrum" am östlichen Ortsrand eröffnet, welches einen Netto- und einen Edeka-Markt sowie eine Bäckerei mit Café umfasst. Geachtet werden sollte jedoch auch darauf, dass der Ortskern nicht seine traditionelle ortszentrale Funktion (weiter) verliert. Daher ist es nicht nur wichtig, den grundsätzlichen Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs im Ort zu sichern, sondern auch das Zentrum zu beleben und Leerständen entgegen zu wirken, um vorhandene Kapazitäten zu nutzen, anstatt zusätzliche Flächen bereitzustellen.
Ein positives Beispiel hierzu ist der im September 2021 eröffnete Unverpacktladen „Marktladen 8411", der sich direkt in der Marktstraße befindet. Diese war ursprünglich durch Läden und Gastronomie geprägt und diente nicht nur der Versorgung, sondern auch dem sozialen Austausch. Ziel muss es sein, weitere Anreize für die Niederlassung von Einzelhandelsbetrieben zu schaffen, um den zunehmenden Leerständen entgegenzuwirken und den Ortskern längerfristig wieder als Treffpunkt zu etablieren.

in die Jahre gekommenes Beschilderungssystem

Tourismus

In Beratzhausen spielt der Fremdenverkehr eine große Rolle, was auch der Regionalplan erkennt und für den Nahbereich Beratzhausen den weiteren „natur- und umweltverträglichen Ausbau des Tourismus" als Grundsatz festlegt.
Seit 2016 sind in Beratzhausen fünf Beherbergungsbetriebe im Sommer geöffnet, die insgesamt ca. 110 Gästebetten anbieten (Stand 2019). In den letzten Jahren unterliegen diese Angaben nur minimalen Schwankungen, können also als Konstante betrachtet werden. Die Auslastung im gleichen Zeitraum liegt durchschnittlich etwa bei 20 %. Hier sind also noch deutliche Kapa-

Abb. 18 Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten von 2005 bis 2019

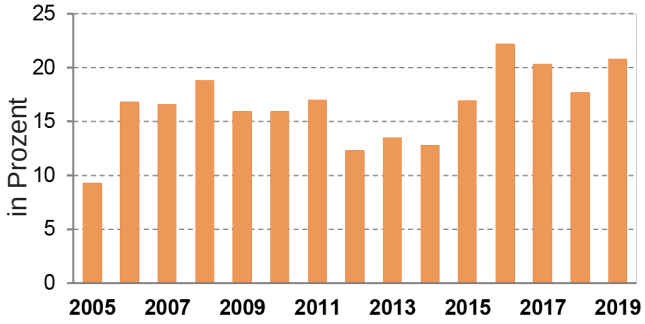
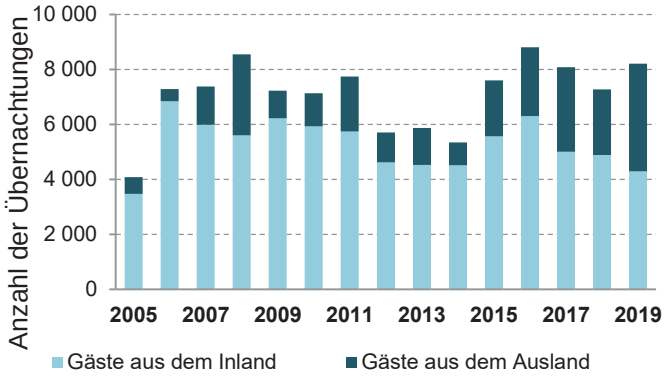


Abb. 19 Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland



Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Juni 2021

zitäten vorhanden, die durch die Aktivierung beispielsweise des sanften Outdoor- und Erlebnistourismus effizienter genutzt werden können.

Positiv ist, dass die Priorität nicht im kostenintensiven und flächenverbrauchenden Bau von Gastbetrieben liegt, sondern eher eine allgemeine Attraktivitäts- und Bekanntheitssteigerung der Region und Marktgemeinde (Marketing, Imagebildung und Positionierung) angestrebt wird.

Wichtig ist hierbei, dass ein sanfter und schonender Tourismus gefördert wird, sodass sowohl die wertvollen Naturräume als auch die Individualität, Ruhe und Beschaulichkeit des Ortes erhalten bleiben.

Durchschnittlich übernachteten in den letzten 5 Jahren ca. 8.000 Besucher pro Jahr in der Marktgemeinde. Grundsätzlich ist hier über einen Zeitraum von 15 Jahren ein aufsteigender Trend zu verzeichnen. Besonders positiv ist, dass vermehrt auch ausländische Gäste die Region besuchen und in Beratzhausen verweilen. Seit 2015 hat sich die Anzahl ausländischer Besucher fast verdoppelt, sodass sie nun beinahe die Hälfte aller Übernachtungsgäste ausmachen. Daher sollte das Übernachtungsangebot auf die Bedürfnisse dieser Gäste ausgerichtet werden, d.h. umfassende Informationen über eine eigene Homepage oder die kommunale Website, möglichst mehrsprachiges Personal und mehrsprachige Informationsblätter, etc.

Allgemein sind für Tages- und Kurzurlauber attraktive gastronomische Angebote wichtig, da sie die Besucher zum Verweilen animieren und auch längerfristig an die (Urlaubs-)Region binden. Nur so kann der Fremdenverkehr nachhaltig zur steigenden Wirtschaftskraft des Ortes und der Region beitragen.

Tal der Schwarzen Laber - ein Naturraum mit hohem Potenzial für den Rad-/Wandertourismus

3.1.7 Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken ist es wichtig, dass jede Kommune einen Beitrag dazu leistet. Insgesamt lässt sich diese Aufgabe nur durch die Summe der Maßnahmen lösen und dazu bedarf es klarer Zielsetzungen der politischen Entscheidungsträger. Da die Kommunen die Planungshoheit über ihr Gebiet haben, können hier sinnvolle Maßnahmen realisiert werden und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Siedlungsgrün als Beitrag zu einem gesunden Stadtklima

Ebenso wichtig ist es, Vorkehrungen zur Klimaanpassung zu treffen, um beispielsweise bei Starkregenereignissen oder andauernden Hitzeperioden vorbereitet zu sein. Wichtiger Beitrag hierzu ist die Sicherung eines ökologisch wirksamen Siedlungsgrüns, z.B. durch hochwertige Grünareale, Straßenbegleitgrün, unversiegelte bzw. versickerungsfähige und gärtnerisch gestaltete private Freiflächen oder Fassaden- und Dachbegrünungen. Auch im dicht bebauten Ortskern sind hierzu durchaus positive Ansätze zu sehen, z.B. in der Marktstraße, wo durch beidseitige Baumreihen Schatten gespendet wird, oder im Bereich des Johann-Ehrl-Platzes, wo die kleine Parkanlage mit ihrer Grünfläche und Bepflanzung für Abkühlung an heißen Tagen sorgt.

Klimatische Ausgleichswirkungen leistet in hohem Maße der Naturraum der Schwarzen Laber. Siedlungsökologische Defizite dagegen bestehen generell, auch in den Wohnquartieren, bei überdimensionierten Straßenräumen bzw. Einmündungsbereichen, sowie bei großflächig versiegelten (und nur spärlich begrünten) Parkplätzen (z.B. an Supermärkten oder Mehrfamilienhäusern). Bei fehlenden Versickerungsmöglichkeiten ist künftig bei häufiger werdenden Starkregenfällen verstärkt mit Überflutungen zu rechnen.

In der nachfolgenden Karte („Abb. 20 Klima- und Energiekarte“ auf Seite 43) sind die innerörtlich wertvollen Grünflächen markiert. Daraus kann man ablesen, dass vor allem im nordwestlichen und südlichen Wohnquartier sowie im Zentrum und im Gewerbegebiet im Norden diesbezügliche Gründefizite bestehen.

Gründefizite im Straßenraum

Das neue Baugebiet Nördlicher Zehentberg berücksichtigt bereits allgemeine Zielsetzungen der Siedlungsökologie und des Klimaschutzes (durchgehendes Straßenbegleitgrün, Quartiersgrünflächen). Künftig werden bei Siedlungsplanungen jedoch noch verstärkt Vorkehrungen für Retentionsflächen in naturnahen Rigolen und Mulden oder flächigen Anlagen zu treffen sein.

Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Anlage (hierbei maximale Belegung der Dachfläche)

Die Gemeinde Beratzhausen hat bereits einen sehr hohen Anteil an Erneuerbaren Energien. Bei einem Gesamtstromverbrauch von 12.097 MWh (2019) kann mehr als ein Drittel durch Strom aus Photovoltaikanlagen gedeckt werden. Laut Energie-Atlas Bayern liegt der Anteil an Erneuerbaren Energien am Stromverbrauch 2019 bei 460 %.

Potenzialanalyse von PV- und Solarthermieanlagen auf Dächern und an Fassaden:

- Besonders geeignet sind Satteldächer, die in Richtung Süden/Südwesten ausgerichtet sind und über möglichst wenige Dachauf-(ein-)bauten oder Dachfenster verfügen.
- Je größer die Dachfläche desto besser ist das Preis-Leistungsverhältnis. Dies betrifft zum Beispiel Gewerbehallen oder ehemalige Gehöfte.
- Da in historischen Ortskernen auch gestalterische Belange zu berücksichtigen sind, gelten grundsätzlich Dächer als geeignet, die zusammenhängende rechteckige Modulflächen ermöglichen; Walm- oder Zeltdächer sind wegen der entstehenden „Abtreppungen“ auszuschließen.

Beispielhafte Potenzialflächen zum Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

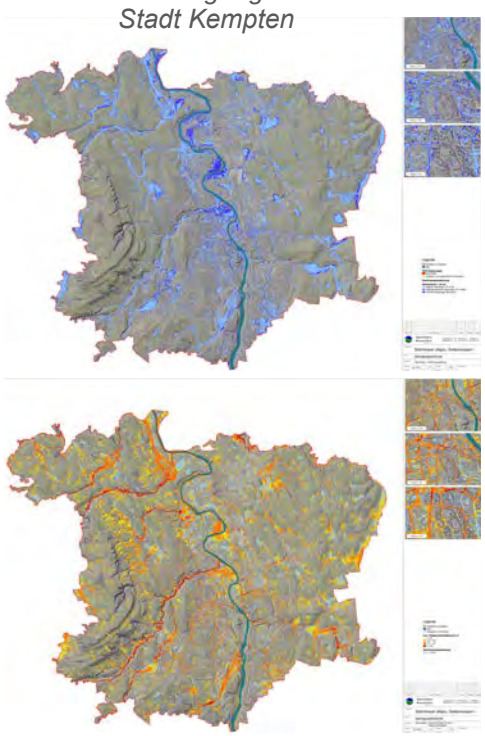
Abb. 20 Klima- und Energiekarte

Neben dem Klimaschutz ist es auch wichtig, die Kommune klimaangepasst zu gestalten, sodass man die voraussichtliche Lage einschätzen und sich auf die klimatischen Veränderungen vorbereiten kann. Dabei spielen zum einen Hitzeperioden im Sommer sowie Starkregenereignisse eine besondere Rolle. Um die jeweiligen Risiken abschätzen zu können und entsprechende Maßnahmen zu forcieren, sollten vorab Bestandssituationen erfasst werden. Dies ist zum einen eine Hitzekarte und zum anderen eine Hochwasserkarte, welche sich besonders auf die Starkregengefahren fokussiert. Bisher liegen lediglich Informationen zu Hochwassergefahrenflächen HQ100 durch das Flussgebiet vor. Um besonders im innerörtlichen Bereich Überflutungen durch Starkregen vorzubeugen, ist es wichtig, die besonders betroffenen Areale zu identifizieren, um hier frühzeitig entgegenzusteuern und entsprechende Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies ist zum einen durch den Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge möglich. Zum anderen sind großflächige Entsiegelungen zu empfehlen und die Schaffung innerörtlicher Grünflächen. Letzteres spielt auch beim Thema „Kältepole“ eine wesentliche Rolle, da zukünftig auch vermehrt mit andauernden Hitzeperioden zu rechnen ist, welche besonders in den Siedlungsräumen zu großen Problemen führen können. Zur Identifikation der Hitzeinseln ist eine entsprechende Klimaanalysekarte sinnvoll, sodass an gezielten Stellen Maßnahmen ergriffen werden können. Dies steht auch in Verbindung zu den bereits darstellten innerörtlichen Grünflächen „Abb. 20 Klima- und Energiekarte“ auf Seite 43.

Hochwassergefahrenflächen um die Schwarze Laber

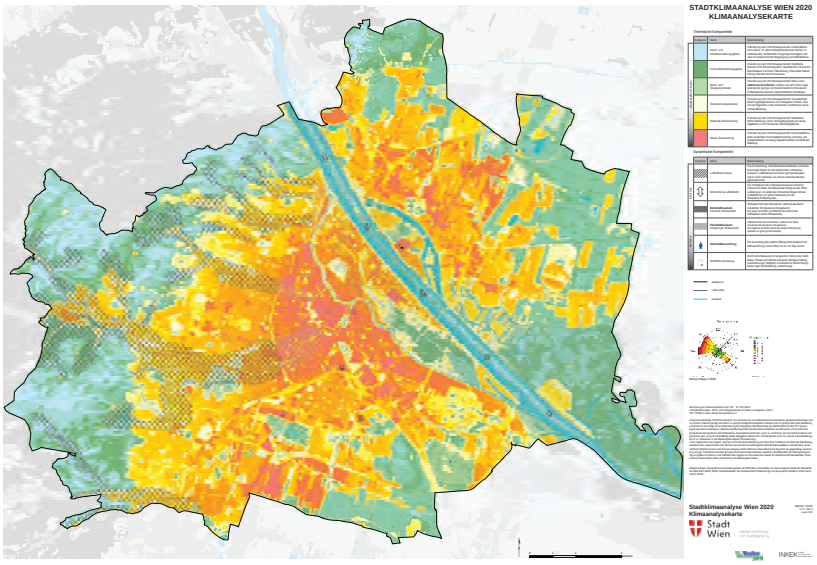
Gefahr von Hitzeinseln durch eine großflächige Versiegelung von Parkierungsflächen

Abb. 21 Starkregengefahrenkarte Stadt Kempten



Stadt Kempten (2021): Starkregengegahrenkarte. Online unter https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html?msclkid=7ca20162a9b811ecaf219e5a6e7abe7d, zuletzt aufgerufen am 22.03.2022.

Abb. 22 Klimaanalysekarte der Stadt Wien



Stadt Wien (2020): Stadtklimaanalyse Wien 2020. Klimaanalysekarte. Online unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/pdf/stadtklimaanalyse-karte.pdf?msclkid=6e84090ea9b811ecb1e4205a11c102a1, zuletzt aufgerufen am 22.03.2022.

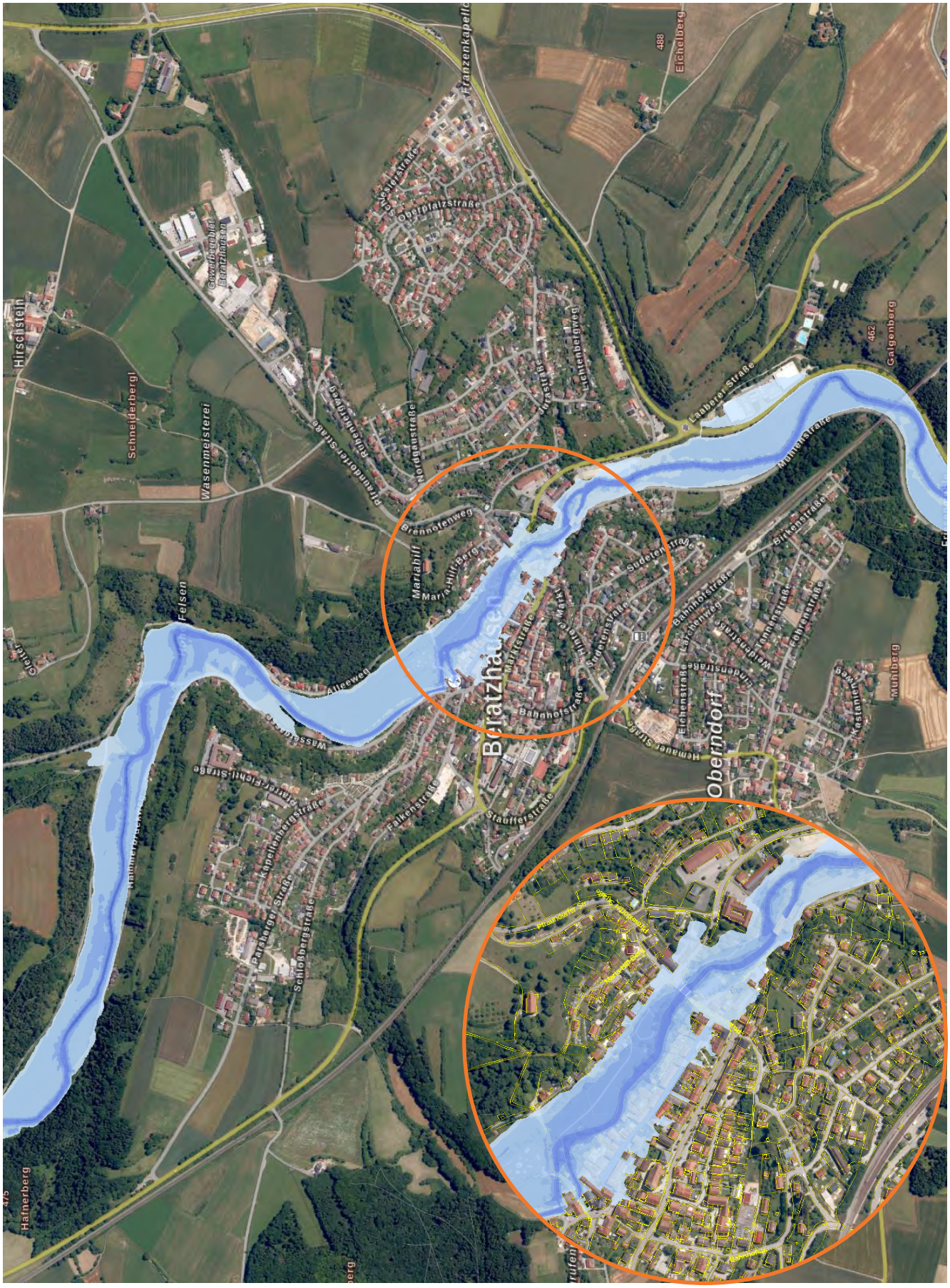


Abb. 23 Hochwassergefahrenflächen HQ100 mit entsprechenden Wassertiefen HQ100

3.1.8 Städtebauliche Betrachtung der Ortsquartiere

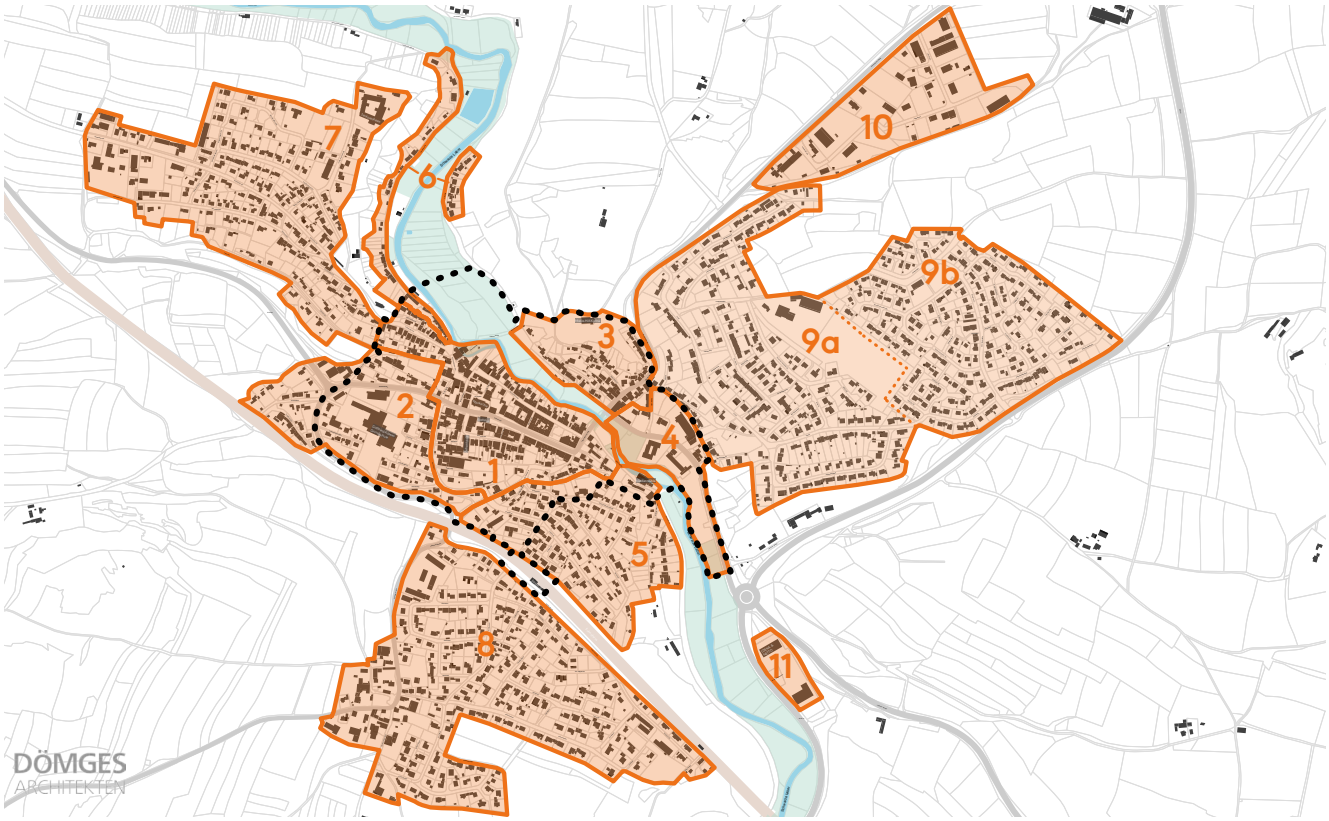
Der Untersuchungsraum des Entwicklungskonzeptes bezieht sich in erster Linie auf den Kernort des Marktes Beratzhausen. Innerhalb des Kernortes erfolgt eine „Priorisierung“. Im Zuge der Siedlungsentwicklung haben sich einzelne Quartiere mit jeweils eigenen Strukturen, Charakteren und städtebaulichen Problemfeldern ergeben, die hier kurz aufgezeigt werden.

Insgesamt werden folgende 11 Quartiere im Kernort definiert:

1 Historischer Ortskern und Parsberger Straße
2 Gottfried-Kölwel-Schule und Umgebung
3 Essenbügl / Maria-Hilf-Berg
4 Ortseingang aus Richtung Laaber
5 Wohngebiet südöstlich des Ortskerns
6 Wassergasse / Alleenweg
7 Wohngebiete im Nordwesten
8 Oberndorf / Quartier „hinter der Bahn“
9a/b Wohngebiete Zehentberg
10 Gewerbegebiet
11 Nahversorgungszentrum „An der Sonnenleite“

Für alle Quartiere werden steckbriefartig Aussagen zum Grundcharakter, zu prägenden Strukturen und zu Problem-/Aufgabenfeldern getroffen. Für eine tiefergehende Bestandsanalyse werden die Quartiere 1 bis 4 aufgrund der ortszentralen Lage sowie der Komplexität der Handlungsfelder als städtebaulicher Vertiefungsbereich im nächsten Kapitel der Bestandsanalyse genauer untersucht. In vielen Themengebieten (z.B. Versorgung, Infrastruktur, Verkehr / Wegeverbindungen, Potentiale zur Innenentwicklung / Wohnbauflächenentwicklung) wird jedoch eine gesamtörtliche Sichtweise erforderlich sein.

Abb. 24 Ortsquartiere des Kernortes von Beratzhausen



Quartier 1: Historischer Ortskern, Parsberger Straße

Marktstraße

Parsberger Straße

Charakter

- Entstehungszeit: Altsiedlungsgebiet / überwiegend vor 1900
- Prägung durch historische, überwiegend geschlossene Block-/Straßenrandbebauung; ensemblehafte Wirkung der Bebauung in der Marktstraße, Bischof-Weig-Straße und Parsberger Straße
- mehrere Einzeldenkmäler (ortszentrale Gebäude wie Pfarrkirche, Rathaus, Zehentstadel sowie Schlosshof und eine historische Anlage am Gottfried-Kölwel-Platz)
- die Bebauung beiderseits der Parsberger Straße ist stark durch die Topografie geprägt
- attraktive Wohnlage in der Bischof-Weig-Straße am Fluss

Handlungsfelder, v.a.

– Stärkung der Nutzungsvielfalt und ortszentralen Bedeutung
– Leerstandsbeseitigung
– Sanierung des historischen Gebäudebestandes, hierbei Erhaltung und Verbesserung der Gestaltqualität
– Aufwertung der ortszentralen Straßenräume und Erhöhung der Verweilqualität
– Stärkung des Talraumes als Naherholungsraum

Quartier 2: Gottfried-Kölwel-Schule und Umgebung

Charakter

- Entstehungszeit: überwiegend 60er/70er Jahre
- heterogene Bau- und Siedlungsstruktur
- Leerstand nach Nutzungsverlagerung des Lebensmittelmarktes und ungenutzte Flächen (Brachen) nach Abbruch der Brauereigebäude

Kinderhaus Bahnhofstraße

Handlungsfelder, v.a.

– Sanierung erhaltenswerter Wohngebäude
– Stärkung der Bildungs-/Kultureinrichtungen
– Beseitigung funktionaler Schwächen / städtebauliche Neuordnung / Leerstandsbeseitigung / Nachverdichtung
– Aufwertung Bahnhofstraße, „Einbindung“ Staufferstraße / Reduzierung der Trennwirkung
– Lösung für baul. Zustand des Kindergartens finden

Quartier 3: Essenbügl, Maria-Hilf-Berg

Essenbügl mit Maria-Hilf-Berg

trostloses Umfeld der 3 Stadeln

Charakter

- Entstehungszeit: Altsiedlungsgebiet / überwiegend vor 1900
- ländlich geprägte, verdichtete Wohnbebauung am Essenbügl in attraktiver Lage an der Schwarzen Laber
- starke Prägung der Bebauung am Maria-Hilf-Berg durch die gegebene Topografie
- schwierige Erschließungssituation am Maria-Hilf-Berg

Handlungsfelder, v.a.

– Erhaltung des prägenden naturräumlichen Charakters der Maria-Hilf-Kirche und ihres Umfeldes
– Erhaltung der Gestaltpotentiale am Essenbügl
– Sanierung des erhaltenswerten Gebäudebestandes, hierbei Rückbau gestalterischer Defizite, auch im Bereich der Erschließungsflächen
– Aufwertung des Umfeldes der 3 Stadeln am Essenbügl
– Zusammenschluss in Bürgerparkkonzept
– Brückenschlag zu Fußwegenetz

Quartier 4: Ortseingang aus Richtung Laaber

tristes Wohnumfeld

Charakter

- Entstehungszeit: überwiegend 80er / 90er Jahre
- mehrere Solitärbauten (Geschosswohnungsbau, ehemaliges Nahversorgungszentrum)
- Ansätze zu gastronomischer Nutzung (Pizzeria), früher auch Eisdiele
- starke naturräumliche Prägung (Park an der Laber, felsiger Steilhang)
- Festplatz an der Laber

Handlungsfelder, v.a.

– Nachnutzungen in leerstehenden Gebäuden, Beseitigung funktionaler Schwächen
– Nachverdichtung (v.a. Nordseite Laaberer Straße)
– städtebauliche Neuordnung / Entwicklung von Wohnen in attraktiver Lage am Fluss (Südseite Laaberer Straße)
– Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung
– Aufwertung des Ortseingangs / Volksfestplatz

Hinweis: Die Quartiere 1-4 bilden ungefähr den Schwerpunktbereich, der in Kap. 3.2 vertieft untersucht wird.

baumlose Wohnstraße

Quartier 5: Wohngebiet im Südosten

Charakter

- Entstehungszeit: seit 1970
- das Quartier „auf dem Weg zum Bahnhof“
- überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung, westlich der Sudetenstraße auch Mehrfamilienhäuser
- Niedermühle als „Entwicklungspotential“
- Gründefizite in den Straßen, aber große Gärten

Handlungsfelder, v.a.

– auf einzelnen Grundstücken evt. Nachverdichtung
– Aufwertung der meist breiteren Straßenräume durch Baumpflanzungen (v.a. die Wege zum Bahnhof)
– Sanierungs-/Nutzungskonzept für die Niedermühle

lockere Wohnbebauung am Hang

Quartier 6: Wassergasse und Alleenweg

Charakter

- Entstehungszeit: seit 1980
- in der Wassergasse überwiegend naturraumverträgliche Wohnbebauung, zum Ortskern hin verdichtet; östlich der Laber Am Hohen Felsen gestalterisch problematische „Agglomeration“ von Einfamilienhäusern
- starke naturräumliche Prägung durch das Tal und die hohen Felsen auf beiden Seiten

Handlungsfelder, v.a.

– Beachtung der starken Restriktionen gegen weitere Baumaßnahmen in der Talaue und an den Felsen, keine weitere Zersiedlung nach Norden
– im östlichen ortskernnahen Abschnitt Aufwertung der Wassergasse zur „Promenade in den Ort“

älteres Wohnhaus

Quartier 7: Wohngebiet im Nordwesten

Charakter

- Entstehungszeit: überwiegend 60er/70er Jahre, lediglich im Norden und Westen sind einzelne Neubauten aus den 2000er vorhanden / insgesamt heterogen
- Prägung durch kleine Einfamilienhäuser, enge Wohnstraßen und die ausgeprägte Topografie
- im Nordosten ehemaliges Kloster (jetzt Altenheim)
- im Westteil kleinere „Arrondierungsflächen“

Handlungsfelder, v.a.

– Sanierungsbedarf bei Wohnhäusern aus den 60er/70er-Jahren / evt. Umstrukturierungspotential
– Erneuerungsbedarf bei den Wohnstraßen
– Nutzung der unbebauten Grundstücke

Quartier 8: das Gebiet „hinter der Bahn“, Oberndorf

Bahnhof Beratzhausen

Charakter

- Entstehungszeit: ab 1980, landwirtschaftlich geprägte Teil ist älter / heterogene Siedlungstruktur
- im Südwesten ländliche Prägung mit einigen landwirtschaftlichen Betrieben
- ansonsten überwiegend freistehende Einfamilienhäuser

Handlungsfelder, v.a.

– Stärkung des „dörflichen“ Kerns mit Anger
– Sanierung des älteren Gebäudebestandes
– Nachverdichtung, Nutzung der Baulücken
– geplante Wohnbauflächen zur Arrondierung / Ausbildung des endgültigen Ortsrandes
– einzelne Baumpflanzungen in den Straßenräumen
– Prüfen, ob der Ortsteil besser nach Nordosten unter der Bahn hindurch v.a. an das neue Nahversorgungszentrum angebunden werden kann
– Aufwertung des Bahnhofsgebäudes mit seinem Umfeld, Schaffung der barrierefreien Erreichbarkeit
– Ausbau der P+R-Parkplätze

Baulücken in der Föhrenstraße

Quartier 9: Zehentberg

ältere Wohnbebauung Ostmarkstraße

Charakter

- Entstehungszeit: seit 70er/80er Jahren bzw. seit 2000 / unterschiedlich dichte Siedlungsstrukturen
- derzeit älteres südwestliches und neueres nordöstliches Gebiet mit „Grünzäsur“
- in den älteren Baugebieten Mix aus Einzelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, im neueren Teil v.a. Einzel- und Doppelhäuser
- eigene soziale Infrastruktur (Kita, Spielplätze etc.)

Handlungsfelder, v.a.

– Sanierungsbedarf an den älteren Gebäuden
– Baulücken, Nachverdichtungspotential
– Aufwertung der breiten Straßenräume durch Baumpflanzungen
– Schaffung attraktiver Wegeverbindungen zur Kita, zum Spielplatz, ins Ortszentrum, zum Nahversorgungszentrum
– neue Wohnbauflächen (z.B. zentrale Grünfläche)
– Ortsabrundung / Ausbildung, Eingrünung langfristiger Ortsränder

Deutschneudorfer Straße

Industriestraße 22

Industriestraße 12-16

Quartier 10: Gewerbegebiet

Charakter

- Entstehungszeit: ca. ab 1990
- Prägung durch gewerbliche „Zweckbauten“, Grundstücke mit hohem Versiegelungsgrad und ungeordnete Lagerflächen
- direkte Wegeverbindung zum Oberen Zehentberg (Rhönstraße)
- Graben mit prägendem Gehölzbestand am Südrand, aber Gründefizit im Gebiet selbst

Handlungsfelder, v.a.

– städtebauliche Ordnung und Aufwertung einiger Grundstücke anstreben
– Nutzung der unbebauten Parzellen
– Baumreihen an der Pfraundorfer Straße sowie am Verbindungsweg zum Oberen Zehentberg
– einzelne Baumpflanzungen in den Straßenräumen

Blick auf das neue Nahversorgungszentrum

Nahversorgungszentrum

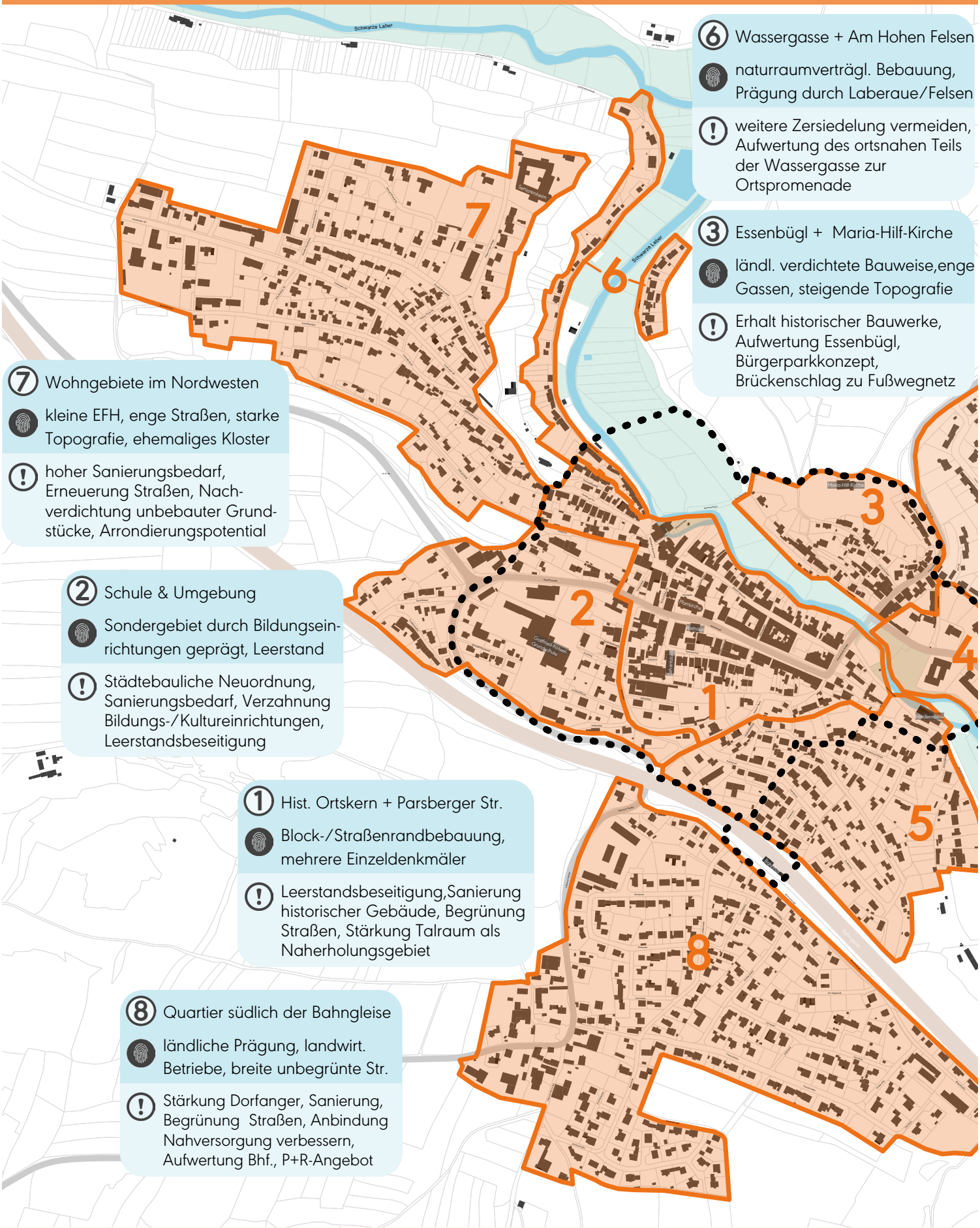
Quartier 11: Nahversorgungszentrum

Charakter

- Entstehungszeit: 2020
- aus allen Richtungen gut erschlossen, aber außerhalb des Kernortes im Talraum der Schwarzen Laber
- durchaus ansprechende Architektur der beiden Lebensmittelmärkte
- große versiegelte Parkierungsflächen

Handlungsfelder, v.a.

– Schaffung attraktiver Wegeverbindungen v.a. für den Radverkehr von den Wohnquartieren zum Versorgungszentrum



⑥ Wassergasse + Am Hohen Felsen

naturraumverträgl. Bebauung, Prägung durch Laberaue/Felsen

! weitere Zersiedelung vermeiden, Aufwertung des ortsnahen Teils der Wassergasse zur Ortspromenade

③ Essenbügl + Maria-Hilf-Kirche

ländl. verdichtete Bauweise,enge Gassen, steigende Topografie

! Erhalt historischer Bauwerke, Aufwertung Essenbügl, Bürgerparkkonzept, Brückenschlag zu Fußwegnetz

⑦ Wohngebiete im Nordwesten

kleine EFH, enge Straßen, starke Topografie, ehemaliges Kloster

! hoher Sanierungsbedarf, Erneuerung Straßen, Nachverdichtung unbebauter Grundstücke, Arrondierungspotential

② Schule & Umgebung

Sondergebiet durch Bildungseinrichtungen geprägt, Leerstand

! Städtebauliche Neuordnung, Sanierungsbedarf, Verzahnung Bildungs-/Kultureinrichtungen, Leerstandsbeseitigung

① Hist. Ortskern + Parsberger Str.

Block-/Straßenrandbebauung, mehrere Einzeldenkmäler

! Leerstandsbeseitigung,Sanierung historischer Gebäude, Begrünung Straßen, Stärkung Talraum als Naherholungsgebiet

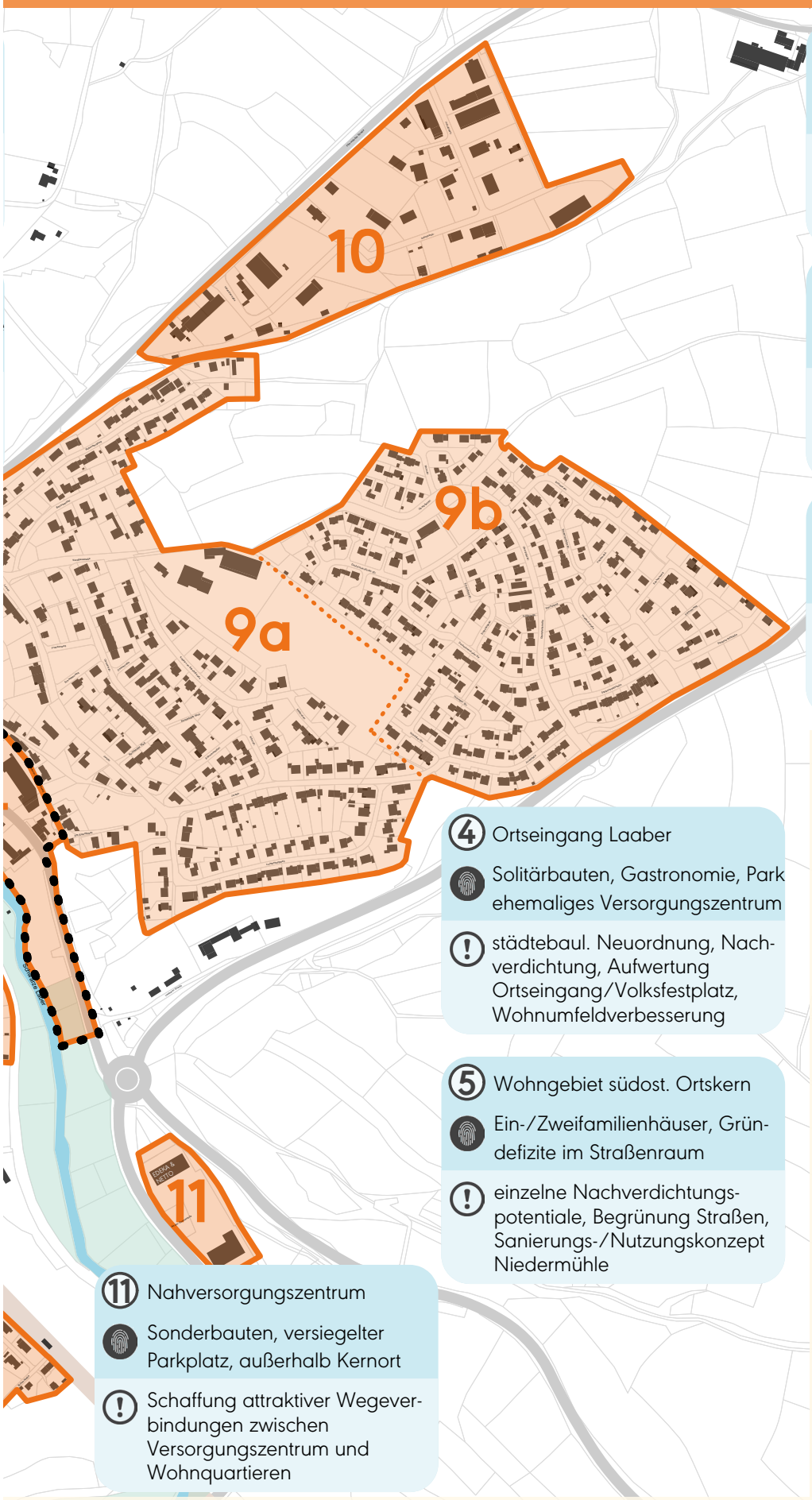
⑧ Quartier südlich der Bahngleise

ländliche Prägung, landwirt. Betriebe, breite unbegrünte Str.

! Stärkung Dorfanger, Sanierung, Begrünung Straßen, Anbindung Nahversorgung verbessern, Aufwertung Bhf., P+R-Angebot

⑧ Lage und Name des Quartiersbereichs

Prägung / Baustruktur / Grundcharakter



10 Gewerbegebiet

Gewerbebauten, breite Straßen ohne Begrünung

! Städtebauliche Ordnung, Aufwertung einzelner Grundstücke, Nutzung unbebauter Parzellen, Begrünung Straße

9a Zehentberg Süd

vorw. EFH/DH/MFH, breite Straßen ohne Begrünung

! Baulücken, große Freifläche als Verknüpfung zu 9a, Begrünung Straßenraum, Wegeverbindung zu sozialer Infrastruktur

9b Zehentberg Nord

EFH, breite, begrünte Straßen, soziale Infrastruktur

! einzelne Baulücken, Wegeverbindung Nahversorgung, Potential zur Ortsabrundung

4 Ortseingang Laaber

Solitärbauten, Gastronomie, Park ehemaliges Versorgungszentrum

! städtebaul. Neuordnung, Nachverdichtung, Aufwertung Ortseingang/Volksfestplatz, Wohnumfeldverbesserung

5 Wohngebiet südost. Ortskern

Ein-/Zweifamilienhäuser, Grundefizite im Straßenraum

! einzelne Nachverdichtungspotentiale, Begrünung Straßen, Sanierungs-/Nutzungskonzept Niedermühle

11 Nahversorgungszentrum

Sonderbauten, versiegelter Parkplatz, außerhalb Kernort

! Schaffung attraktiver Wegeverbindungen zwischen Versorgungszentrum und Wohnquartieren

LEGENDE

1 Historischer Ortskern + Parsberger Straße

2 Schule & Umgebung

3 Essenbügl + Maria-Hilf-Kirche

4 Ortseingang Laber

5 Wohngebiet südostlich vom Ortskern

6 Wassergasse

7 Wohngebiete im Nordwesten

8 Quartier südlich der Bahngleise

9 Zehentberg

10 Gewerbegebiet

11 Einzelhandelszentrum

••• Schwerpunktbereich

! Handlungsfelder

Maßstab 1 : 7.500

N

3.2 Betrachtung des Schwerpunktbereiches

Im vorherigen Kapitel wurde der gesamte Kernort von Beratzhausen in einzelne Quartiere gegliedert und hinsichtlich der jeweiligen Aufgabenfelder analysiert.

Im Folgenden wird nun der Schwerpunktbereich (Ortskern und Verflechtungsbereiche) weiter vertieft und in seinen Eigenarten untersucht. Thematisch bezieht sich dies insbesondere auf die ortszentralen Nutzungsstrukturen, die städtebauliche Gestaltung und die vorhandenen Grünstrukturen.

Raiffeisenbank

3.2.1 Nutzungsstrukturen

Im historischen Ortskern der Marktgemeinde (v.a Marktstraße, Johann-Ehrl-Platz, Bischof-Weig-Straße, Paracelsusstraße, Gottfried-Kölwel-Platz und Bahnhofstraße) ist trotz rückläufiger Tendenzen immer noch eine vielfältige Mischung aus öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Zehentstadel, Kinderhaus) und privaten gewerblichen Betrieben unterschiedlicher Branchen (Gastronomie, Läden der Grundversorgung, Bankfiliale, Versicherungen, Friseur, Arztpraxen, Apotheke etc.) zu finden, wie sie den typischen Versorgungsfunktionen eines „Kleinzentrums“ entspricht. In der Regel sind die Betriebe im Erdgeschoss angesiedelt und die Obergeschosse sind bewohnt. Aufgrund seiner Nutzungsmischung ist der Ortskern auch wichtig als Ort für das alltägliche gemeinschaftliche Miteinander, für Treff, Kommunikation und Austausch.

Beratzhausen hat die Funktion eines Grundzentrums. Daher ist laut Regionalplan besonders im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ein grundlegendes Angebot zu sichern. Die Sicherung der Grundversorgung wird inzwischen jedoch schwerpunktmäßig über das im April 2021 eröffnete Nahversorgungszentrum am östlichen Ortseingang gewährleistet. Im Ortskern sank jahrelang das Interesse am Betreiben von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben und es zeigte sich zuletzt die Tendenz, in Gebäuden ehemalige Gewerbeflächen zu Wohnräumen umzunutzen und umzubauen. Einige Gebäude vor allem in der Marktstraße stehen teilweise oder vollkommen leer.

leerstehende Gewerbeflächen in der Marktstraße

Leerstand ehem. Elektrohaus

Leerstand ehem. Café

Pfarrkiche mit Umfeld

neue Café-Außenterrasse (im Bau)

hier entsteht bald auch im EG Wohnraum

Um hier entgegenzuwirken und Gebäudenutzungen wieder zu aktivieren, startete im Jahr 2021 das Projekt „Projektfonds Leerstandsbeseitigung - Neustart 21“. Im Zuge dessen wird beispielsweise ein Teilleerstand am Johann-Ehrl-Platz beseitigt, indem die Entstehung eines Cafés / Bistros mit Außenterrasse gezielt gefördert wird. Positive Entwicklungen zur Belebung und Attraktivierung des Nutzungsspektrume in der Marktstraße zeigen sich auch in der Ansiedlung eines neuen „Unverpacktladens“ mit Obst und Gemüse sowie in der Sanierung und Aufwertung einer Caféterrasse an der Kirche.

Ein Ausbau des örtlichen Angebotes an gastronomischen Betrieben (v.a. Gastwirtschaft mit Biergarten, Eisdiele) wäre wünschenswert, um sowohl für die Ortsansässigen als auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden und für Besucher (Wanderer, Radwanderer ect.) attraktive Einkehrmöglichkeiten zu schaffen.

Als durchaus positiv zu bewerten ist die medizinische Versorgung des Kernortes, was sich auch in einer Apotheke und mehreren Arztpraxen im Ortskern widerspiegelt. Ebenso verhält es sich mit der sozialen Infrastruktur, die im Zentrum besonders durch die Bücherei im Zehentstadel, die Gottfried-Kölwel-Grundschule, eine Musikschule, das Kinderhaus in der Bahnhofstraße und die freiwillige Feuerwehr (Neubau entsteht) geprägt ist.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung werden auch die Stärkung der Wohnnutzung und die Schaffung von Wohnraumangeboten im Zentrum des Kernortes künftig ein wichtiges Thema sein. Um hierbei eine flächenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die wertvollen Naturräume zu erhalten, ist es besonders bedeutsam, Innenentwicklungspotenziale zu erkennen und Konzepte für eine nachhaltige und standortgerechte städtebauliche Nutzung und Bebauung zu finden. Dies betrifft zum einen einzelne Baulücken und leerstehende Gebäude, und zum anderen größere Brachflächen und Areale, die sich nach Nutzungsverlagerungen in einem Umstrukturierungsprozess befinden.

Große Potentialflächen befinden sich im Umfeld der Grundschule am westlichen Eingang zum Ortskern (Ehem. Edeka / Wiendl-Englbräu-Areal) sowie am

Ortseingang Ost an der Laaberer Straße (ehem. Netto-Markt).

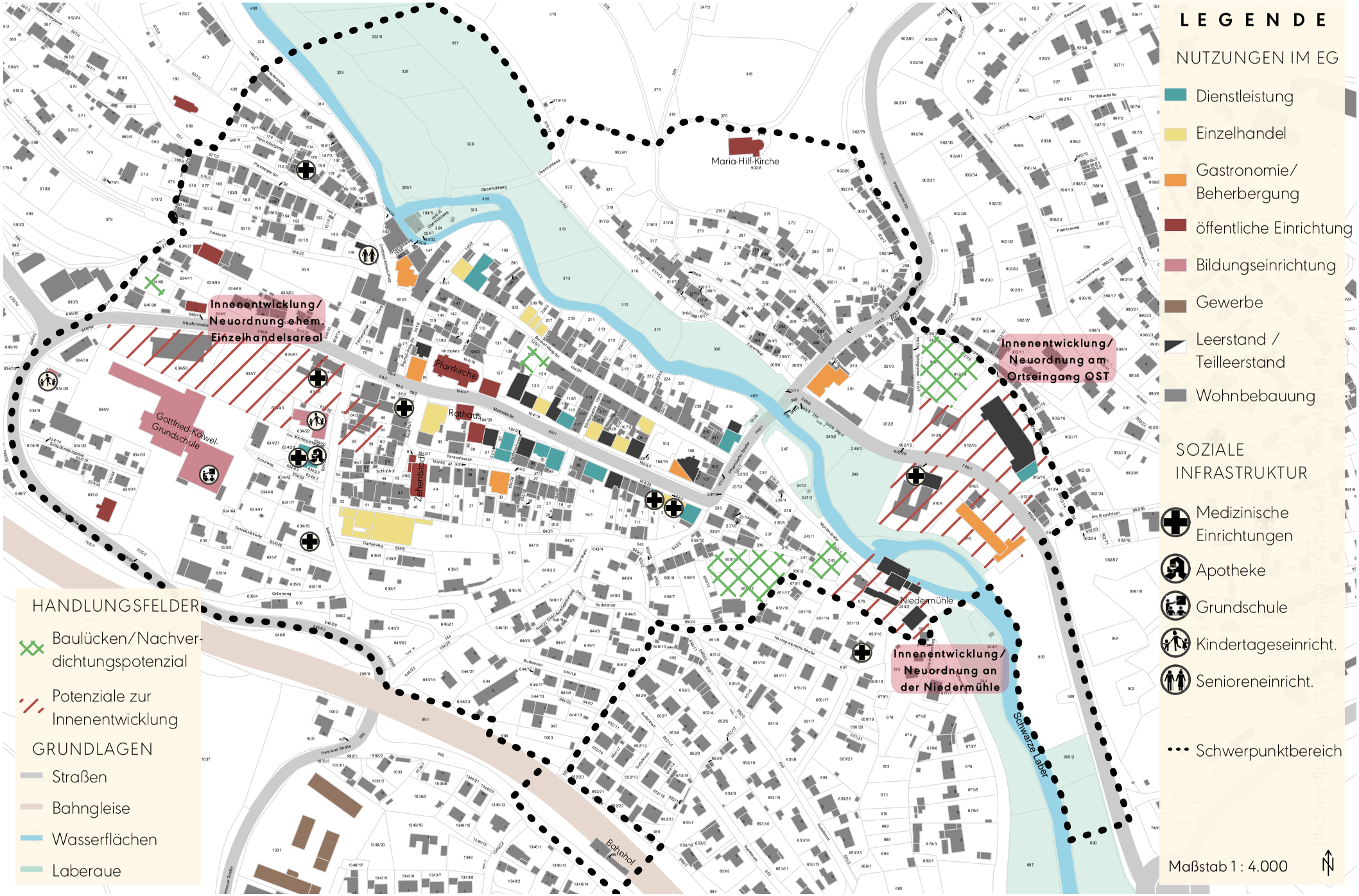
Eine städtebauliche Neuordnung könnte hier einen Mix aus neuen Wohn- und Gewerbeflächen schaffen. Dabei empfiehlt es sich, zukunftsorientierte Wohnformen anzubieten, die auch jungen Menschen und Familien einen Anreiz bieten, sich in Beratzhausen niederzulassen. Dazu zählen sowohl Appartements in Mehrfamilienhäusern als auch Typologien wie Reihenhäuser oder sogenannte Townhouses. Dies würde eine angemessene städtebauliche Dichte und trotz allem verträgliche Weiterentwicklung ermöglichen. Städtebauliche Machbarkeitsstudien könnten hier die Spielräume zur Nachverdichtung, zur Einbindung und Aufwertung der bestehenden Wohnanlagen sowie zur stärkeren Verflechtung mit dem Talraum der Schwarzen Laber ausloten.

Als Potential zur Stärkung des touristischen Nutzungsspektrums wird auch die Niedermühle an der Wassergasse angesehen. Bei Umsetzung eines entsprechenden Sanierungs- und Nutzungskonzeptes könnte hier bei Erhaltung des prägenden Gebäudeensembles ein attraktiver Standort für (Außen-)Gastronomie und Übernachtung an der Schwarzen Laber entstehen.

Ortseingang Ost - ehem. Lebensmittelmarkt

Leerstandsbeseitigung am Johann-Ehrl-Platz

Abb. 25 Nutzungen



Denkmalgeschütztes Rathaus

Pfarrkirche St. Peter und Paul

ländliches Idyll am Maria-Hilf-Berg

3.2.2 Städtebau und Ortsgestaltung

Baustrukturen / Gebäudebestand

Der historische Marktkern von Beratzhausen umfasst den Bereich zwischen Gottfried-Kölwel-Platz und Bahnhofstraße im Westen, der Schwarzen Laber im Norden, der Pfraundorfer Straße im Osten und der Bebauung an der Südseite der Paracelsusstraße im Süden und ist auch heute noch wegen seiner baulichen Geschlossenheit und Kompaktheit gut ablesbar. Hier sind auch die meisten unter Denkmal- und Ensembleschutz stehenden Gebäude zu finden.
Im Mittelpunkt stehen hierbei die noch überaus homogene überwiegend traufständige Bebauung an der Marktstraße, der Bereich um Kirche, Kapelle und Rathaus sowie die prägnante (Schloss-)Anlage an der Südseite des Gottfried-Kölwel-Platzes. Funktional und gestalterisch sind jedoch die Potentiale des Ortskerns noch längst nicht ausgeschöpft.
Kompakte, einheitliche Baustrukturen bilden auch die alten konsequent giebelständigen Bürger- und Handwerkerhäuser entlang des Henneberges an der heutigen Parsberger Straße sowie ein Teil der Bebauung am eher ländlich geprägten Essenbügl und entlang der Pfraundorfer Straße.

Das Erscheinungsbild des historischen Marktkerns ist in erster Linie geprägt durch die städtebaulichen und ortsgestalterischen Qualitäten seiner Gebäude und öffentlichen Räume. Ein Teil der „identitätsstiftenden“ Gebäude wurde in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen (s. die entsprechende Auflistung auf den Seiten 56 f. sowie die „Abb. 26 Denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmäler“ auf Seite 62).

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz definiert Denkmäler als „von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt“ (Art. 1 Abs. 1 DSchG). Baudenkmäler sind einzelne bauliche Anlagen (oder Teile davon) einschließlich ihrer histori-

schen Ausstattungsstücke (Türen, Fenster etc.) oder eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble). Dieser Fall liegt vor, wenn zwar nicht jedes Einzelgebäude schützenswert ist, das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt aber erhaltenswert ist.

Nahezu alle Beratzhausener Baudenkmäler liegen im Schwerpunktbereich. Darunter befinden sich zahlreiche Einzeldenkmäler sowie das Ensemble Marktstraße mit seiner beidseitig überaus homogenen, überwiegend traufständigen Bebauung. Bei jeder baugenehmigungspflichtigen Maßnahme an einem Baudenkmal wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft, ob die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege betroffen sind. Ist dies der Fall, wird das Landesamt für Denkmalpflege um eine fachliche Beurteilung gebeten. Aber auch vermeintlich kleinere Maßnahmen, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, wie etwa eine Innenrenovierung, ein Fassadenanstrich oder eine Fenstererneuerung, bedürfen im Falle von Baudenkmälern der Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz.

Das Ortsbild von Beratzhausen wird jedoch nicht nur von den Baudenkmälern, sondern auch von einer Vielzahl sonstiger für den Ort typischen Gebäude bzw. Baustrukturen geprägt.

Die (im Jahr 2020 aktualisierte) Gestaltungsfibel der Marktgemeinde enthält diesbezüglich eine „Ortsbildanalyse“, die insbesondere den folgenden Fragestellungen nachgeht:

- Wo sind bestimmte städtebauliche Grundstrukturen und Gesetzmäßigkeiten beispielsweise hinsichtlich der Parzellenstruktur oder der Bauweise ablesbar, die zu erhalten sind (wie v.a. in der Marktstraße, Bischof-Weig-Straße und Parsberger Straße)?
- Was muss getan werden, um das ortstypische städtebauliche Gefüge in diesen Bereichen zu erhalten und Störungen zu vermeiden?
- Welche Möglichkeiten gibt es, Gebäude einer bestimmten orts- und regionstypischen Bauweise an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen, ohne das überlieferte und gestaltprägende Erscheinungsbild zu überformen?

die 3 alten Stadeln am Essenbügl

Sanierungsbedarf in der Parsberger Straße

guter Neubau

Denkmalliste des Kernorts Beratzhausen | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | Stand 15.02.2022

BAUDENKMÄLER

Ensemble Marktstraße *E-3-75-118-1*	langgezogener Straßenmarkt (18. bis 19. Jhd.) mit meist zweigeschossigen, traufseitigen Wohnhäusern, einigen Stadeln und Rathaus und Pfarrkirche als baulicher Höhepunkt
Marktstraße 19 *D-3-75-118-10*	Bauinschrift, Kalkstein (1828)
Marktstraße 25 *D-3-75-118-11*	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger und giebelständiger Mansarddachbau mit Halbwalm und Bemalung (18. Jhd.)
Marktstraße 26 *D-3-75-118-12*	Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Flachwalmdachbau mit Gesimsunterteilung, Rundbogenstil (1830-33)
Marktstraße 33 *D-3-75-118-13*	Rathaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Glockentürmchen (1786- 91)
Kirchplatz 2; Marktstr. 26 *D-3-75-118-5*	Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul (1762-64), Turm (Anfang 16. Jhd.)
Kirchplatz 5 *D-3-75-118-6*	Kath. Nebenkirche, ehem. Friedhofskapelle St. Michael (nach 1432)
Kirchplatz; Nähe Marktstr. *D-3-75-118-63*	barocke Mariensäule (1717)
Färbergasse 5 *D-3-75-118-1*	Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit korbbogigem Eingang (1710)
Paracelsusstraße 29 *D-3-75-118-14*	Ehem. Zehentstadel, dreigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, Renaissance (1599)
Ehem. Schlossareal *D-3-75-118-15*	im Kern aus dem 16. Jhd. Schloßhof 2-4: Wohnhaus, zweigeschossiges, traufständiges Doppelhaus mit Satteldach Schloßhof 6: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau Schlosshof 7 + 9: Rundturm, Reste südlicher Ringmauer ehem. Schloss Schloßhof 9: Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau, spätmittelalterlich Schloßhof 10: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau Schlosshof 12: Wohnhaus, dreigeschossiger, giebelständiger Walmdachbau, teilweise mit Fachwerkobergeschoss
Gottfried-Kölwel-Platz 1 *D-3-75-118-2*	Wohnhaus, ehem. Weißes Brauhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit korbbogigem Eingang (frühes 18. Jhd.)
Falkenstraße 16 *D-3-75-118-46*	mit Gewölbekeller, in den Felshang gehauen (ca. 18. Jhd.)
Hennenbergweg 16 *D-3-75-118-3*	Kath. Filialkirche, Friedhofskapelle St. Sebastian (Mitte 15. Jhd., 1713 verän.)
Obermühlweg *D-3-75-118-19*	Wegkapelle (18. Jhd.)

Kreuzweg, Maria-Hilf-Berg; Hohe Felsen *D-3-75-118-8*	Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Maria-Hilf, Kreuzweg 14 Stationen (1876)
	Figur des hl. Johannes Nepomuk (Ende 18. Jhd.)
Laaberer u. Pfraundorfer Str. *D-3-75-118-18*	Wegkapelle (19. Jhd.)
Nähe Laaberer Straße *D-3-75-118-7*	Bahnlinie Regensburg-Nürnberg (1870-72)
Eisenbahnbrücke *D-3-75-118-61*	

BODENDENKMÄLER

D-3-6836-0001	Mittelalterlicher Burgstall
D-3-6836-0002	Abschnittsbefestigung des Frühmittelalters
D-3-6836-0004	Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Altheimer Kultur, der Chamer Kultur und der Latènezeit
D-3-6836-0005	Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Hallstattzeit und der Latènezeit
D-3-6836-0043	Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burgruine „Ehrenfels“
D-3-6836-0074	Abgegangenes spätmittelalterliches Hammerwerk
D-3-6836-0250	Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Jungsteinzeit
D-3-6936-0001	Bestattungsplatz der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit mit Grabhügeln
D-3-6936-0002	Abri mit mesolithischen und neolithischen Funden
D-3-6936-0004	Mesolithische Freilandstation
D-3-6936-0018	Paläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung, historische Richtstätte mit Sonderbestattungsplatz
D-3-6936-0037	Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln
D-3-6936-0043	Mesolithische Freilandstation
D-3-6936-0108	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der historischen Marktsiedlung Beratzhausen
D-3-6936-0109	Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Maria-Hilf
D-3-6936-0110	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Filialkirche und Friedhofskapelle St. Sebastian in Beratzhausen
D-3-6936-0111	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Beratzhausen
D-3-6936-0112	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit ehem. Schloss
D-3-6936-0113	Archäologische Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung mit Mauer und vorgelegtem Graben sowie zwei Haupttore und mehrere Türme

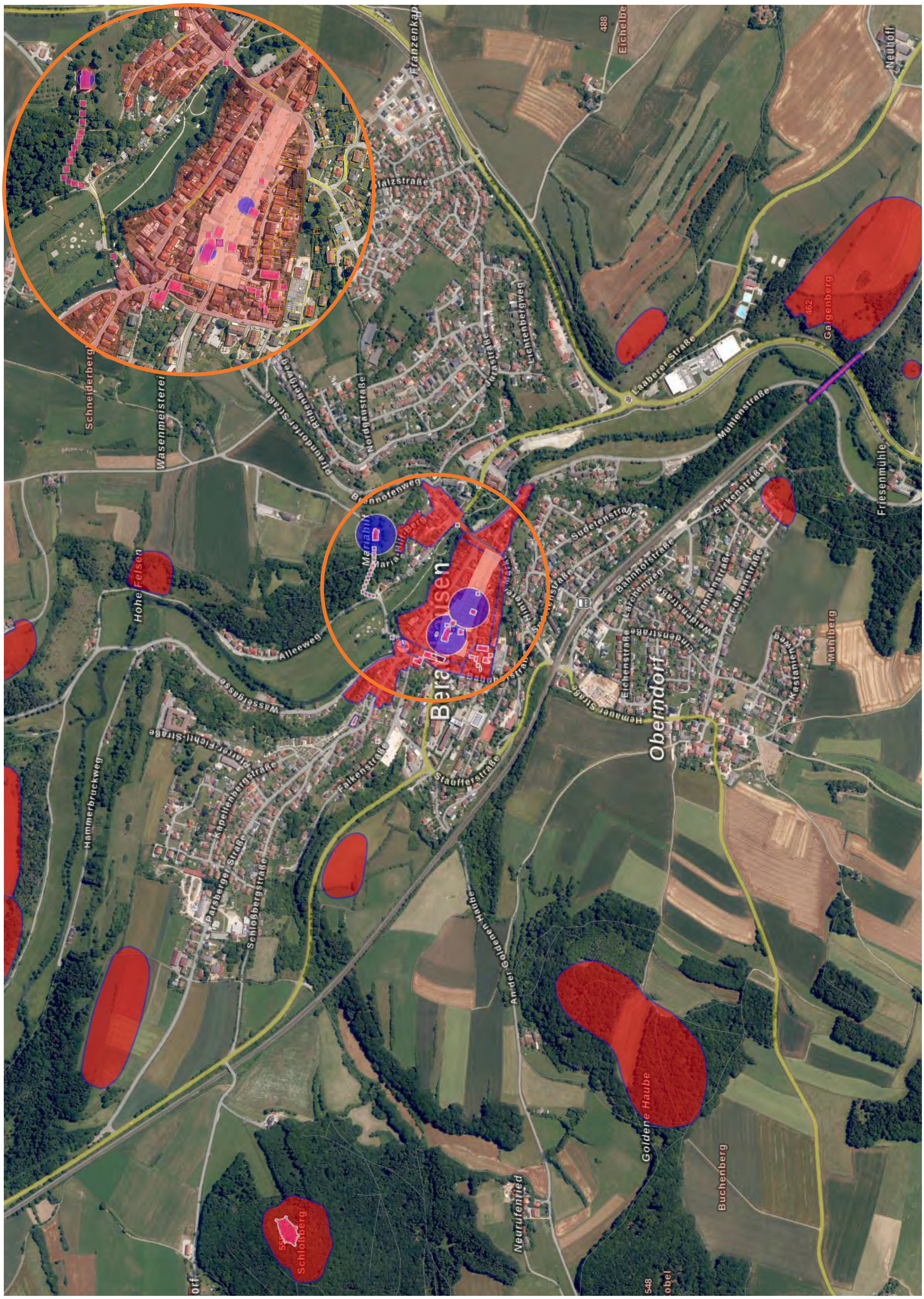


Abb. 26 Denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmäler

1 Bahnhofsstraße 14: histor. Kindergartengebäude

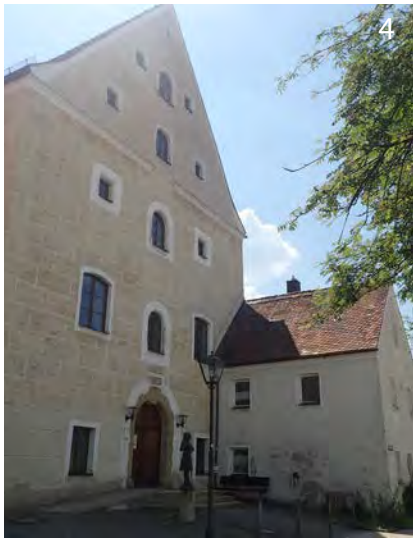
2 Marktstraße 29: Wohn- und Geschäftshaus mit Krüppelwalm

3 Altes Forsthaus

4 der historische Zehentstadl

5 Marktstraße 23: vorbildlich saniertes Haus (Baudenkmal)

6 Pfarrhaus im Stil einer „italienischen Stadtvilla“



- Welche Möglichkeiten gibt es, beim Neubau von Gebäuden in alter Umgebung die orts- und regiortstypischen standortgemäßen Bauweisen und Gestaltungselemente aufzugreifen und zeitgemäß weiterzuentwickeln?
- Auf welche prägenden Gestaltelemente ist bei der Sanierung eines Gebäudes Wert zu legen und welche Möglichkeiten gibt es, bereits entstandene gestalterische Störungen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zurückzubauen oder abzuschwächen?

geschlossene Bauweise in der Bischof-Weig-Straße

Als ortstypische Bauformen im historischen Ortskern von Beratzhausen können genannt werden:

- Kleinhäuser bzw. Kleinbürgerhäuser (v.a. in der Paracelsusstraße und Parsberger Straße), giebelständig, ursprünglich eingeschossig, inzwischen oftmals aufgestockt, meist mit nur geringem seitlichen Abstand zur Nachbarbebauung; häufig langgestreckter Gebäudetyp mit ehemaligen landwirtschaftlichen Nebennutzflächen
- zweigeschossige Wohn- (und Geschäfts-)gebäude in geschlossener Bauweise, meist traufständig, klare Fassadengliederung durch gleichmäßige, achsiale Anordnung der Fenster, ehemals ruhige geschlossene Dachflächen
- ländlich geprägte schlichte kleine Siedlungshäuser mit teilweise größeren Gärten (z.B. am Essenbügl)
- regionstypische Nebengebäude (Stadeln in Holzbauweise).

Sanierungsbedarf am Gottfried-Kölwel-Platz

Der bauliche Zustand der meisten Häuser im Schwerpunktbereich ist gut; in gestalterischer Hinsicht haben sich jedoch im Laufe der Zeit durch „unsensible“ Sanierungen und Umbauten an vielen Gebäuden Störungen ergeben (z.B. durch den Einbau unpassender Wandöffnungen, Fenster und Türen, Dachein- und -aufbauten, Fassadenverkleidungen etc.). Leider ist auch festzustellen, dass seit Jahrzehnten zahlreiche ortsbildprägende (und sogar denkmalgeschützte) Gebäude (z.B. am Schloßhof oder am Gottfried-Kölwel-Platz und in der Parsberger Straße) in schlechtem Zustand nicht saniert werden und immer mehr verfallen.

positives Sanierungsergebnis

Positive Tendenzen wurden jedoch mit der Aktualisie-

rung und Stärkung des Kommunalen Förderprogrammes im Jahr 2019 bewirkt, da mit der Erhöhung der Fördersummen echte Anreize für Hauseigentümer im Sanierungsgebiet geschaffen wurden. Insbesondere am westlichen Ende der Bischof-Weig-Straße haben sich in den vergangenen Jahren (auch aufgrund einer intensiven städtebaulichen Beratung) deutliche Gestaltverbesserungen am Gebäudebestand ergeben. Immer wichtiger wird inzwischen bei Modernisierungen der Aspekt der „energetischen Sanierung“ bei alten Gebäuden. Hier ist insgesamt noch ein großer Nachholbedarf gegeben.

Öffentliche Räume / Straßen- und Plätze

Als „identitätsstiftend“ und wichtig für das öffentliche Leben in Beratzhausen werden auch die Straßen- und Platzräume des historischen Ortskerns und seiner unmittelbaren Randbereiche angesehen. In den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden im Zuge der Städtebauförderung bereits die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- die Umgestaltung des hinteren Kirchplatzes
- die Umgestaltung der Paracelsusstraße und des Schloßhofes
- die Sanierung der Bäckergasse und
- die Aufwertung des Hinteren Marktes.

Zur Umgestaltung des Johann-Ehrl-Platzes wurden um 2008 zahlreiche Konzepte erarbeitet - umgesetzt wurde dann aber auf der Grundlage einer „bürgerschaftlichen Initiative“ ein kleiner Park, der durchaus seine Qualitäten als ortszentrale „grüne Oase“ hat.

Zahlreiche Straßen- und Platzräume im Ortskern präsentieren sich inzwischen baulich in einem desolaten Zustand; zu nennen sind hier insbesondere die Bischof-Weig-Straße und der Gottfried-Kölwel-Platz. Handlungsbedarf wird jedoch auch in der Marktstraße und am Schloßhof gesehen, wo aufgrund der momentanen Gestaltung und Zonierung die vorhandenen baulichen und räumlichen Potentiale nicht zur Geltung kommen und Defizite in der Aufenthaltsqualität bestehen. Am Schloßhof wird zudem immer deutlicher, dass bei der damaligen Umgestaltung die heute immer wichtiger werdenden Belange der Barrierefreiheit nur in Ansätzen berücksichtigt wurden.

marode Bischof-Weig-Straße

maroder Gottfried-Kölwel-Platz

fehlende Wertschätzung der Uferzone (Wassergasse)

Auch am südöstlichen Ende der Wassergasse werden Potentiale gesehen, durch eine Umgestaltung und Zonierung der asphaltierten Flächen eine kleine „Promenade“ entstehen zu lassen, um die reizvolle Lage am Fluss besser erlebbar zu machen.

Um die Spielräume zu einer umfassenden funktionalen und gestalterischen Aufwertung aller ortszentralen Straßenräume auszuloten, wurde bereits 2020 eine Machbarkeitsstudie als Vorstudie zu den Beauftragungen einzelner Verkehrs- und Freianlagenplanungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Studie liegen nun vor und beinhalten eine Zusammenfassung der grundsätzlichen funktionalen und gestalterischen Rahmenbedingungen, Bindungen, Anforderungen und Zielsetzungen (Parken, Verweilqualität, Materialität, Barrierefreiheit, Grundstücksverhältnisse etc.) im gesamträumlichen Zusammenhang sowie einen gestalterischen Rahmenplan und Vertiefungen zu den einzelnen Straßenräumen (s. auch „Abb. 28 Gestalterischer Rahmenplan für die ortszentralen Straßenräume“ auf Seite 67).

Verwiesen werden soll auch darauf, dass für den Bereich des Umfeldes der drei Stadeln am Essenbügl bereits ein Gestaltungskonzept vorliegt, das hier einen attraktiven kleinen Marktplatz unter Einbeziehung der reizvollen Lage an der Schwarzen Laber vorsieht (s. Abb. 27, S. 66).

Asphaltwüste am Essenbügl

Abb. 27 Gestaltungskonzept für den Bereich Essenbügl

Abb. 28 Gestalterischer Rahmenplan für die ortszentralen Straßenräume

Quelle: Machbarkeitsstudie, Stand März 2022

Städtebauliche und grünordnerische Strukturbereiche

Abb. 29 Strukturbereiche im Schwerpunktgebiet

3.2.3 Freiflächen und Grünstrukturen

Naturraum Schwarze Laber

keine standortgerechte Bepflanzung

Innerhalb des Schwerpunktbereichs stellt der Talraum der Schwarzen Laber mit seinem flussbegleitenden Gehölzbestand den bedeutsamsten Grünraum dar. Er dient zum einen als Naherholungsareal, und trägt zum anderen entscheidend zum Klimaschutz und der Klimaanpassung bei. Daher sollte man diesen Naturraum sensibel weiterentwickeln und nur zurückhaltend zugänglich machen, beispielsweise durch das Anlegen von Sitzstufen am oder Trittstufen durch das Wasser oder die Schaffung eines kleinen Wasserspielplatzes. Ideen hierzu bietet der bereits als Rahmenkonzept vorliegende Plan zur Entwicklung eines Bürgerparks an der Schwarzen Laber.

Wichtig ist, die Talaue insgesamt als möglichst unberührten Naturraum zu erhalten, um die ökologische Wertigkeit zu erhalten und die Biodiversität zu fördern. In diesem Zusammenhang ist auch das Bewusstsein dafür zu schaffen, dass der Talraum von weiteren Störungen z.B. durch standortfremde Bepflanzungen (Thujen ect.) und das Anlegen von Schotterflächen (zur Schaffung von Stellplätzen) freizuhalten ist.

Die Lage des Grundstücks am Wasser prägt das Leben vieler Bewohner z.B. in der Bischof-Weig-Straße, die teilweise kreative Lösungen entwickeln, um den Vorteil zu nutzen, den Fluss und sein Ufer erlebbar zu gestalten. Private Gärten sind durch Stege an das Wasser angebunden, und die Kanutour kann direkt vom eigenen Bootsanleger aus gestartet werden. Zu prüfen ist, ob Zugänge zum Wasser dieser Art vereinzelt nicht auch vom öffentlichen Raum aus angelegt werden können.

Leben am und mit dem Wasser

Charakteristische Landschaftselemente im Ortskern sind auch die fingerartig in den Siedlungsraum hineinragenden und den Talraum begrenzenden Jurahänge mit ihren Felsen, dem prägenden Baumbestand und den überaus reizvollen Ausblicken hinunter ins Tal. Zu nennen sind hier insbesondere im Norden der Maria-Hilf-Berg, im Westen der Grünzug um die St. Sebastianskirche am Friedhof, am südöstlichen Ortseingang die bewaldete Steilkante zum Zehentberg und von Sü-

den her ein begrünter Höhenzug oberhalb der Mühlenstraße.

Die Versorgung des Ortskerns mit öffentlichen Grünflächen ist prinzipiell gut. Hierzu zählen insbesondere

- der Friedhof an der Parsberger Straße, dessen Erreichbarkeit für ältere Menschen allerdings aufgrund der Höhenlage und Wegebeschaffenheit derzeit nicht optimal ist,
- der Kinderspielplatz am Obermühlweg, dessen Ausstattung im Zusammenhang mit der Umsetzung des „Rahmenplans Bürgerpark“ zeitgemäß aufgewertet werden soll,
- der Johann-Ehrl-Platz, dessen Qualität als attraktiver ortszentraler Begegnungsplatz im Grünen durch ein kleines Holzdeck (Café-Freisitz) gesteigert werden konnte,
- der Skulpturen-Park an der Schwarzen Laber, der in der Region etwas ganz Besonderes darstellt und in das Bürgerpark-Konzept einzubinden ist, und
- der Festplatz an der Laaberer Straße, mit dessen bereits angedachter Aufwertung auch der erste Eindruck vom Ort am Eingang von Südosten her verbessert werden kann.

Die Situation der privaten Freiflächen stellt sich sehr unterschiedlich dar und lässt sich wie folgt beschreiben:

- Als überaus ortsprägend sind die aus der Topografie entstandenen terrassierten Gärten zwischen Falkenstraße und Wassergasse zu bezeichnen. Auch die größeren Gärten und Obstwiesen der teilweise älteren Einfamilienhausbebauung südlich und westlich des Ortskerns (Falkenstraße, Hinterer Markt) sowie an der Mühlenstraße und am Südhang des Maria-Hilf-Berges sind in vielen Fällen wegen des Baumbestandes erhaltenswert.
- Die zum Fluss hin orientierten Gärten der Bebauung an der Bischof-Weig-Straße sind vor weiteren Bebauungen und Versiegelungen zu schützen.
- In den Quartieren des historischen Ortskerns sind die durch Bebauungsdichte und geschlossene Bauweise ohnehin nur gering dimensionierten privaten Freiflächen und Hofbereiche aufgrund des bestehenden höheren Nutzungsdrucks überwie-

Spielplatz an der Schwarzen Laber

Skulpturenpark

Johann-Ehrl-Platz

terrassierte Gärten (Wassergasse)

reizvolle Vorgärten im historischen Ortskern

gend versiegelt (Stellplätze, Nebenanlagen, Garagenhöfe etc). In einzelnen Quartieren ist zu prüfen, inwieweit Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie der Abriss nicht mehr benötigter Nebenanlagen zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität beitragen können.

- Anders stellt sich die Situation in den lockerer bebauten Wohngebieten v.a. südlich des Ortskerns und am Essenbügl / Maria-Hilf-Berg dar, wo größere Gärten vorhanden sind.
- Am östlichen und westlichen Ortseingang ist im Zuge von städtebaulichen Machbarkeitsstudien zur Neuordnung der „Entwicklungsflächen“ (v.a. ehem. Areal Wiendl-Englbräu / Edeka, ehem. Netto und Umfeld, Areal nördlich des Festplatzes) zu prüfen, inwieweit die Gründefizite in diesen Bereichen abgeschwächt und Flächenentsiegelungen durchgeführt werden können.
- Aus siedlungsökologischer Sicht sollten auch die breiteren Straßenräume des neueren Wohngebietes zwischen dem Ortskern und dem Bahnhof (v.a. Sudetenstraße und Ceyrater Straße) zu Baumpflanzungen genutzt werden. Zu prüfen sind auch die Möglichkeiten, die Bahnhofstraße (Wegeachse zum Bahnhof) durch Baumpflanzungen aufzuwerten.
- Bei der Konkretisierung und Umsetzung der Ergebnisse aus der „Machbarkeitsstudie zur Aufwertung der ortszentralen Straßenräume“ sollte auch eine verstärkte Begrünung der Straßenräume (v.a. Marktstraße, Gottfried-Kölwel-Platz, westliche Bischof-Weig-Straße und „innere“ Wassergasse) in den Fokus gestellt werden.

Gründefizite in Wohngebietsstraßen und am östlichen Ortseingang

4 SWOT-Analyse

SWOT-Analyse steht für „Stengths, Weaknesses, Opportunities and Threats“, auf Deutsch: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken.
Diese werden im folgenden Kapitel erörtert und analysiert. Dabei leiten sich die Chancen und Risiken meist aus den Stärken und Schwächen ab. Allerdings kann eine Stärke auch zu einem Risiko werden, wenn beispielsweise bestimmte bisher positive Themenfelder zukünftig keine Beachtung mehr finden und durch den Bedeutungsverlust bzw. die fehlende Fokussierung ins Negative kippen.
Grundsätzlich sollte man versuchen die Chancen zu ergreifen und zeitnahe Veränderungen herbeizuführen, um die Ausweitung von Risikofaktoren zu minimieren.
In Kapitel „6 Entwicklungsziele und Planungsansätze“ auf Seite 82 ff. werden aufgrund der erstellten Analyse Ziele abgeleitet, die eine übergeordnete Orientierung zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und Ausrichtung geben. Daraus ergeben sich im Anschluss dann konkrete Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele dienen.

STÄRKEN

Was fällt in der Gemeinde besonders positiv auf?

Wo liegen im Vergleich zu anderen Gemeinden besondere Stärken?

SCHWÄCHEN

Welche Schwachpunkte existieren in der Gemeinde?

Wo fallen aktuell negative Aspekte besonders auf?

CHANCEN

Wo bieten sich Möglichkeiten, die Gemeinde zukunftsfähig zu gestalten?

Welche positiven Entwicklungen können forciert werden?

RISIKEN

Welche Herausforderungen stehen in den nächsten Jahren an?

Woraus können Gefahren entstehen, die besonders beobachtet werden müssen?

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
Bauen und Ortsgestalt / Ortsbild, Öffentliche Räume	Einige Straßenzüge mit eigener baulicher Identität (v.a. das Denkmalensemble Marktstraße, die Bischof-Weig-Straße, der Schloßhof) Vielzahl an Einzelgebäuden (teilweise Einzeldenkmäler) mit hohem Gestaltwert, z.B. der Zehentstadel, der Schloßhof, Einzeldenkmäler mit Torbogen am Gottfried-Kölwel-Platz) bereits erfolgte gelungene Sanierungen an einigen historischen Gebäuden ortsbildgerechte / regionstypische Neubauten attraktive Wohnquartiere am Fluss (z.B. am Essenbügl, Nordostseite Bischof-Weig-Straße) Johann-Ehrl-Platz ist zentraler grüner Treffpunkt im Ortskern die ausgeprägte Topografie schafft überaus reizvolle Sichtbezüge von den Höhenlagen ins Tal	viele sanierungsbedürftige Gebäude besonders im Bereich historisch wertvoller Bausubstanz und ortsbildprägender Gebäude vielfach Überformungen der gestaltprägenden Bausubstanz (z.B. durch Aufstocken oder unsensible Modernisierungen) im Bereich vieler Straßenraumaufweitungen und Platzbereiche fehlt die Gestalt- und Aufenthaltsqualität (z.B. Gottfried-Kölwel-Platz, Schloßhof, Umfeld von Kirche und Rathaus) oftmals fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, z.B. Bahnhof! Beeinträchtigung der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität durch den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr Gestaltungsdefizite an den Stadteingängen von Osten, Westen und Süden Gestaltungsdefizite in der Wassergasse mindern die Erlebbarkeit des Flusses städtebaulich ungeordnete Bereiche durch „Umstrukturierungsprozesse“ (z.B. Wiendl-Areal, Netto-Areal) Zersiedelungstendenzen in den Naturräumen Unbebaute Grundstücke in den Wohngebieten (Baulücken), stehen nicht zur Verfügung	Schaffung von Bauland durch sinnvolle Arrondierungen vorhandener Siedlungsquartiere städtebauliche neu zu strukturierende Areale (Entwicklungsflächen) stellen ein großes Potenzial für die Innenentwicklung und die Aufwertung der Ortseingänge von Westen und Osten dar bestandserhaltende und gestaltverbessernde Sanierungsmaßnahmen in historischen Bereichen können die Qualität der Quartiere deutlich steigern Umgestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume kann zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität führen und die wertvollen Gebäude mehr in Erscheinung treten lassen; zudem werden Anreize zu Privatsanierungen geschaffen Aufwertung öffentlicher Räume durch Sanierung angrenzender Gebäude und Aktivierung der Flächen durch umliegende Nutzungen künftige Sanierungsmaßnahmen können sich an der Gestaltfibel der Markt Beratzhausen orientieren, die mit ihren Hinweisen und Empfehlungen eine gute Leitlinie darstellt das vorhandene Gestaltungskonzept für das Umfeld der 3 Stadeln und den Einmündungsbereich birgt großes Potenzial zur zeitnahen Umgestaltung und Aufbesserung des Areals Kommunales Förderprogramm (Ortsgestaltung) als wirksamer Anreiz für private Hauseigentümer im Sanierungsgebiet	Weitere Außenentwicklung und Zersiedelung der Naturräume bei fehlender Verfügbarkeit / Aktivierung / Nutzung der Potentiale zur Innenentwicklung Verlust der prägenden Qualität des historischen Ortskerns durch unsensible Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen und unpassende /störende Neubaumaßnahmen Mangelhafte Straßenraumgestaltungen können zu einer Zerstörung der räumlichen Qualität führen und Besucher des Ortes „abschrecken“ bei fehlender bzw. ausbleibender Sanierungstätigkeit droht eine Schwächung des „baulichen Erbes“ und der „baulichen Identität“ des Ortes bei „Vernachlässigung“ des Ortsbildes und der Ortsgestalt wird zum einen die Identifikation mit dem Ort geschwächt; zum anderen sinkt die Bereitschaft von Geschäftstreibenden zur Ansiedlung bei fehlender Aktivierung der Eigentümer zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen drohen weitere Leerstände und ungenutzte (Brach)-Flächen

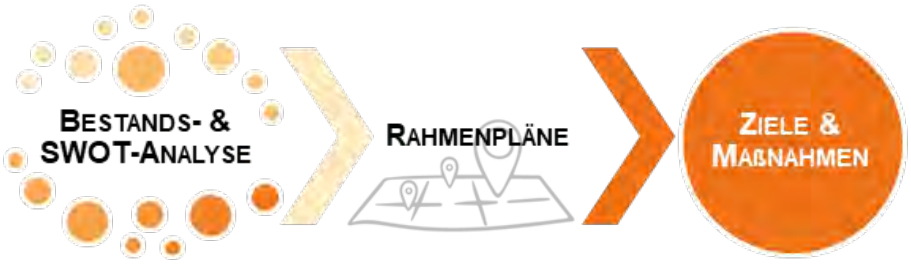
	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
Verkehr und Mobilität	Attraktive verkehrsräumliche Lage durch Anbindung an ein leistungsfähiges Netz an überörtlichen Straßenverbindungen (Kreis- und Staatsstraßen, Nähe BAB 3) ausreichendes Stellplatzangebot gute Anbindung an die Oberzentren Regensburg und Nürnburg durch eine direkte Bahnverbindung (RB- und RE-Halt) attraktive und verkehrssichere Fuß- und Radwegeverbindungen im Talraum der Schwarzen Laber	Fehlende Spielräume, die OD der Staatsstraße (St 2394) aus dem Ortskern zu verlagern erhöhtes Aufkommen an MIV (auch Durchgangsverkehr) in der Marktstraße Dominanz des ruhenden Verkehrs in der Marktstraße und in anderen Straßenräumen überhöhte Fahrgeschwindigkeiten durch überdimensionierte Fahrbahnbreite (Marktstraße, Staufferstraße, Laaberer Straße) unzureichende Beschilderung der überörtlichen Rad-/Wanderrouten und der örtlichen Attraktionen und Infrastruktur nicht verkehrssichere Führung des Fußgänger- und Radverkehrs über den Gottfried-Kölwel-Platz fehlende attraktive Verbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr von zahlreichen Wohnquartieren zu wichtigen Versorgungs- / Infrastruktureinrichtungen (z.B. zum Schwimmbad oder zum Nahversorgungszentrum) teilweise zu schmale oder fehlende Gehwege, z.B. in der Bischof-Weig-Str. an Engstellen der Marktstraße, an der Parsberger Straße fehlende Querungsmöglichkeiten über die Schwarze Laber nicht wohnquartiersverträgliches Geschwindigkeitsniveau in Wohngebieten / an Ortseingängen Barrierewirkung durch stark befahrene Straßen (v.a. St-OD)	Durch eine Förderung des Radverkehrs können die Wege (im Binnenverkehr) mit dem Auto reduziert werden; hierbei ist trotz der ausgeprägten topografischen Verhältnisse zu berücksichtigen, dass die E-Mobilität im Radverkehr immer mehr an Bedeutung gewinnt durch die Schaffung attraktiver Wegeverbindungen für Fußgänger können die Wahrnehmung des Ortes und die Identifikation mit ihm verbessert werden / Umdenken beim Thema Mobilität Verbesserung der Verflechtungen zwischen den Ortsquartieren durch den geplanten Steg am Volksfestplatz über die Schwarze Laber Erleichterung der Orientierung und Optimierung des ersten Eindrucks beim Ankommen am Bahnhof durch die Schaffung von attraktiveren Wegeverbindungen zum Ortskern Stärkung des „sanften Tourismus“ durch eine verbesserte Beschilderung / ein Ortsinformationssystem durch eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Bahnsteige könnten auch mobilitätseingeschränkte Menschen den Standortvorteil des Bahnhofs nutzen durch eine orts- und situationsverträgliche Abwicklung des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs könnten die Wohnumfeld- sowie die Verweilqualität im Ortskern verbessert werden flächenhafte Verkehrsberuhigung in den Wohnvierteln verbessert die Wohnqualität Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch eine für den MIV weniger attraktive Verkehrsführung im Ort und dadurch Schaffung von Anreizen zur Nutzung der BAB 3 und der B 8	eine reine Fokussierung auf die Belange des Autoverkehrs reduziert die Lebens- und Wohnqualität im Ort fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum grenzt Teile der Bevölkerung aus die vollständige Versiegelung großer Flächen (asphaltierte Großparkplätze, überzogene Einmündungsbereiche, Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern etc.) ist siedlungsökologisch bedenklich und beeinträchtigt das Stadtklima

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
Demografie und Wohnen	Attraktiver Wohnstandort mit sehr guter Anbindung in die Oberzentren Regensburg und Nürnberg hohe Wohnqualität aufgrund der naturräumlichen Lage, v.a. an der Flussaue der Schwarzen Laber insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung	geringe Anzahl an (kleinen) Mietwohnungen sehr hoher Anteil an über 50-Jährigen vs. geringer Anteil an unter 30-Jährigen (Folgen des allgemeinen demografischen Wandels) kaum Angebote für selbstbestimmtes Wohnen im Alter	neu zu ordnende Potenzialflächen für eine zukunftsgerichtete Wohnbauentwicklung nutzen Nachverdichtungspotenziale v.a. in den älteren Wohnquartieren nutzen, um vermehrt Wohnraum mit zukunftsorientierten Wohnformen zu schaffen vorhandene soziale Infrastruktur nutzen, um für den Wohnstandort zu werben und junge Menschen und Familien anzuziehen (z.B. Schwimmbad, KITAs, Grundschule, gute medizinische Versorgung) attraktiver Wohnraum mit wohnungsnahen Freiräumen im Ortskern ist auch für Junge und Familien interessant und kann vor Überalterung schützen	Fehlentwicklung der Potenzialflächen durch reine EFH-Bebauung und fehlende Bevölkerungsdurchmischung Zahl der Wohngebäude mit einer älteren Bevölkerung steigt, was langfristig zu hohem Wohnleerstand und fehlender Weiterentwicklung führen kann der demografische Wandel könnte langfristig zu einer Überalterung der Dorfgemeinschaft führen
Nutzungen und Versorgung	gute medizinische Versorgung gute soziale Infrastruktur im Kernbereich gute Grundversorgung durch das neue Nahversorgungszentrum am östlichen Ortseingang Erste Projekte im Programm „Neustart 21“ / Leerstandsbeseitigung am Johann-Ehrl-Platz	fehlende soziale Treffpunkte in den einzelnen Wohnquartieren, z.B. im Nordwesten und im Süden Rückgang der Grundversorgung im Ortskern einige Leerstände im Bereich des Ortskerns (besonders Marktstraße und Bischof-Weig-Straße) Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe Weite Wege von vielen Wohnlagen zum neuen Nahversorgungszentrum	Schaffung von Anreizen zur Niederlassung von Einzelhandelsnutzungen im Zentrum kann zu einer Belebung der Ortsmitte führen und die ortszentrale Funktion stärken die Revitalisierung ehemaliger Gastronomiebetriebe könnte zu einer Belebung führen und Touristen / Besucher anziehen, was langfristig die Wirtschaftskraft der Marktgemeinde steigern würde weitere Nutzung des Programms zur Leerstandsbeseitigung „Neustart 21“ kann eine weitere Belebung des Ortskerns bewirken die Entwicklungsflächen (Brachen und Leerstände) westlich und östlich des Ortskerns können genutzt werden, um neue ortszentrale Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) anzusiedeln	die Lage des Nahversorgungszentrums kann zu einem weiteren Funktionsverlust des historischen Ortskerns führen zunehmende Leerstände in der Marktstraße können zu einem Verlust der Identität des Ortes führen, da der individuelle Charakter des Ortes verloren geht und es immer weniger Gründe gibt, den Ortskern aufzusuchen die Attraktivität als Wohnstandort könnte sinken, weil das Versorgungsangebot (Einzelhandel, Gastronomie, Eisdiele etc.) im Ortskern selbst nicht mehr als zeitgemäß und attraktiv empfunden wird

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
Natur und Landschaft, Tourismus und Kultur	viele Wander- und Fahrradrouten in der Umgebung, welche auch durch den Ortskern verlaufen Lage in einer abwechslungsreichen naturräumlichen / landschaftlichen Lage (Trockenrasenhänge, Felsen, Flusstal, Waldgebiete etc.) Der Skulpturenpark internationaler Künstler im Park an der Schwarzen Laber als besonderer Bestandteil des kulturellen Lebens zahlreiche reizvolle Sichtbeziehungen zwischen den Höhenlagen und dem Talraum „Friesenmühle“ als attraktive Gastronomie in landschaftlich schöner Lage	das mangelhafte Angebot an Gastronomiebetrieben mindert den Anreiz, Beratzhausen zu besuchen oder dort zu übernachten mangelhafte innerörtliche Beschilderung der Rad- und Wanderrouten Bettenauslastung liegt nur bei 20 % vereinzelt Störungen im Talraum der Schwarzen Laber durch nicht standortgerechte Bepflanzungen und Schotterflächen (auf privaten Grundstücken) vereinzelt Störungen durch Blickbeziehungen auf nicht in die Landschaftsräume eingebundene Bebauungen (schlechtes Bauen am Hang)	Touristen anziehen, indem die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben gefördert wird Steigerung der Wirtschaftskraft durch (sanften) Tourismus Ausweitung des sanften Tourismus zur Erlebbarmachung des naturräumlichen Potenzials Steigerung der Bettenauslastung durch Schaffung von gezielten Anreizen und besonderen Angeboten zum „Urlaubserlebnis Beratzhausen“ (Idee vom Übernachten / Café im Kuhstall etc.) Bessere Imagebildung und Positionierung könnte den Stellenwert von Beratzhausen im regionalen Kontext stärken eine bessere „Vermarktung“ des Ranges als Europagemeinde könnte das Image der Marktgemeinde stärken	die Attraktivität als Tourismusstandort könnte sinken, da das Fehlen eines ausreichenden Angebotes an zeitgemäßen Übernachtungsangeboten / Beherbergungsbetrieben viele potentielle Besucher von einem Aufenthalt abhält abnehmende Besucherzahlen durch geringes Angebot an Gastronomie Zerstörung der naturräumlichen Besonderheiten durch einen zu intensiven Tourismus, Verlust der hohen Qualität
Grünstruktur, Siedlungsökologie und Klimaschutz	einzelne innerörtliche Grünflächen, sorgen für eine Regulierung des „Stadtklimas“ Flussaue der Schwarzen Laber als „grüne Lunge“ des Ortes teilweise positive Ansätze der Straßenraumbegrünung hoher Anteil an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (v.a. PV-Anlagen) Ansätze zur positiven Eingrünung / Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft	die Vielzahl an freistehenden EFH bringt eine schlechte Energiebilanz mit sich hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Siedlungsflächen geringer Anteil an innerörtlichen unversiegelten Grünflächen viele Straßenzüge mit Begrünungsdefiziten (v.a. in den Wohngebieten)	die Ausschöpfung des bestehenden Potenzials an PV- und Solarthermieanlagen könnte die Nutzung regenerativer Energieformen ausbauen durch klimaangepasste Planung öffentlicher Räume und Siedlungsflächen (Entsiegelung, Versickerung, Bepflanzungen etc.) können Pufferzonen für bevorstehende Klimaveränderungen geschaffen werden (Starkregen, Hitzeperioden, starke Windereignisse) Baumpflanzungen in Straßenräumen und (überdimensionierten) Einmündungsbereichen, um das Wohnumfeld zu verbessern und eine Aufheizung im Sommer zu vermeiden / siedlungsökologische Ausgleichswirkungen Anreize zur energetischen Sanierung an privaten Gebäuden schaffen und aus gemeindlicher Sicht als positives Beispiel vorangehen, um die CO2-Emissionen zu senken	hoher Versiegelungsgrad kann zu Überhitzung im Sommer und Überflutung bei Starkregenereignissen führen Stagnation im Ausbau Erneuerbarer Energien kann langfristig zu Versorgungsengpässen führen, da der Energiebedarf stetig zunimmt

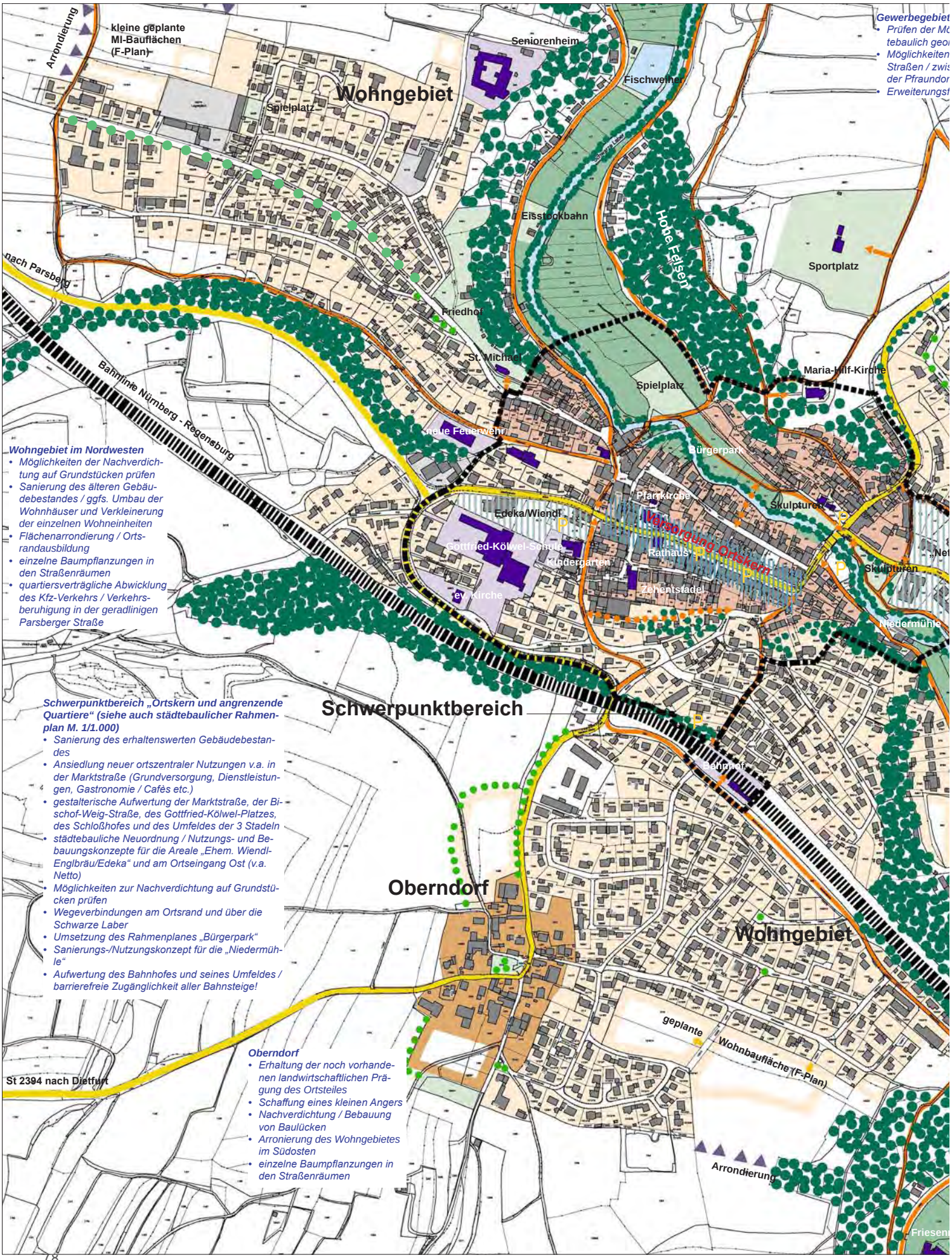
5 Räumlich-funktionaler Rahmenplan & städtebaulicher Rahmen- und Maßnahmenplan

Die nachfolgenden beiden Pläne fassen die Ergebnisse der SWOT-Analyse im räumlichen Kontext zusammen. Es werden Problemfelder verortet, sodass im Anschluss sowohl übergeordnete als auch konkrete, räumliche Zielvorstellungen formuliert werden können. Zudem geben die Karten erste Anregungen zu Lösungsansätzen und möglichen Maßnahmen.
Sie bilden die Schnittstelle zwischen der Analyse und den Zielen bzw. Maßnahmen und verbinden diese beiden Teile miteinander.



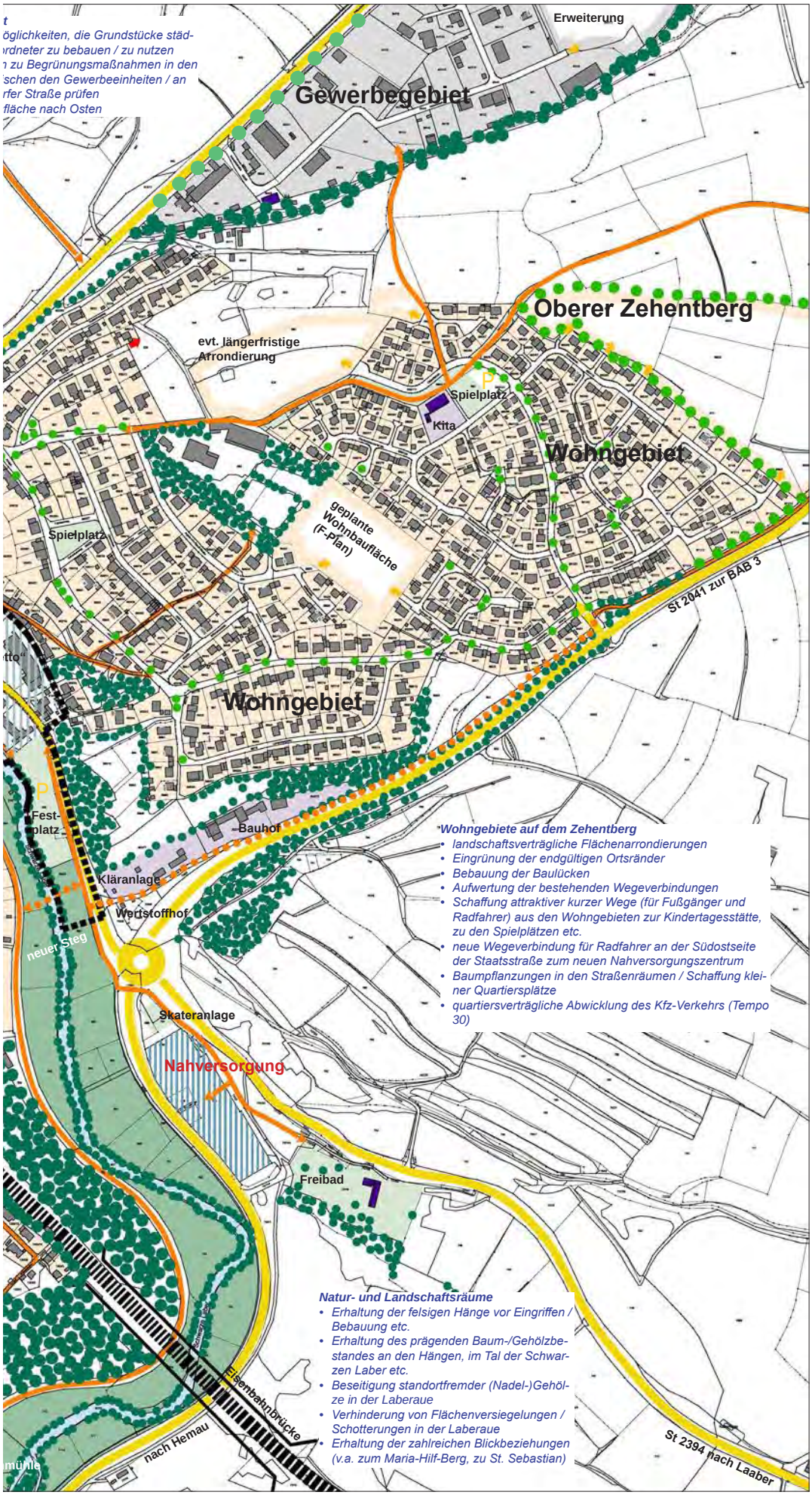
Dabei unterscheiden sich die beiden Pläne in ihrer Detailtiefe. Der räumlich-funktionale Rahmenplan stellt den gesamten Kernort dar und benennt vorrangig Problemfelder auf dieser Ebene. Dadurch wird eine gesamtörtliche Betrachtung vorgenommen, bei der besonders die Verknüpfungen innerhalb der Quartiere sowie die Ausdehnung der Siedlungsflächen betrachtet wird.
Der städtebauliche Rahmen- und Maßnahmenplan beschränkt sich auf den Schwerpunktbereich, sodass hier deutlich konkretere Zielsetzungen definiert werden können. Insgesamt zeichnet der Plan 15 Maßnahmenbereiche aus, in welchen besonderer Handlungsbedarf besteht und schlägt hierfür konkrete Maßnahmenpakete vor.
Diese werden im anschließenden Kapitel Maßnahmen noch weiter vertieft und in ihrer Gesamtheit erarbeitet.

Entwicklungskonzept Markt Beratzhausen



Stand: März 2022

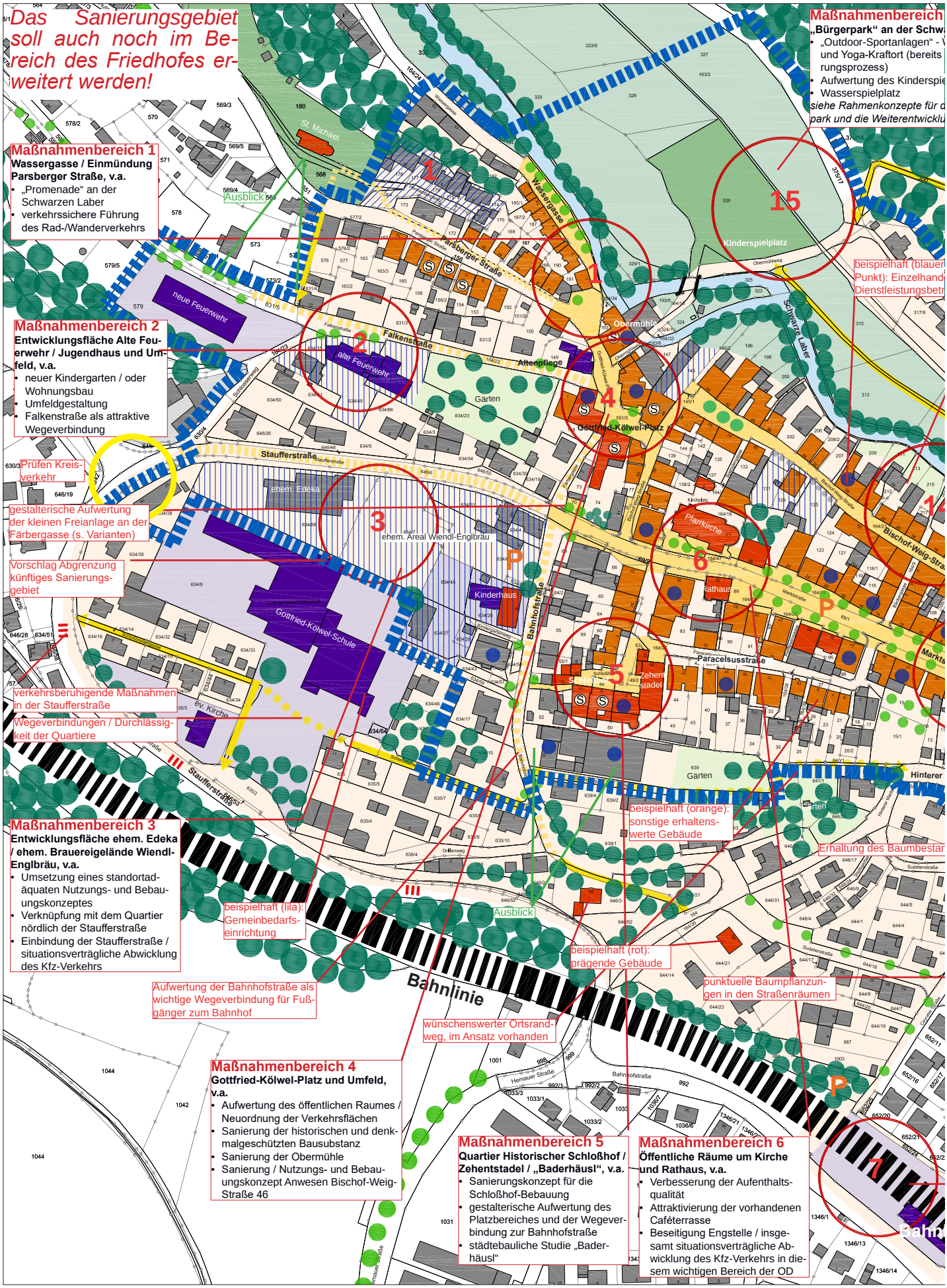
Räumlich-funktionaler Rahmenplan für den Kernort



Handlungsfelder / Aufgabenbereiche

- landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung / Arrondierung bestehender Quartiere
- Innenentwicklung
  - Baulücken
  - Nachverdichtung
  - städtebauliche Neuordnung
- Eingrünung der Siedlungsflächen, v.a.
  - Ortsrandeingrünung
  - Straßenraumbegrünung
  - kleine Quartiersplätze
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs / Schaffung attraktiver Wegeverbindungen, v.a.
  - zum neuen Nahversorgungszentrum
  - von den Wohngebieten in den Ortskern
  - zu öffentlichen (Freizeit-)Einrichtungen
- Stärkung des Ortskerns
  - Beseitigung funktionaler Schwächen/Leerstände
  - Ansiedlung ortszentraler Nutzungen / Betriebe
  - Sanierung des prägenden Gebäudebestandes
  - Verbesserung des Ortsbildes
  - Aufwertung der ortszentralen Straßen- und Platzräume
- Erhaltung der Naturraumpotentiale / Stärkung der Naherholungsräume (v.a. an der Schwarzen Laber, Bürgerpark)

Entwicklungskonzept Markt Beratzhausen Städtebaulicher Rahme



Stand: März 2022

en- und Maßnahmenplan für den Schwerpunktbereich

DÖMGES ARCHITEKTEN

6 Entwicklungsziele und Planungsansätze

Im Folgenden werden die im Zuge der Bestandsaufnahme und -analyse und der daraus resultierenden SWOT-Analyse gewonnenen Erkenntnisse zu Entwicklungszielen und Planungsansätzen thesenartig zusammengefasst. Die Texte in blau sind Ergänzungen aus dem Beteiligungsprozess.

Ortsgestaltung, Bauen, öffentliche Räume und Mobilität

fachgerechte Sanierung ortsbildprägender Bausubstanz zur Erhaltung der „baulichen Identität“ / Aufwertung der öffentlichen Räume / Förderung des Fuß- und Radverkehrs

Die Gestaltkraft der verdichteten, geschlossenen Baustrukturen im Ortskern und in der Parsberger Straße sind zu erhalten und zu stärken.

Geschosswohnungsbau soll an passenden Stellen dem Ansatz des Flächensparens Rechnung tragen.

Beim Bauen in Hanglage ist auf Blickbeziehungen zu achten, sodass diese nicht verbaut werden.

Baudenkmäler sowie alle anderen ortstypischen und ortsbildprägenden Haupt- und Nebengebäude sind qualitätsvoll zu sanieren und mit ihren gestalterischen Qualitäten zu erhalten; bei Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen sollten gestalterische Störungen vermieden bzw. bereits vorhandene Störungen behoben werden (s. Gestaltfibel).

Für die „Potenzialflächen zur Innenentwicklung“ sind im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Nutzungs- und Bebauungskonzepte zu finden, die zur Bildung attraktiver Quartiere geeignet sind.

Für die Potenzialflächen an den Ortseingängen sind Bebauungen zu entwickeln, die einen ortsgerechten Auftakt bilden und dadurch das Ankommen in der Marktgemeinde verbessern.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und der Zahl der geplanten Wohneinheiten ist grundsätzlich darauf zu achten, dass

die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze so möglich ist, dass eine siedlungsökologisch sinnvolle Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (unversiegelte und begrünte / bepflanzte / gärtnerisch gestaltete Flächen) möglich ist.

Innerörtliche Freiflächen sollten einer Bebauung zugeführt werden, u.a. durch Beratung der Eigentümer und die Schaffung von Anreizen zum Bauen.

Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass sich die Gebäude hinsichtlich der städtebaulichen Merkmale (Gebäudestellung, -proportionierung, Höhenentwicklung etc.) in die nähere Umgebung einfügen; eine moderne Formen-, Material- und Architektursprache ist hierbei durchaus erwünscht.

Anzustreben ist eine naturraumverträgliche Siedlungsentwicklung; Zersiedlungstendenzen im Außenbereich sind entgegenzuwirken.

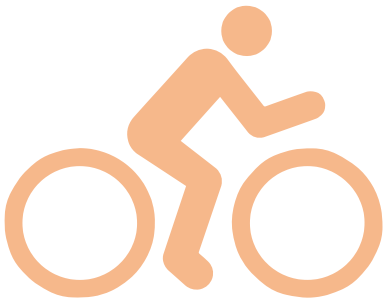
In allen Siedlungsteilen sind aus diesem Grund die Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Baustrukturen und Erschließungsmöglichkeiten zu prüfen (Innenentwicklung).

Die ortszentralen Straßen- und Platzräume (v.a. Marktstraße, Bischof-Weig-Straße, Gottfried-Kölwel-Platz, Schloßhof, Umfeld der drei Stadeln / Essenbügl) sind gestalterisch aufzuwerten, um den identitätsstiftenden Charakter des Ortskerns stärker bewusst zu machen und die Aufenthaltsqualtität zu erhöhen.

Die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2394 (Laaberer Straße, Pfraundorfer Straße, Marktstraße, Staufferstraße) ist besser in die jeweilige örtliche Gesamtsituation einzubinden (Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten, Aufwertung der Seitenflächen, Reduzierung der Trennwirkung / bessere Möglichkeiten zur Querung etc.).

Dabei ist besonders die Nahmobilität, v.a. Fuß- und Radverkehr zu fördern und verkehrssicher zu gestalten, sodass ein Umdenken im Bereich Mobilität stattfindet.

Die Abwicklung des fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs ist generell mit anderen Belangen und Zielen der Ortsentwicklung und -sanierung (Verbesserung der Situation für Fußgänger, Erhöhung der Aufenthalts- und der Wohnumfeldqualität etc.) abzustimmen.



Der Kfz-Verkehr in den Wohngebieten ist so abzuwickeln, dass die Wohnstraßen auch als attraktiver wohnungsnaher Freiraum (Nachbarschaftstreffen, Kinderspiel etc.) genutzt werden können.

Die Bedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr sind generell zu verbessern, um einen „Ort der attraktiven, kurzen Wege“ zu fördern, sodass möglichst viele Wege ohne Auto, d.h. zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Hierzu ist das örtliche Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und auszubauen. Eine besondere Bedeutung wird hierbei der intensiveren Verknüpfung der Quartiere beiderseits der Schwarzen Laber beigemessen. Generell sollten aber auch von allen (meist höher gelegenen) Wohngebieten attraktive (Rad-)Wegeverbindungen in den Ortskern und zum neuen Nahversorgungszentrum geschaffen werden, da diese Wege in Zeiten der E-Bike-Mobilität zunehmend genutzt werden können.

Gefahrenstellen und Problempunkte der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (z.B. die Gehwegengstelle am Rathaus oder die Wegebeziehung von der Wassergasse über den Gottfried-Kölwel-Platz) sind zu beseitigen; dies betrifft auch die Zugänglichkeit öffentlicher Einrichtungen, Läden/Apotheken, Arztpraxen ect.

Schaffung von Querungsstellen entlang der Staatsstraßen und an stark befahrenen Kreuzungspunkten.

Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums.

Die Erreichbarkeit des Bahnhofs bzw. der Bahnsteige ist zu verbessern (Barrierefreiheit).

Die Erreichbarkeit des Kernorts für Bewohnerinnen und Bewohner ohne Auto aus den Ortsteilen ist sicherzustellen (z.B. Kleinbussystem, Anrufbus oder -sammeltaxi).

Der P&R-Parkplatz am Bahnhof ist zu erweitern.

Die E-Lade-Infrastruktur im Ortskern ist auszubauen.

Durch die Digitalisierung im Verkehr können neue Mobilitätsformen gefördert und das Ziel einer Verkehrswende / Umdenken schneller erreicht werden.

Soziale Infrastruktur und Wohnen

Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale durch die Initiierung zukunftsfähiger Wohnformen und den Ausbau der sozialen Infrastruktur

Die Wohnnutzung im Ortskern ist zu erhalten und zu stärken.

Für Potenzialflächen der Innenentwicklung sind zukunftsfähige Wohnformen zu entwickeln, um sowohl flächensparend zu bauen, als auch eine Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

Für alle Altersgruppen der Bevölkerung sollen geeignete Wohnformen angeboten werden (gemeinschaftliche Wohnformen, Betreutes Wohnen, Wohnraum für Personen im niedrigen Verdienstbereich, Studenten, junge Familien, etc.).

Förderung / Schaffung von Mehrfamilienhausbebauung in Bahnhofsnähe, um das Mietangebot zu erweitern.

In den bestehenden (älteren) Wohngebieten im sozialen Strukturwandel ist zu prüfen, ob im Rahmen von Sanierungen/Modernisierungen an Wohnhäusern über eine andere Aufteilung des Wohnraums zusätzliche Wohnungen zu schaffen sind.

Sensibilisierung von Bauwilligen und Eigentümern für barrierefreies Bauen und Sanieren.

Die Versorgung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten für alle Bevölkerungsgruppen (Schule, Kindergarten, Kinderhort, Pflegeangebote etc.) ist sicherzustellen.

Über entsprechende Angebote (naturkundliche Führungen, Ausstellungen, Spielangebote) sollen die Besonderheiten der naturräumlichen Lage (im Tal der Schwarzen Laber) insbesondere den Kindern und Jugendlichen der Marktgemeinde nahegebracht und erlebbar gemacht werden.

Das vorhandene Freizeit- und Kulturangebot ist (für alle Altersgruppen) zu erhalten und auszubauen; hierzu sind geeignete Standorte und Räumlichkeiten für vielfältige Veranstaltungsbereiche des gemeinschaftlichen kulturellen Lebens (Vorträge, Lesungen, Konzerte, Feste, Ausstellungen, Märkte etc.) und Vereinslebens zu schaffen.

In diesem Zusammenhang sollen die vorhandenen Platzbereiche und Straßenräume im Ortskern (v.a. Marktstraße im Bereich Kirche/Rathaus, Gottfried-Kölwel-Platz, Schloßhof, Johann-

Ehrl-Platz, Umfeld 3 Stadeln/Essenbügl) künftig so gestaltet und nutzbar sein, dass die verschiedensten Veranstaltungen des öffentlichen Lebens dort stattfinden können.

In unterversorgten Quartieren sind weitere soziale Interaktionen zu fördern.

Wirtschaft und Tourismus

Aktivierung des Kernortes durch die besondere Stärkung von Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Betrieben

Nach Entstehen des neuen Nahversorgungszentrums am östlichen Ortseingang muss die Funktion des Ortskerns als ortszentraler gewerblicher Standort (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc.) wieder gestärkt werden.

Die noch vorhandenen Betriebe der örtlichen Versorgungsinfrastruktur sind zu sichern und auszubauen.

Für leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile im Ortskern sind standortgerechte Möglichkeiten zur Neunutzung zu finden; insbesondere in der Marktstraße sind Impulse und Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe (Grundversorgung, Gastronomie / Café, Dienstleistungen etc.) zu setzen. Ziel sollte ein „7-Tage-Angebot“sein, sodass täglich ein geöffnetes Gastronomieangebot bereit steht.

Für die nach Verlagerung der Einkaufsmärkte (Edeka, Netto) entstandenen Leerstände westlich und östlich des Ortskerns sind neue standortgerechte Nutzungen zu finden.

Für das nach Abriss der Gebäude der ehemaligen Brauerei Wiendl-Englbräu städtebaulich ungeordnete Areal in ortskernnaher Lage ist im Rahmen der Innenentwicklung ein standortadäquates Nutzungs- und Bebauungskonzept zu finden.

Die regionale und örtliche Wirtschaftsstruktur ist nachhaltig zu stärken; dies beinhaltet

- eine Stärkung des Geschäfts- und Versorgungsstandorts Ortsmitte (v.a. Marktstraße) einschließlich angrenzender zentrumsnaher Areale (v.a. ehem. Wiendl/Edeka, ehem. Netto),
- die Vermarktung regionaler Produkte,
- das Ermöglichen „moderner“ Arbeitsformen (Digitalisierung, Coworking)
- einen innovativen und zeitgemäßen „Auftritt“ der örtlichen Ge-

werbebetriebe (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie / Übernachtungswesen, mediz. Versorgung, Handwerk etc.) auf einer „Gewerbeplattform“ der Homepage der Marktgemeinde.

- Der Gewerbestandort im Nordosten des Orts (Pfraundorfer Straße) ist zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Attraktivität des Ortes für Feriengäste, Wanderer, Radwanderer und sonstige Tagestouristen („sanfter Tourismus“) ist zu erhöhen; dies ist möglich durch

- die Aufwertung des Ortsbildes (v.a. Gebäude, Straßen- und Platzräume),
- den Aufbau eines Ortssysteme zur Information über Kultur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen und -angebote, die vorhandenen „Attraktionen“ sowie über sonstige
- wichtige Einrichtungen (z.B. Bahnhof) und die bestehende Versorgungsinfrastruktur (v.a. Gastronomie, Ärzte, Apotheken),
- gut beschilderte attraktive Rad-/Wanderrouten in den Landschaftsräumen sowie durch den Ort,
- Aufwertung des bestehenden gastronomischen Angebotes (z.B. durch zusätzliche Freisitze in den Straßen- und Platzräumen),
- Ergänzungen des im Bereich der bestehenden Übernachtungsangebote, beispielsweise durch thematische Angebote oder zu besonderen Anlässen,
- eine Aufwertung des Bahnhofs (Infrastruktur, Umfeld, Erreichbarkeit/Zugänglichkeit).
- Aufwertung des Freibads
- Erlebbarmachen der Markthistorie

Stärkung des Images von Beratzhausen als Europagemeinde.

Natur, Siedlungsökologie und Klima

Erhalt und Stärkung des hohen naturräumlichen Potenzials, Ausbau Erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die den Ort prägenden Natur- und Landschaftsräume (v.a. Talaue der Schwarzen Laber, felsige Hänge, Trockenrasen, Waldflächen) sind vor (baulichen) Eingriffen und ökologisch nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Die reizvollen Blickbeziehungen von den Höhenlagen (Maria-Hilf-

Berg, St. Michael/Friedhof etc.) auf den Ort sind unbedingt zu erhalten und von störenden Einflüssen freizuhalten.

In Zeiten des Klimawandels ist auf eine Durchgrünung der Siedlungsräume hinzuwirken; dies betrifft insbesondere

- die Eingrünung der Quartiere an den Ortsrändern (Windschutz, Einbindung in die Landschaft),
- die Begrünung der öffentlichen Straßen- und Platzräume,
- die Schaffung begrünter kleiner Quartiersplätze in den Wohngebieten,
- die standortgerechte gärtnerische Gestaltung privater Grün- und Freiflächen (Vorzonen, Hofflächen etc.),
- die landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung der zu Naturräumen (Fluss, Hänge, Ortsrand) hin orientierten privaten Grundstücksflächen,
- die Eingrünung großer Parkplätze,
- die Vermeidung großflächiger Versiegelungen,
- das Prüfen der Möglichkeiten zu Fassaden- und Dachbegrünungen

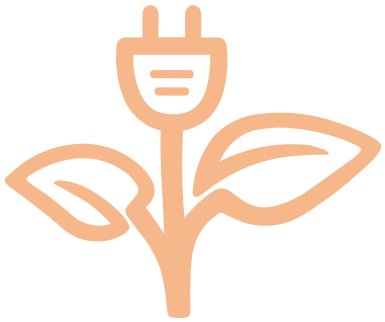
In den Wohnquartieren sind ausreichende und zeitgemäß ausgestattete Spiel- und Bolzplätze zu schaffen, wobei auf Angebote für alle Altersgruppen zu achten ist.

Die vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Freizeitangebote (z.B. der Skulpturenpark, der Spielplatz an der Schwarzen Laber, das Freibad, der Eisstockplatz) sind zu erhalten, zu pflegen, zu stärken und aufzuwerten.

Um den Talraum der Schwarzen Laber als Naherholungsraum (v.a. für die Bevölkerung) zu stärken und für alle Bevölkerungsgruppen stärker erlebbar zu machen, wird auch der schrittweise erfolgenden Umsetzung des „Rahmenplans Bürgerpark“ (mit Outdoor-Sportanlagen, Wasserspielplatz etc.) eine große Bedeutung beigemessen.

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen des Ortes (Parks an der Laber, Spielplätze, Freibad, Friedhof etc.) sollten auch von den (höherliegenden) Wohngebieten aus attraktiv und verkehrssicher zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sein.

Private Freiflächen, Hofflächen und und großflächig versiegelte Stellplatzanlagen insbesondere in Nachbarschaft zu ortsprägenden Natur- und Landschaftsräumen sind stärker einzugrünen; die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß



zu beschränken.

Im Bereich der innenliegenden Blöcke und Höfe im Ortskern sind Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (Entkernung, Entsiegelung, Begrünung etc.) und somit zur Erhöhung der Wohnqualität durchzuführen.

Sowohl auf Bestandsgebäuden als auch im besonderen Maße bei Neubauten sollten Gründächer sowie Fassadenbegrünung verstärkt forciert und gefördert werden, ggf. im Zusammenhang mit neuen / fortzuschreibenden Bebauungsplänen festzusetzen.

Es sind vermehrt innerstädtische Grünflächen zu schaffen, um „Kältepole“ und Versickerungsflächen bereit zu stellen.

Anzustreben ist die Förderung der Nutzung regenerativer Energieformen (v.a. Sonne); hierzu sind

- geeignete Flächen für Fotovoltaikanlagen zu erheben (Dachflächen),
- Möglichkeiten zur Entwicklung von Nahwärmenetzen zu prüfen (Blockheizkraftwerke, Hackschnitzelwerke etc.),
- Anreize zur Umrüstung der Heizungs- und Stromversorgung zu schaffen,
- Energieberatungen anzubieten, um über aktuelle Möglichkeiten zu informieren, v.a. PV- und Solarthermieanlagen auf Dächern, an Fassaden (auch als Markisen), Geothermie, etc. i.V.m. Hinweisen zum zukunftsorientierten Bauen z.B. die Installation von Starkstromanschlüssen für E-Mobilität, Heizungs und Belüftungssysteme
- Beratung im Umgang mit Denkmalschutz und energetischer Sanierung

Mit dem Wasserwirtschaftsamt sind die künftigen Erfordernisse und Möglichkeiten eines effektiven und ortsbildverträglichen Hochwasserschutzes abzustimmen.

Beratzhausen soll eine Modellkommune im Bereich regenerative Energien werden.

7 Maßnahmen und Handlungsansätze

7.1 Maßnahmenliste

Zur Erreichung der Ziele ist ein umfangreiches Handlungsprogramm aus verschiedenen Maßnahmen erarbeitet worden.

Im Folgenden werden die Maßnahmen zunächst in einer Gesamtübersicht dargestellt. Alle Maßnahmen sind den entsprechenden Handlungsfeldern zugeordnet, welche sich aus dem vorherigen Kapitel ergeben.

Ortsgestalt, Bauen, öffentliche Räume und Mobilität

Wirtschaft und Tourismus

Soziales und Wohnen

Natur, Siedlungsökologie und Klima

Für maßgebliche, priorisierte Projekte wurde zudem ein Projektsteckbrief erstellt. Diese sind in der Übersichtsliste mit einem blauen Rechteck markiert. Die Projektsteckbriefe werden im Anschluss an die Übersichtliste aufgeführt. Zusätzlich sind die Maßnahmen – soweit möglich – in einem Plan verortet (s. „7.2 Maßnahmenplan“ auf Seite 99f).

Alle Maßnahmen werden mit einer Priorität:

- sehr hoch
- hoch
- mittel

sowie mit einen Zeithorizont zum Umsetzungsbeginn versehen:

- langfristig (10 bis 15 Jahre)
- mittelfristig (5 bis 10 Jahre)
- kurzfristig (ab sofort bis 5 Jahre)

Zudem werden die Maßnahmen in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang einzelner Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einzubeziehen sind (z.B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte). Daher wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die als Orientierung dienen sollen:

- hoch > 350.000 €
- mittel 50.000 – 350.000 €
- gering < 50.000 €

Darüber hinaus gilt für die Maßnahmensteckbriefe:

Sie definieren mögliche Förderprogramme. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass ggf. zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderungen seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den kommenden Jahren hinzukommen oder auslaufen können.

Zudem benennen die Steckbriefe zuständige Stellen und mögliche Projektpartner, die man bei einer Umsetzung einbeziehen sollte.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung abgeleitete Maßnahmen, sind mit blauer Schrift gekennzeichnet.

Handlungsfeld Ortsgestalt, Bauen öffentliche Räume und Mobilität (Ort)

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
O1.	Ortsbildverträgliche Sanierung historischer / denkmalgeschützter / ortstypischer und sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz, N.N. (z.B. Gebäude am Gottfried-Kölwel-Platz, Gebäude entlang der Marktstraße und der Parsberger Straße, Obermühle, Niedermühle), i.V.m. Bau- / Energie- / Fördermittelberatung	Ort Soz Wi	↑		
O2.	Erstellung eines Sanierungskonzepts für die Schloßhof-Bebauung unter Einbeziehung des Umfeldes (Zehentstadel und Baderhäusl)	Ort Soz	↗		
O3.	Machbarkeitsstudie (MS) zur Erstellung eines städtebaulichen Konzepts zur Nutzung und Bebauung der Entwicklungsfläche ehem. Edeka-Areal / ehem. Brauereigelände Wiendl-Englbräu für die soziale Infrastruktur und zukunftsorientiertes Wohnen	Ort Soz Wi Nat	↗		
O4.	Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts (MS) zur Neuordnung der Entwicklungsflächen am östlichen Ortseingang (Nord und Süd)	Ort Soz Wi Nat	↗		
O5.	Machbarkeitsstudie / Sanierungs- und Nutzungskonzept für die Niedermühle	Ort Soz Wi	→		
O6.	Aufstellung von Bebauungsplänen zur Ortsrandausbildung durch Flächenarrondierung an geeigneter Stelle, z.B. im Süden und Westen	Ort Soz Nat	→		
O7.	Fortschreibung der vorhandenen Bebauungspläne: Prüfen der Möglichkeit zur ortsverträglichen Nachverdichtung	Ort Soz	→		
O8.	Fortschreibung Sanierungssatzung: Anpassung bzw. Erweiterung des Umgriffs des Sanierungsgebiets	Ort Soz	↑		
O9.	Umgestaltung des Gottfried-Kölwel-Platzes (Neuordnung der Verkehrsflächen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit an Einmündungsber.)	Ort Soz Wi	↑		
O10.	Umgestaltung des Umfelds am Zehentstadl / Paracelsusstraße und des Schloßhofes und der Wegeverbindung zur Bahnhofstraße	Ort	→		

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
O11.	Umgestaltung der Marktstraße einschließlich der öffentlichen Räume um Kirche und Rathaus, inkl. Integration von Radfahrstreifen	Ort Soz Wi			
O12.	Gestaltung eines Marktplatzes im Umfeld der drei Stadeln als Auftakt in das Quartier „Essenbügl“ und unter Einbezug der naturräumlichen Lage an der Schwarzen Laber, auf Grundlage des bestehenden Vorentwurfs / Gestaltungskonzepts	Ort Soz Wi Nat			
O13.	Umgestaltung des westlichen Ortseingangs (Marktstraße), v.a. des kleinen Platzbereichs an der Einmündung Färbergasse auf Grundlage der vorliegenden Gestaltungsvarianten	Ort Soz Wi			
O14.	Umgestaltung der „inneren“ Wassergasse zur „Promenade am Fluss“ zur Erlebbarmachung des Naturraums	Ort Wi Nat			
O15.	Umgestaltung der Bischof-Weig-Straße	Ort			
O16.	Prüfen der Möglichkeiten, sichere Querungshilfen über die St2394 (Laaberer Straße, Pfraundorfer Straße, Staufferstraße) zu schaffen	Ort Soz Wi			
O17.	Prüfung der Möglichkeit eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich R29 / St2394 an der Tankstelle	Ort			
O18.	Verkehrsberuhigende und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen in den Straßen der Wohnviertel, z.B. Einführung Tempo 30, punktuelle Engstellen, Baumpflanzungen	Ort Soz			
O19.	Geschwindigkeitssenkende Maßnahmen in der Staufferstraße • punktuell z.B. an der Schulbushaltestelle • im unteren Bereich im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Edeka/Wiendl-Areals	Ort Soz			
O20.	Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen am Ortseingang von Richtung Norden und Aufwertung der Pfraundorfer Straße nordöstlich der Brücke	Ort Soz			
O21.	Prüfung von Standorten für gebündelte Quartiersstellplätze und -garagen, um die Straßenräume vom ruhenden Verkehr zu entlasten, Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Versiegelung auf privaten Grundstücken zu reduzieren	Ort Nat			
O22.	Schaffung von Brücken / Stegen über die Schwarze Laber, z.B. im Süden am Festplatz in Richtung Niedermühle (bereits geplant) & Prüfen weiterer Möglichkeiten (z.B. in Verlängerung der Bäckergasse)	Ort Soz			

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
O23.	barrierefreier Umbau der Bahnunterführung in Verlängerung der Ceyrater Straße mit Rampen/Aufzügen zum Mittelbahnsteig und zum Bahnhofsvorfeld	Ort Soz Nat	↑		
O24.	Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Bahnhofes und seines Umfeldes sowie zur Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur für Fahrgäste und / oder Besucher der Marktgemeinde (Radfahrer / Wanderer), Beispiel Bahnhof Stadt Parsberg	Ort Soz Wi Nat	↑		
O25.	Erweiterung des P+R-Parkplatzes nach Südosten (Langzeitparker), Eingrünung der Stellplätze; im direkten Bahnhofsumfeld nur kurzzeitiges Parken	Ort Nat	↗		
O26.	Verbesserung der Wegeführung vom Bahnhof ins Zentrum, durch verbesserte Beschilderung und Routenmarkierung, z.B. durch Baumpflanzungen, sich abhebende Bodenbeläge	Ort Wi Nat	↗		
O27.	Maßnahmen zur Aufwertung der Bahnhofstraße / Wegeverbindung zum Bahnhof stärken, z.B. durch Baumpflanzungen	Ort Nat	↗		
O28.	Maßnahmen zur Aufwertung der Ceyrater Straße / Wegebeziehung zum Bahnhof stärken, z.B. durch Baumpflanzungen	Ort Nat	↗		
O29.	Aufwertung der Wegeverbindung „Spitalgraben“, i.V. mit Maßnahme O4.	Ort Soz Nat	↗		
O30.	Prüfen der Möglichkeit eines Ortsrandweges vom Hinteren Markt zur Bahnhofstraße (südlich der Gärtnerei) und Sudeten- /Herzog-Albrecht- / Birken- / Mühlenstr.	Ort Wi	→		
O31.	Bau einer Fuß- und Radverbindung parallel zur St2041 vom Zehentberg in Richtung Nahversorgungszentrum	Ort Wi Nat	↑		
O32.	Prüfung weiterer neuer Radverkehrsachsen Volksfestplatz - Oberndorf Pfraundorf - Rechberg	Ort Soz Wi Nat	↗		
O33.	Förderung neuer Mobilitätsformen, wie Rufbusse, Car-Sharing, Uber (Vermittlungsdienst zur Personenbeförderung)	Ort Soz Nat	↗		
O34.	Durchführung von Mobilitätsworkshops zur Trassenfindung, Verkehrsmittelwahl und Sensibilisierung der Bevölkerung	Ort Soz Nat	↑		

Handlungsfeld Soziales und Wohnen (Soz)

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
S1.	Prüfen der Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich und Akquirieren von Freiflächen zur behutsamen Neubebauung, Aktivierung und Beratung der Bauherren zur Weiterentwicklung unbebauter Areale	Soz	↑		
S2.	Erstellung eines städtebaulichen Konzepts zur Nutzung und Bebauung der Potenzialfläche der ehemaligen Feuerwehr / Jugendhaus, in diesem Zuge Umfeldgestaltung verbessern und die Falkenstraße als attraktive Wegeverbindung in den Ortskern ausbilden	Ort Soz Wi Nat	↗		
S3.	Initiierung gemeinschaftlicher, zukunftsorientierer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, (kleine) Mietappartements, Reihenhäuser, betreutes Wohnen, Senioren-WGs), Fokus auf Mietobjekte, z.B. Herbstwiesenprojekt	Ort Soz Nat	↑		
S4.	Bei der Neuausweisung von Bauflächen und der Neubebauung sollten vorrangig zukunftsfähige Wohnformen gefördert werden, z.B. (kleinere) Mietwohnungen in MFH, Reihenhäuser, Town-Houses, Mehrgenerationenanlagen	Ort Soz Nat	↑		
S5.	Förderung zukunftsfähiger Wohnformen und Suche nach möglichen Förderprogrammen	Soz Nat	↑		
S6.	Verhandlung mit Eigentümern von Bestandsgebäuden im Ortskern, um Angebote für junge Familien zu schaffen	Ort Soz Nat	↑		
S7.	Befragung der Generation 60+ zu ihren Wohnwünschen im Alter als Grundlage für konzeptionelle gemeinschaftliche Wohnformen	Soz	↑		
S8.	Bestehende Informationen, z.B. Faltblatt zu barrierefreiem Wohnen besser zugänglich machen, z.B. Homepage, Beratung zur Attraktivitätssteigerung von Barrierefreiheit	Soz	↑		
S9.	Schaffung sozialer Treffpunkte in bisher unterversorgten Wohngebieten, z.B. Quartier südlich der Bahn, Quartier im Nordwesten (s. N11.)	Ort Soz Nat	↗		
S10.	Befragung der Generation u18 zu ihren Wünschen bezüglich sozialer Treffpunkte, bezogen zum einen auf die Standortwahl und zum anderen zur deren inhaltlicher Ausgestaltung	Soz	↑		

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
S11.	Vernetzung mit anderen Kommunen bezüglich eines regionalen Kulturprogramms	Soz, Wi			
S12.	Initiierung von vereinsübergreifenden Veranstaltungen, v.a. zur Aktivierung von Vereinen nach Corona, z.B. Tag der Vereine, Christkindlmarkt, Europafest	Soz, Wi			
S13.	Schaffung attraktiver Vereinsräume (Kapazität: 300-400 Stühle, inkl. Bühne für Theaterverein), Potenzialflächen für Kulturstadl: ehem. Wiendl-Areal oder Niedermühle	Soz, Wi			
S14.	Ausbildung von kulturellen Treffpunkten, z.B. Open-Air-Bühne, Graffitiwand i.V.m. kulturellen Veranstaltungen, wie Literatur + Kunst, Workshops, Bildhauersymposium	Soz, Wi			
S15.	Prüfen der Möglichkeiten zur Erweiterung des Schulangebots durch eine weiterführende Schule (z.B. Haupt-/Realschule)	Soz			

Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus (Wi)

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
W1.	Aktivierung der Marktstraße und der Bischof-Weig-Straße als Standort für ortszentrale Gewerbebetriebe zum Entgegenwirken zunehmender Leerstände und Leerstandsbeseitigung	Ort, Soz, Wi			
W2.	gezielte Förderung der Ansiedelung gastronomischer Betriebe in leerstehenden Gebäuden, z.B. ehem. Café in der Marktstraße)	Ort, Wi			
W3.	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu Nutzungsmöglichkeiten des Baderhäusls am Zehentstadel	Ort, Soz, Wi			
W4.	Sicherung von Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Nord nach Osten sowie der Mischgebietsflächen nach Süden im Rahmen der Bauleitplanung / Aufstellen von B-Plänen	Ort, Wi			

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
W5.	Schaffung von Anreizen zur Übernachtung in Beratzhausen durch z.B. Werbekampagnen („Café / Übernachten im Kuhstall“), Angebote zu bes. Anlässen, wie privaten Feiern, kirchlichen Feiertagen oder Themen, wie Wellness in der Natur i.V. mit Outdooraktivitäten, in Zusammenarbeit mit Beherbergungsbetrieben	Ort, Wi, Nat			
W6.	Installation neuer Rad- und Wanderwegebeschilderung zur besseren Orientierung, v.a. innerorts sollte ein schlüssiges Beschilderungsgesamtkonzept erarbeitet werden inkl. eines Ortsinformationssystems, Vereinheitlichung der Beschilderung	Ort, Wi			
W7.	Förderung des sanften Tourismus, z.B. durch die Erlebbarmachung des Natur- und Flussraums, Anbringung von Informationstafeln zum Thema Ökologie, zum Angebot geführter Wanderungen	Wi, Nat			
W8.	Herausstellen der Historie und des Status als Europagemeinde, z.B. durch Projektwochen, Stadtführungen, Infotafeln, QR-Codes zur Homepage mit weiterführenden Informationen, Anbringen der Hausnamen, Markierung des alten Schlosshofs, historische Fotos aufstellen	Ort, Soz, Wi			
W9.	Förderung der Gastronomie durch Attraktivitätssteigerung, z.B. Themenwochen (Wildwoche, Spargelwoche), Events, Erweiterung des Wochenmarktes	Ort, Soz, Wi			
W10.	Abstimmung der Öffnungszeiten bestehender Betriebe, sodass ein 7-Tage-Angebot besteht	Soz, Wi			
W11.	Angebot an Touren erarbeiten, z.B. Klettertouren, geführte Wander-/Radtouren, Stadtführungen	Soz, Wi, Nat			
W12.	Aufwertung des Freibads durch längere Öffnungszeiten und Erweiterung des Imbissangebots inkl. Verkauf an Externe	Soz, Wi			
W13.	zur Ansiedlung von Fachärzten Praxisräume als Vorausleistung bereitstellen, sodass diese bei Bedarf direkt genutzt werden können	Soz, Wi			
W14.	Förderung der Ansiedlung von freien Berufen (Steuerberater, Rechtsanwalt), z.B. durch aktive Vermarktung von Leerständen im Ortskern	Soz, Wi			

Handlungsfeld Natur, Siedlungsökologie und Klimaschutz (Nat)

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
N1.	Beratung bei privaten Maßnahmen zur Neugestaltung / Begrünung privater Vorzonen, Vorgärten, Terrassen und Hofbereiche	Ort Soz Nat			
N2.	Bei Bauvorhaben Erhaltung der großen (teilweise terrassierten) Gärten, z.B. südl. des historischen Marktkerns, im rückwärtigen Bereich der Bischof-Weig-Straße an der Schwarzen Laber, südl. der Falkenstraße, am Südhang des Maria-Hilf-Berges	Ort Soz Nat			
N3.	Bei Bauvorhaben vorrangiger Schutz der Naturräume, v.a. des Talraumes der Schwarzen Laber, des Maria-Hilf-Berges, des Landschaftsraumes um die St. Sebastianskirche sowie der felsigen Hangkanten	Ort Nat			
N4.	Erhaltung und Stärkung des prägenden Gehölzbestandes an der Böschung zur Bahnlinie	Ort Nat			
N5.	Errichtung des „Bürgerparks“ an der Schwarzen Laber mit „Outdoor-Sportanlage“ (in Bau) sowie Aufwertung des Kinderspielplatzes und Integration eines Wasserspiels auf Grundlage des Rahmenplans	Ort Soz Nat			
N6.	natur- und landschaftsverträgliche Ergänzung des vorhandenen Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen in der Talaue (s. auch N5.)	Ort Soz Wi Nat			
N7.	Umgestaltung des Festplatzes zur besseren Einbindung in die Laberaue, z.B. durch Begrünung, Reduzierung der Schotterfläche	Ort Nat			
N8.	Aufwertung bisher stark versiegelter Bereiche durch Entsiegelung und innerörtliches Grün (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) z.B. im Gewerbegebiet und am östlichen Ortseingang	Ort Soz Nat			
N9.	Prüfen, wo weitere innerörtliche Grünflächen entstehen können (z.B. auf ungenutzten, brach liegenden Baugrundstücken / Baulücken)	Ort Soz Nat			
N10.	Eingrünung der endgültigen Ortsränder	Ort Soz Nat			
N11.	Prüfung der Möglichkeiten, v.a. an überdimensionierten Einmündungsbereichen in Wohngebieten Verkehrsflächen zu entsiegeln und kleine begrünte Quartiers-/ Nachbarschaftsplätze anzulegen	Ort Soz Nat			

Nr.	Maßnahme	Hand-lungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kosten-rahmen
N12.	Prüfen der Möglichkeiten Bäume in Straßenräumen anzupflanzen (z.B. Jurastraße, Oberpfalzstraße, Parsberger Straße) zur Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldverbesserung, Ausgleichswirkung	Ort Soz Nat			
N13.	Vermeidung der Neupflanzung nicht standortgerechter Nadelgehölze im Bereich der Talaue	Ort Nat			
N14.	Förderung naturnaher Gartengestaltung (Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten, keine „Schotter-/Stein-Gärten“) • Beratungen • Festsetzungen in Bebauungsplänen • Prämierung besonders gelungener Gärten • Zusammenarbeit mit Obst- und Gartenbauverein • Flyer mit Tipps für Eigenheimbesitzer	Ort Soz Nat			
N15.	Baumpflanzungen in der Pfraundorfer Straße im Bereich des Gewerbegebiets (Aufwertung, Einbindung, Abschirmung)	Ort Nat			
N16.	Baumpflanzuungen an der Westseite der Hemauer Straße (Charakter einer Ortsstraße, Einbindung des Ortsrandes)	Ort Nat			
N17.	Stärkung der Nutzung und Umrüstung auf Erneuerbare Energien	Soz Nat			
N18.	Energieberatung und Informationesblättern zum zukunftsorientierten Bauen, inkl. Umgang mit Denkmalschutz	Soz Nat			
N19.	Erstellung eines Energiekatasters mit Potenzialflächen für v.a. PV- und Solarthermie-Anlagen	Soz Nat			
N20.	behutsame, energetische Sanierung von Gebäuden (Energieberatung)	Ort Soz Nat			
N21.	Errichtung von E-Ladesäulen für PKWs und E-Bikes / Pedelecs	Wi Nat			
N22.	Forcierung von Fassaden- und Dachbegrünungen, bei Bestands- und Neubauten; auch i.V. mit Festsetzungen in neu aufzustellenden und fortzuschreibenden Bebauungsplänen	Ort Nat			

Nr.	Maßnahme	Handlungsfeld	Priorität	Zeitraum	Kostenrahmen
N23.	Erstellung eines Sturzflutrisikomanagementkonzepts, um den Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregen zu verbessern, mit Hilfe des Infoblatts zum Sonderprogramm nach Nr. 2.4 RZWas 2018 | Integrale Konzepte zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	Ort Soz Nat			
N24.	Erstellung einer Klimaanalysekarte, um weitere Maßnahmen bezüglich Klimaanpassung gezielt und an sinnvollen Arealen zu platzieren	Ort Soz Nat			
N25.	Schaffung von Leuchtturmprojekten / Modellprojekten als Anreiz für Bewohner, z.B. Bürgerstrom, nachhaltige Bauprojekte / Sanierungsmaßnahmen, Bürgerwindrad	Ort Soz Wi Nat			
N26.	Prüfung des Ausbaus eines Nahwärmenetzes und Förderung innovativer Lösungen, z.B. Lärmschutz aus PV-Elementen, PV-Dach auf Autobahnen	Nat			

7.2 Maßnahmenplan

Die oben dargestellte Maßnahmenliste resultiert aus den Ergebnissen der Analyse und der Entwicklung von Zielvorstellungen auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten in vier Terminen Bürger*Innen Ergänzungen vornehmen und anhand konkreter Fragestellungen Ideen und Anregungen äußern (vgl. Kapitel 1.2).
Nachfolgend werden die Maßnahmen verortet, sodass eine schnelle, übersichtliche räumliche Zuordnung der Handlungsschwerpunkte möglich ist.
Im abschließenden Kapitel 7.3 werden zur Umsetzung wichtiger Schlüsselprojekte vertiefende Angaben in Form von Maßnahmensteckbriefen aufbereitet; sie enthalten Erläuterungen zur Bestandssituation, zu Zielen und Maßnahmen, Bestandsfotos und erste Planungsvorschläge / -skizzen sowie Angaben zu Förderkulissen und möglichen Projektpartnern bei der Umsetzung.

Entwicklungskonzept Beratzhausen | Maßnahmenplan Juli 2022

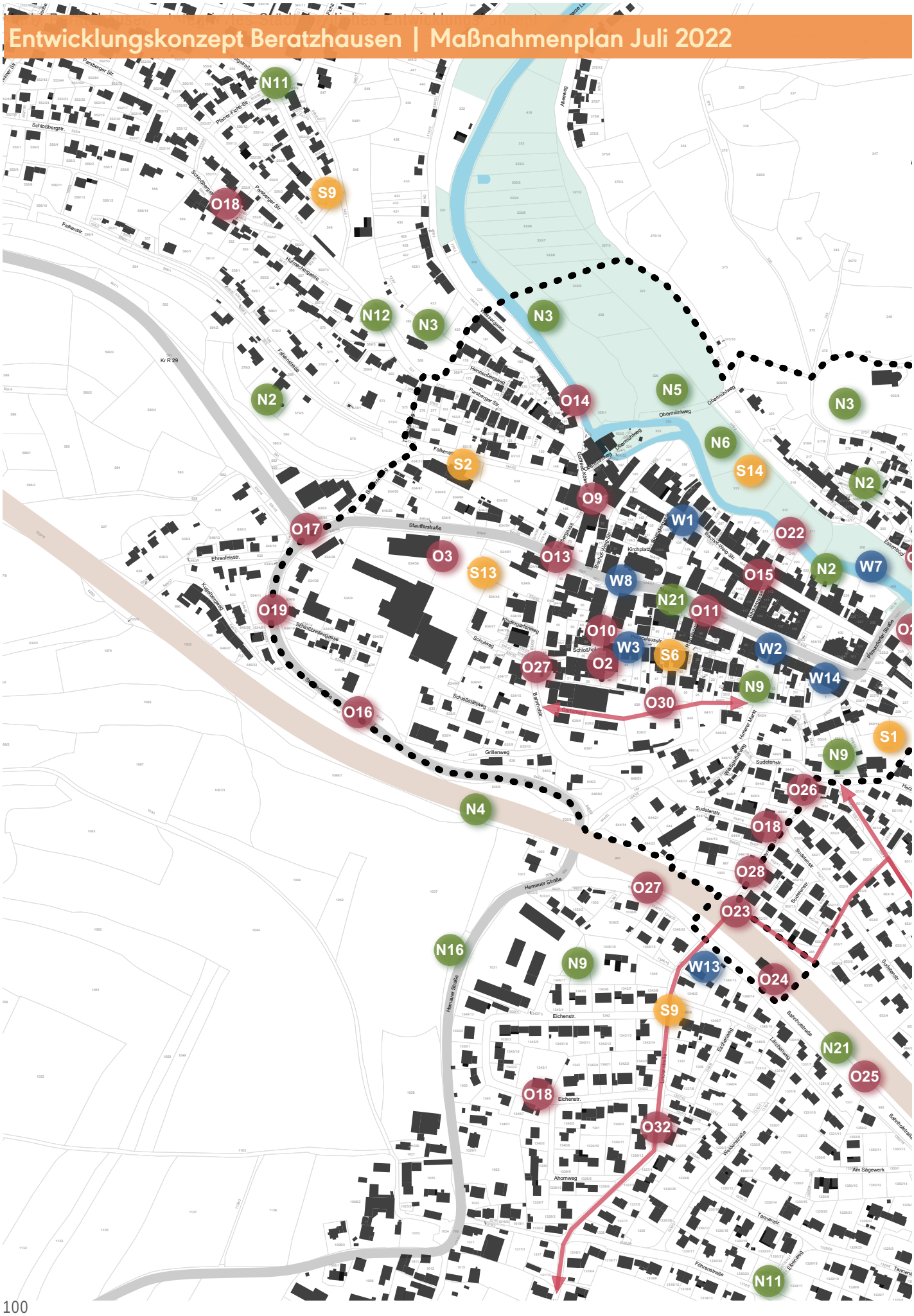


Abb. 30 – Integriertes Maßnahmenplan 2022 Beratzhausen

Maßnahmensteckbrief O8.

Handlungsfelder

Ort Soz

Fortschreibung der Sanierungssatzung: hierbei Anpassung bzw. Erweiterung des Umgriffs des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

Situation / Problematik / Ziel

Die aktuelle Gebiebtsabgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst wesentliche Ortsteile nicht, die jedoch dringend städtebaulich neu zu ordnen und zu gestalten wären. Um hier aus kommunaler Sicht wirkungsvoll steuern und auf finanzielle Mittel aus der Städtebauförderung zugreifen zu können, soll der Umgriff der Sanierungssatzung erweitert werden. Im Folgenden sollen stichpunktartig Begründungen für die Aufnahme der jeweiligen Ergänzungsflächen (siehe auch Plan auf S. 103) genannt werden.

Begründung Ergänzungsfläche 1:
die Umsetzung der Maßnahmen im landschaftsplanerischen Rahmenplan für den neuen Bürgerpark an der Schwarzen Laber (v.a. „Workout-Pfad“, Spielplatz, Outdoor-Sportanlagen), die aus Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden sollen.

Begründung Ergänzungsfläche 2:
die städtebaulichen Missstände und der teilweise gegebene Sanierungs-/Gestaltungsbedarf im Altsiedlungsgebiet unterhalb der Maria-Hilf-Kirche und an der Pfraundorfer Straße (hierbei Anpassung an den Umgriff der Gestaltungsfibel und das Kommunale Förderprogramm); der Umstrukturierungsprozess an der Laaberer Straße nach Entstehung des neuen Nahversorgungszentrum am Kreisverkehr

Begründung Ergänzungsfläche 3:
Sanierungsbedarf und Entwicklungspotential im Bereich der Niedermühle, neuer Steg über die Schwarze Laber als erster Beitrag zur Aufwertung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer (Bezuschussung aus Mitteln der Städtebauförderung)

Begründung Ergänzungsfläche 4:
Sanierungs-/Gestaltungsbedarf im unteren Abschnitt des Hinteren Marktes, Anpassung an den Umgriff der Gestaltungsfibel und das Kommunale Förderprogramm

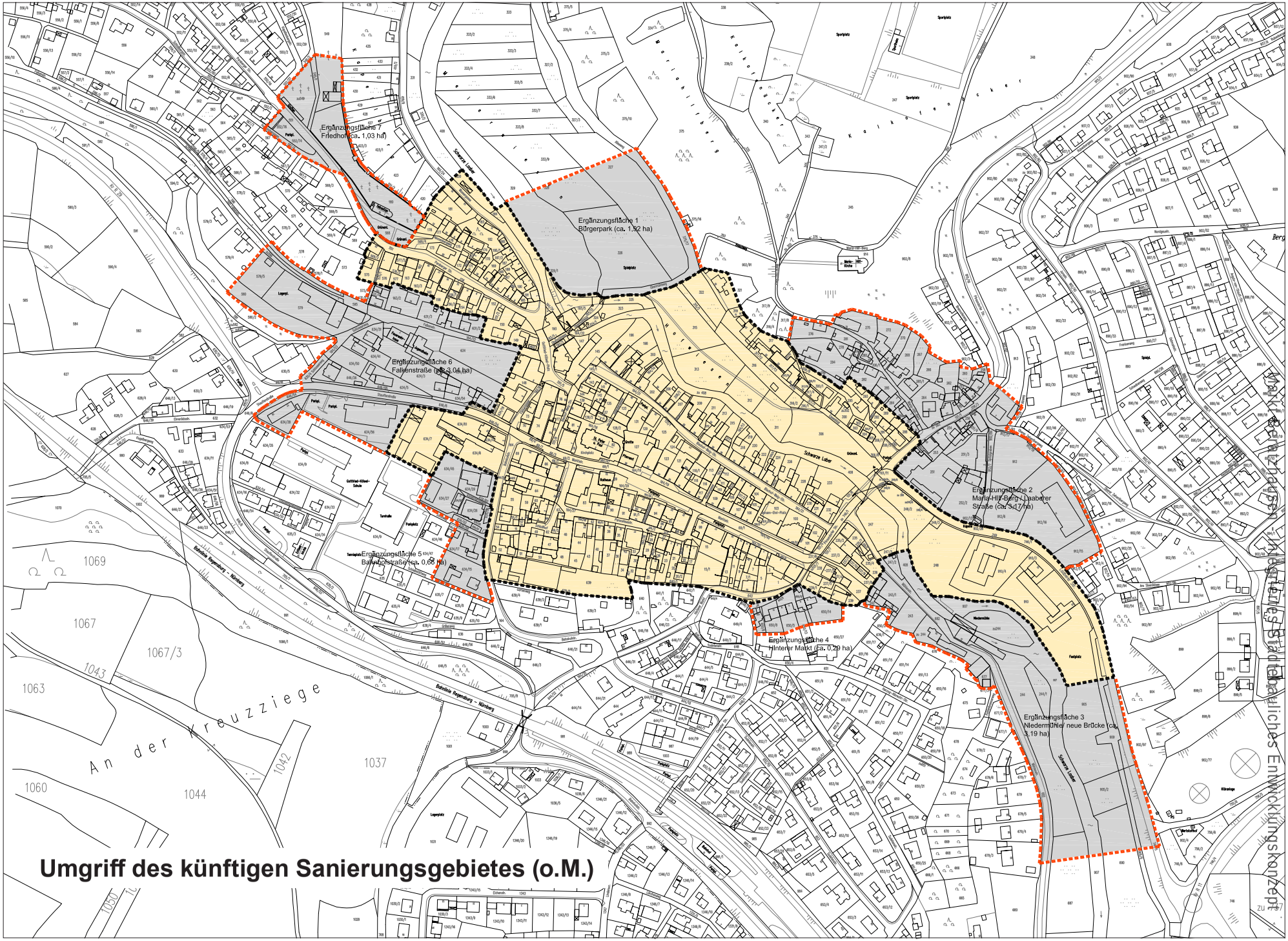
Begründung Ergänzungsfläche 5:
Sanierungs-/Gestaltungsbedarf in Wohngebieten an der Bahnhofstraße, Anpassung an den Umgriff der Gestaltungsfibel und das Kommunale Förderprogramm

Begründung Ergänzungsfläche 6:
v.a. die Potentiale zur Umstrukturierung und Nachverdichtung an der Falkenstraße (ehem. Feuerwehr, Standort neue Feuerwehr) sowie die Entwicklungspotentiale im Bereich des ehem. Edeka-Marktes an der Staufferstraße

Begründung Ergänzungsfläche 7:
v.a. Erneuerungsbedarf an der Friedhofsmauer, Neugestaltung der Eingangsbereiche, Wegeverbindungen, Parkplätze und ihre Randbereiche, Aufwertung zentraler Grünzonen

Größe des künftigen Sanierungsgebietes einschließlich der Ergänzungsflächen: 28,82 ha

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
Schlüssel-projekt	ab sofort bis 5 Jahre	über 350.000 €		Marktgemeinde, Reg. der Opf.



Umgriff des künftigen Sanierungsgebietes (o.M.)

Markt Bernhardswald / Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

zu 7.

Maßnahmensteckbrief O9.

Handlungsfelder

Umgestaltung des Gottfried-Kölwel-Platzes

Situation / Problematik

Bisher ist der Gottfried-Kölwel-Platz eine reine Verkehrsfläche in schlechtem baulichem Zustand, die vorrangig dem Kfz-Verkehr dient. Es gibt weder eine übersichtliche Verkehrsführung noch ausreichend breite, durchgängig nutzbare Gehwegbereiche. Es existiert hier bisher keine Aufenthaltsqualität, was durch den schlechten baulichen Zustand der teilweise ortsbildprägenden (und denkmalgeschützten) Randbebauung noch verstärkt wird.

Ziele / Maßnahmen

- Neuordnung der Verkehrsflächen, um tatsächliche Aufenthaltsbereiche zu schaffen
- Klarere Führung der Fahrgassen (v.a. aus der Parsberger Straße und Wassergasse), um die Situation für Fußgänger (und Radfahrer) übersichtlicher und verkehrssicherer zu gestalten und durchgängig nutzbare Flächen für den Fußverkehr zu schaffen
- Impulse zu privaten Maßnahmen zur Sanierung der Bausubstanz sowie zur Ansiedlung von Nutzungen, die zur Belebung des Platzes beitragen
- teilweise Vollpflasterung des Straßen-/Platzraumes, um der städtebaulichen Bedeutung des Bereiches gerecht zu werden / Prüfen der Möglichkeiten zu Baumpflanzungen

Vorgehensweise

- Gespräche mit den Anliegern, um die bisherigen planerischen Vorstellungen (Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie) mit den Wünschen und Vorstellungen der Eigentümer/Bewohner abzustimmen sowie mit einheimischen Gastronomiebetrieben hinsichtlich der Belebung des Platzes
- Beauftragung einer Verkehrs- und Freianlagenplanung

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten v.a.	Zuständigkeit / Partner v.a.
Impulsprojekt	ab sofort bis 5 Jahre	über 350.000 €	Städtebauförderung	Planer Verkehrs-/Freianlage, Anlieger, Reg. Opf.

Maßnahmensteckbrief O11.

Handlungsfelder

Umgestaltung der Marktstraße einschließlich der öffentlichen Räume um Kirche und Rathaus

Situation / Problematik

Die Marktstraße dient als Ortsdurchfahrt der St 2394, sodass hier ein erhöhtes Kfz-Aufkommen (Binnen- und Durchgangsverkehr) zu verzeichnen ist. Aufgrund der Dominanz des fließenden und ruhenden Verkehrs sind Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität deutlich eingeschränkt. Um die Abwicklung des Verkehrsaufkommens jedoch situationsverträglich zu gestalten und den Straßen-/Platzraum entsprechend seiner stadträumlichen Bedeutung aufzuwerten, sind eine Neuzonierung der Verkehrsflächen und eine umfassende Umgestaltung anzustreben.

Ziele und Maßnahmen

- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs sowie der Trenn-/Barrierewirkung
- Neuzonierung des Straßenraumes, um Engstellen im Gehwegbereich (z.B. am Rathaus) zu beseitigen und mehr Flächen für Begrünung, Außenbewirtschaftung und den Fußverkehr zu erhalten
- Verstärkte Begrünung des Straßenraums und Schaffung qualitativ hochwertiger Verweilbereiche
- Umsetzung eines schlüssigen Möblierungskonzeptes, neue Ausstattung (Sitzbänke, Fahrradbügel, Abfallbehälter, Info-System etc.)
- Verwendung eines hochwertigeren, einheitlichen Oberflächenbelages im Bereich der Seitenflächen

Vorgehensweise

- Gespräche mit Anliegern und Geschäftstreibenden, um die bisher erarbeiteten planerischen Vorschläge (Machbarkeitsstudie) mit den Vorstellungen der Ortsansässigen abzustimmen
- Gespräch mit dem StBA wegen möglicher Maßnahmen in der OD der Staatsstraße St2394
- Beauftragung einer Verkehrs- und Freianlagenplanung

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten v.a.	Zuständigkeit / Partner v.a.
hoch	5 bis 10 Jahre	über 350.000 €	Städtebauförderung	Anlieger, Geschäftstreibende, Planungsbüro, Staatliches Bauamt (StBA), Reg. Opf.

Maßnahmensteckbrief O12.

Handlungsfelder

Ort Soz Wi Nat

Gestaltung eines Marktplatzes im Umfeld der drei Stadeln am Eingang zum „Essenbügl“

Situation / Problematik

Bisher stellt der Platz lediglich eine große asphaltierte Parkierungsfläche dar, die der reizvollen Lage an den drei historischen Stadeln und der Schwarzen Laber nicht gerecht wird.

Ziele / Maßnahmen

- Ausbildung eines Marktplatzes als sozialen Treffpunkt und Ort zur Vermarktung regionaler Produkte
- Verknüpfung von Landschafts- und Siedlungsraum
- Stärkung der 3 Stadeln in ihrer bauhistorischen Bedeutung
- Aufwertung des überregionalen Wanderweges
- Aufwertung der angrenzenden Gastronomie, um den künftigen Marktplatz auch an marktfreien Tagen zu beleben
- Umgestaltung auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs / Gestaltungskonzeptes und der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- Verwendung eines ortsbildverträglichen Pflasterbelages, ergänzende Begrünung
- dauerhafte Stellplätze an der Pfraundorfer Straße
- bessere Führung des Wanderverkehrs / Querung der Pfraundorfer Straße / Laaberer Straße (Kurve)

Vorgehensweise

- Abstimmungsgespräche mit den Anliegern, (Sanierungs- und Entwicklungsabsichten, Einbeziehung privater Flächen etc.), insbesondere mit dem Betreiber der Gastwirtschaft
- Beauftragung einer Verkehrs- und Freianlagenplanung

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
Schlüssel-projekt	ab sofort bis 5 Jahre	über 350.000 €	Städtebauförderung	Planer Verkehrs-/Freianlage, Anlieger, Reg. Opf.

Maßnahmensteckbrief O14.

Handlungsfelder

Ort Wi Nat

Umgestaltung der „inneren“ Wassergasse zur „Promenade am Fluss“ - Naturraum erlebbar machen

Situation / Problematik

Die Wassergasse verläuft parallel zur Schwarzen Laber und wird vorwiegend als Anwohnerstraße genutzt. Gleichzeitig stellt sie jedoch für Rad-/Wanderer einen Ortseingang aus Richtung Nordwesten dar. Derzeit ist die vollständige Fläche zwischen der Bebauung und dem (gestalterisch unbefriedigenden) Geländer asphaltiert.

Ziele / Maßnahmen

- Aufwertung der Wassergasse als Promenade und Verweilbereich am Wasser, sodass dass Flussufer besser erlebbar wird; gleichzeitig wird das Wohnumfeld für die Bewohner der Wassergasse deutlich aufgewertet
- zwischen Bäumen bleibt die derzeitige Möglichkeit der Anlieger zum Parken an der Nordostseite der Wassergasse erhalten
- in Richtung Ortskern entsteht eine durch vollflächigen Pflasterbelag einheitlich gestaltete Fläche mit Bäumen und Sitzgelegenheiten
- am Ufer wird ein neues ortsbildverträglich gestaltetes Geländer geschaffen

Vorgehensweise

- Abstimmungsgespräche mit den Anliegern
- Beauftragung einer Verkehrs- und Freianlagenplanung

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
hoch	5 bis 10 Jahre	50.000 bis 350.000 €	Städtebauförderung	Planer Verkehrs-/Freianlage, Anlieger, Reg. Opf.

Maßnahmensteckbrief O15.

Handlungsfelder

Umgestaltung der Bischof-Weig-Straße

Situation / Problematik

Die Bischof-Weig-Straße ist eine Anliegerstraße mit beidseitig nahezu geschlossener (überwiegend traufständiger) Randbebauung. In den Erdgeschossen sind vereinzelt Einzelhandels-, Dienstleistungs und Handwerksbetriebe angesiedelt. Die überwiegend asphaltierten Verkehrsflächen sind insgesamt schadhaft und sanierungsbedürftig. Die teilweise vorhandenen Gehwegflächen sind aufgrund der geringen Breite nur eingeschränkt nutzbar. Im westlichen Abschnitt der Straße haben sich in letzter Zeit positive Tendenzen zur Sanierung und gestalterischen Aufwertung der Bausubstanz ergeben. Die Straße liegt im HQ 100-Überschwemmungsbereich.

Ziele und Maßnahmen

- Neuzonierung der Verkehrsflächen und Ausbildung einer Mischfläche mit asphaltierter Fahrgasse und gepflasterten Seitenstreifen
- platzartige Straßenraumaufweitungen (im Westen der Straße) können vollflächig gepflastert und mit Bäumen aufgewertet werden
- Ausbildung von Vorzonen, die vor allem von den Bewohnern (mit Pflanzkübeln) begrünt und als Verweilbereich vor dem Haus genutzt werden können
- in Teilbereichen bessere Fassung des Straßenraumes durch neue Mauern

Vorgehensweise

- Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern zu Entwicklungsabsichten (ungeordnete Bereiche)
- Klären der Anforderungen des Hochwasserschutzes

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
Impulsprojekt	ab sofort bis 5 Jahre	über 350.000 €	Städtebauförderung	Planer Verkehrs-/Freianlage, Anlieger, Reg. Opf., Wasserwirtschaftsamt

Maßnahmensteckbrief S9.

Handlungsfelder

Schaffung sozialer Treffpunkte in bisher unterversorgten Quartieren, z.B. südlich der Bahngleise, nordwestliche Wohnareale

Situation / Problematik

Die soziale Infrastruktur im Ortskern von Beratzhausen ist grundsätzlich sehr gut, allerdings fehlt es an kleinen Quartierstreffs in einzelnen Vierteln. Fehlende Treffpunkte in unmittelbarer Wohnnähe können zu einem Identitätsverlust führen und besonders bei jungen Menschen die Verbindung zum Ort schwächen, sodass sie langfristig abwandern. Eine soziale Bindung zum Ort erhöht die Chancen, dass auch junge Leute nach ihrer Ausbildung wieder nach Beratzhausen zurückziehen und hier ansässig werden.

Ziel

Schaffung kleiner Quartierstreffs, um die soziale Bindung zum Ort zu stärken. Dies kann in Verbindung mit einer Umfrage (s. Maßnahme S8.) zur Ausgestaltung solcher Treffpunkte stehen.

Maßnahmen

- Prüfen ob in den unterversorgten Quartieren Leerstände existieren, die sich für einen Bürger-/ Jugendtreff eignen würden
- Brachflächen oder überdimensionierte Einfahrtsbereiche neu gestalten und als kleine Quartiersplätze erlebbar machen
- Bei der Gestaltung können die Jugendlichen / Anwohner direkt in die Umsetzung miteinbezogen werden, sodass von Beginn an eine Verbindung mit dem Projekt entsteht und der Erhalt und die Nutzung zu einem persönlichen Anliegen der Bewohner werden

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
hoch	5 bis 10 Jahre	bis 50.000 €	LEADER, LAG Regionalentwicklung Landkreis Regensburg e.V. --> neues Programm für 2022??	Vereine, Kommune, Jugendtreffs, Schulen, BürgerInnen

Umgebindehaus wird zum Bürgerhaus

Beispiel Bürgerhaus Region Zwickauer Land - Langenweißbach
Förderung über LEADER
Schaffung von 4 Gemeinschaftsräumen, die für Vereine, Musikunterricht, Seniorentreffs und weitere Kurse genutzt werden.

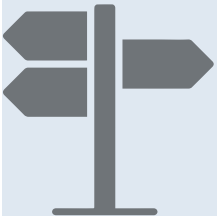
https://www.zukunftsregion-zwickau.eu/

Beispiel Soziale Orte des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt
verschiedene Treffpunkte werden in den einzelnen Gemeinden vorangetrieben, von Bushaltestellen bis Ortsbrunnen, Museen oder Vereinshäusern werden an unterschiedlichsten Orten Aktivitäten realisiert

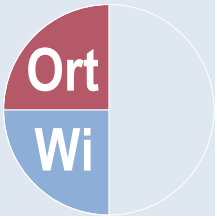
https://projekt-treffpunkt.com/treffpunkte-und-soziale-orte/

Maßnahmensteckbrief W6.

Handlungsfelder



Installation einer neuen schlüssigen Rad- und Wanderwegebeschilderung, Erarbeitung eines Beschilderungsgesamtkonzepts inkl. Ortsinformationssystem



Situation / Problematik

Durch Beratzhausen verläuft eine Vielzahl an Wander- und Radwegen, die auch einen besonderen touristischen Reiz haben. Besonders die innerörtliche Beschilderung ist jedoch stark veraltet und nicht mehr zeitgemäß, zudem fehlt es an wichtigen Kreuzungspunkten oft an einer klaren Wegweisung.

Ziel

Installation einer neuen Rad- und Wanderwegebeschilderung zur besseren Orientierung. Um innerhalb des Ortes ein einheitliches, verständliches System zu erstellen, ist es sinnvoll, ein schlüssiges Beschilderungsgesamtkonzept zu erarbeiten. Hierzu zählt sowohl ein einheitliches Design der Schilder als auch eindeutige Richtungshinweise. Um die touristische Ausrichtung der Gemeinde zu stärken, ist ein Ortsinformationssystem hilfreich, welches Hinweise zu örtlichen Sehenswürdigkeiten, Betrieben / Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur (z.B. Apotheke, E-Ladestation), öffentlichen Einrichtungen sowie zu kulturellen oder gastronomischen Angeboten gibt.

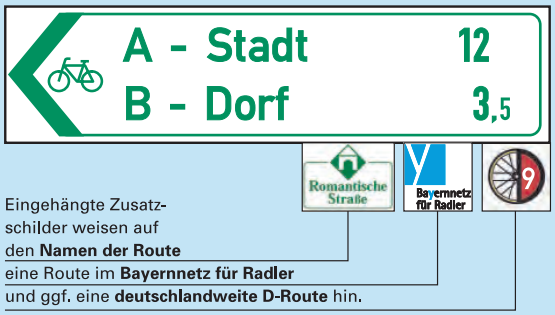
Maßnahmen

- Installation neuer Beschilderungen und Info-Stelen an geeigneter Stelle
- Entwicklung eines einheitlichen Beschilderungs-Designs und Formulierung klarer Zielorte
- Nutzung des einheitlichen Beschilderungssystems für den Radverkehr Bayern (https://www.adfc-ffb.de/fileadmin/user_upload/kv-ffb/dokumente/Radtouren/Ammer-Amper-Radweg/Beschilderung_an_Radwegen_in_Bayern.pdf)
- Aufstellung eines Ortsinformationssystemes

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
hoch	ab sofort bis 5 Jahre	50.000 bis 350.000 €	Städtebauförderung	Reg. der Opf., Landratsamt Regensburg wg. Abstimmung der Radwegebeschildung

Hauptwegweiser

Pfeilwegweiser



Zwischenwegweiser

Zur Bestätigung der Fahrtrichtung

Maßnahmensteckbrief N5.

Handlungsfelder

Errichtung des „Bürgerparks“ an der Schwarzen Laber / „Outdoor-Sportanlage“ (bereits realisiert) / Aufwertung des Kinderspielplatzes / Integration eines Wasserspiels

Situation / Problematik

An der Laberaue sind teilweise bereits vereinzelte Aufenthaltsbereiche, welche zukünftig durch ein Gesamtkonzept, dem Bürgerpark, verbunden und als Naherholungsraum aufgewertet werden sollen. Vor kurzem eingeweiht wurde die Outdoor-Sportanlage mit Yoga-Kraftort und Workout-Stationen. Anschließend soll der Kinderspielplatz erweitert und durch eine neue zeitgemäße Ausstattung attraktiver werden.

Ziel

Stärkung der Laberaue als attraktiver Naherholungsraum, der von Bewohnern und Besuchern gleichermaßen genutzt werden kann; hierbei Einbindung wertvoller bestehender Strukturen (z.B. Skulpturenpark), Integration eines Wasserspiels auf Grundlage des Rahmenplans

Maßnahmen

- Fertigstellung der Outdoor-Sportanlage mit Yoga-Kraftort
- Anschaffen neuer Spielgeräte für den Kinderspielplatz
- Schaffung punktueller Zugänge zum Wasser
- Einrichtung eines kleinen Wasserspielplatzes
- Anlegen attraktiver Wegeverbindungen und Verweilbereiche in Richtung Essenbügl / 3 Stadeln

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
Impulsprojekt	ab sofort bis 5 Jahre	50.000 bis 350.000 €	Städtebauförderung	Bürgerschaft / Familien, Reg. der Opf. Wasserwirtschaftsamt

Maßnahmensteckbrief N19.

Handlungsfelder

Soz
Nat

Erstellung eines Energiekatasters mit Potenzialflächen für v.a. PV- und Solarthermie-Anlagen als Weiterführung der Basisinformationen des Energie-Atlas-Bayern

Situation / Problematik

Um die Energiewende weiter voranzutreiben, ist es hilfreich eine Datengrundlage zu haben, die sinnvolle Standorte für Erneuerbare Energien definiert und ausweist. Hierzu bietet der Bayern-Atlas eine sehr gute Basis, da er zu verschiedenen Themen - Solarenergie, Biomasseanlagen, Windenergie, Wasserkraft, Geothermie und Abwärmenutzung - umfassende Informationen für den möglichen Ausbau gibt. Um dies für Beratzhausen zu vertiefen, ist es sinnvoll, auf dieser Grundlage eine flächenscharfe Potenzialanalyse für ausgewählte Energiearten durchzuführen. Welche Energiegewinnung für den Markt zielführend ist, kann aus den Daten des Energieatlasses abgeleitet werden.

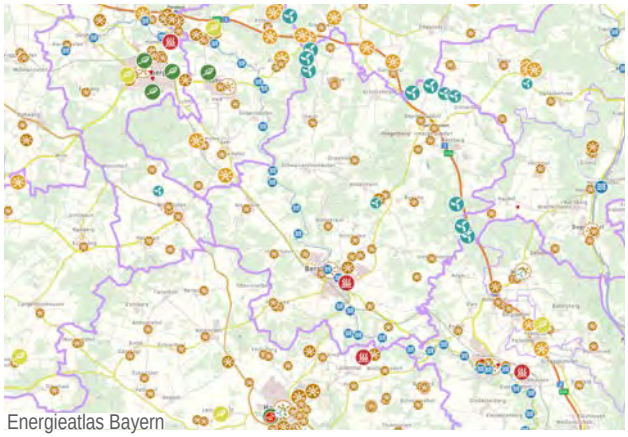
Ziel

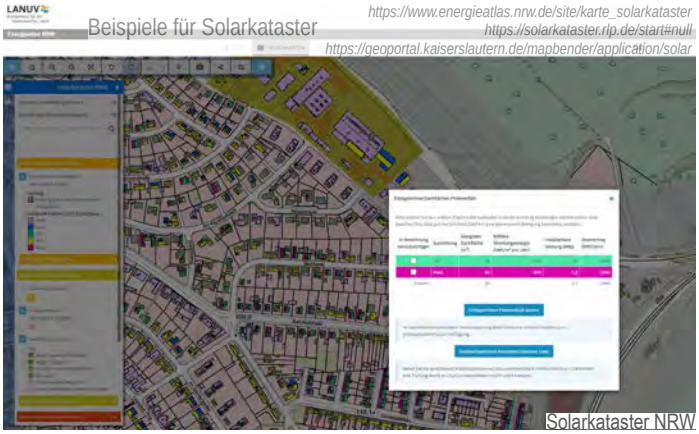
Aufstellung eines umfassenden Energieatlasses, der flächenscharfe Auskunft über Potenzialflächen gibt, beispielsweise darüber, welche Dachflächen für den PV-Anlagenausbau geeignet sind oder wo welche Form von Geothermie möglich ist. Zudem sollten große Dachflächen besonders hervor gehoben werden.

Maßnahmen

- Analyse der Dachflächen, deren Neigung und überbaubare Fläche und Ableitung der Potenziale i.V.mit einem Ertragsrechner, um Bauherren den Nutzen schnell zu veranschaulichen
- Analyse der Geothermiequellen und Ausweisung konkreter Nutzungsarten
- Nutzung des Katasters für energetische Regelungsinhalte von B-Plänen und die Schaffung von Anreizen zum Ausbau bei Bestandsbauten ggf. i.V.m. Fördermitteln
- Identifikation von Wasser- und Windenergiepotenzialstandorten und anschl. Sicherung der Standorte durch die Bauleitplanung (im FNP z.B. Konzentrationszonen für Windenergie, § 35 BauGB)

Priorität	Projektstart	Kostenschätzung	Fördermöglichkeiten	Zuständigkeit / Partner
Impulsprojekt	ab sofort bis 5 Jahre	bis 50.000 €	k.A.	Planungsbüro, ggf. Landkreis Regensburg


Energieatlas Bayern



Solarkataster NRW

8 Zusammenfassung / Ausblick

Als Ergebnis des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes - ISEK“ für den Kernort Beratzhausen liegen nunmehr umfassende Beurteilungsgrundlagen hinsichtlich des aktuellen Standes der Ortssanierung, der noch gegebenen „städtebaulichen Missstände“ und der somit notwendigen Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen vor.
Die wichtigsten Ergebnisse der Auswertung wichtiger Planungsgrundlagen (v.a. Bevölkerungsentwicklung, demografischer Wandel), der Analyse der städtebaulichen Situation sowie der Festlegung künftiger Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Maßnahmen sollen im Folgenden für den Kernort noch einmal zusammengefasst werden:

- Aufgrund der sich abzeichnenden Bevölkerungsentwicklung wird es als Ziel angesehen, bestehende Wohngebiete (v.a. Zehentberg und Oberndorf) maßvoll zu arrondieren, um der Nachfrage an Baugrund v.a. für Familien begegnen zu können.
- Gleichzeitig soll jedoch der Fokus auf einer landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung liegen, die Zersiedelungstendenzen entgegenwirkt und die wertvollen Naturräume (Tal der Schwarzen Laber, felsige Hänge) schützt. Im Zuge einer „Innenentwicklung“ ist in vielen (älteren) Wohnquartieren der Blick auf eine Nutzung der Potentiale zur Nachverdichtung sowie zur baulichen Nutzung von Baulücken und Brachflächen zu richten. Zu prüfen sind auch die Möglichkeiten, Wohnraum für alle Altersgruppen zu schaffen und den bestehenden Wohnraum an die Nachfrage an kleinere Wohnungsgrößen anzupassen.
- Die örtliche Infrastruktur und Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist an den demografischen Wandel anzupassen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, wie Angebote für altersgerechtes Wohnen geschaffen werden können. Darüber hinaus gewinnt auch die barrierefreie Nutzbarkeit der öffentlichen Räume zunehmend an Bedeutung.
- Zu den „Potentialflächen der Innenentwicklung“ zählen auch Flächen im (teilweise bereits länger währenden) Umstrukturierungsprozess, wie die Areale Wiendl-Englbräu / Edeka westlich des Ortskerns und das „Netto-Areal“ und angrenzende Flächen östlich des Ortskerns, für die neue Nutzungen zu fin-

den und die städtebaulich neu zu ordnen sind. Entwicklungspotential bietet auch die Niedermühle, für die ein Sanierungs- und Nutzungskonzept bislang fehlt.

- Der Talraum der Schwarzen Laber soll in seiner Funktion als Naherholungsraum für die Bevölkerung und für den sanften Tourismus (Wandern, Radfahren) erhalten und gestärkt werden. Dies umfasst beispielsweise eine Aufwertung der öffentlichen Spiel- und Freiflächen (Umsetzung Rahmenkonzept Bürgerpark), die Erhaltung des Skulpturenparks, die Erhaltung des prägenden Gehölzbestandes, die Vermeidung weiterer Bautätigkeit und standortverträgliche Flächennutzungen.
- Um Leerstände im Ortskern zu beseitigen und die Ortsmitte zu beleben, sind Anreize zu schaffen für die Ansiedlung neuer ortszentraler Nutzungen (Grundversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie / Cafés mit Freisitzen).
- Zur funktionalen und gestalterischen Stärkung des historischen Ortskerns sind auch die ortszentralen Straßenräume (v.a. Marktstraße, Bischof-Weig-Straße, Gottfried-Kölwel-Platz, Schlosshof) aufzuwerten und hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität zu verbessern (Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie). Im Bereich der drei Stadeln / Essenbügl soll ein attraktiver und multifunktional nutzbarer (Markt)-Platz entstehen, der gleichzeitig einen Übergang zum Naturraum der Schwarzen Laber herstellt.
- Um die Identität des „baulichen Erbes“ zu bewahren und zu stärken, und das signifikante Ortsbild von Beratzhausen zu erhalten, sind weiterhin Anreize zur fachgerechten Sanierung des denkmalgeschützten und sonstigen erhaltenswerten Gebäudebestandes notwendig. Um hierbei die gestalterischen Anforderungen (der Gestaltungsfibel) zu erfüllen, besteht das Angebot von Bauberatungen. Einzubeziehen sind auch die Möglichkeiten zur Verbesserung und Aufwertung der privaten Grün- und Freiflächen (Vorzonen, Höfe, Gärten).
- Um die Anteile des motorisierten Verkehrs bei den täglichen Wegen im Binnenverkehr zu reduzieren, sind die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, Gefahrenpunkte zu beseitigen und kurze attraktive Routen aus den Wohngebieten in den Ortskern und zu wichtigen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Nahversorgungszentrum, Bahnhof etc.) zu schaffen. Wichtig sind hierbei auch Wegeverbindungen über den Fluss sowie die Barrierefreiheit des Bahnhofs. Zu berücksichtigen ist auch eine attraktive und verkehrssichere Führung der überörtlich

bedeutsamen Rad- und Wanderrouten.

- Der motorisierte Kfz-Verkehr soll in allen Wohnquartieren situationsverträglich abgewickelt werden; im Einzelfall sind hierzu verkehrslenkende und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zu prüfen.
- Im Hinblick auf den Klimawandel und die steigende Bedeutung siedlungsökologischer Aspekte ist insbesondere darauf hinzuwirken, dass großflächige Versiegelungen vermieden, Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung geschaffen und die Siedlungsräume ausreichend durchgrünt werden (v.a. Eingrünung der Ortsränder, Baumpflanzungen in den Straßen, kleine begrünte Quartiersplätze, ökologisch verträgliche Gartengestaltung, Aspekt der Biodiversität bei öffentlichen und privaten Grünflächen).

Die oben aufgelisteten Punkte wurden in einem „Räumlich-funktionalen Rahmenplan“ für den Kernort und einem „Städtebaulichen Rahmen- und Maßnahmenplan“ für den Schwerpunktbereich räumlich dargestellt und in einer Maßnahmenliste, einem Maßnahmenplan und in „Maßnahmensteckbriefen“ konkretisiert. Die Fülle der dargestellten Aufgabenfelder in den einzelnen Maßnahmenbereichen macht deutlich, dass der Prozess der Ortssanierung in Beratzhausen noch längst nicht abgeschlossen ist. Auch haben die Sanierungsziele von 1989 im Grunde immer noch Gültigkeit und sind nur modifiziert und an die derzeitige Situation angepasst worden.

Aus diesem Grund ergibt sich auch die Notwendigkeit einer neuen Sanierungssatzung, deren räumlicher Geltungsbereich an den festgestellten Handlungsbedarf und die angestrebten Maßnahmenschwerpunkte angepasst wird (siehe Plandarstellung und Begründung auf S. 102 f.).

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1	Der Markt Beratzhausen im Jahr 1801.	3
Abb. 2	Luftbild aus dem Bayernatlas	7
Abb. 3	Ablauf der Beteiligungsformen	8
Abb. 4	Auszug der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	10
Abb. 5	Beratzhausen und Umgebung (Quelle: Bayernatlas)	12
Abb. 6	Historische Karte des Marktes Beratzhausen von 1830	15
Abb. 7	Schwarzplan des Marktes Beratzhausen, Stand 03.05.2021	16
Abb. 8	Regionalplan Region Regensburg Strukturkarte	18
Abb. 9	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	19
Tab. 1	Rechtskräftige Bebauungspläne im Kernort Beratzhausen	20
Abb. 10	Siedlungs- und Naturräume	28
Abb. 11	Verkehrliche Infrastruktur	30
Abb. 12	Zeitreihe Bevölkerung 2010 bis 2020	32
Abb. 13	Bevölkerung nach Altersgruppen, Stand 31.12.2020	33
Abb. 14	Anzahl der Wohnungen von 2016 bis 2019	34
Abb. 15	Wohnungsbestand im Jahr 2019 nach Anzahl der Räume je Wohnung	35
Abb. 16	Soziale Infrastruktur	37
Abb. 17	Beschäftigte am Arbeitsort von 2014 bis 2021	38
Abb. 18	Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten von 2005 bis 2019	40
Abb. 19	Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland	40
Abb. 20	Klima- und Energiekarte	43
Abb. 21	Starkregengefahrenkarte Stadt Kempten	44
Abb. 22	Klimaanalysekarte der Stadt Wien	44
Abb. 23	Hochwassergefahrenflächen HQ100	45
Abb. 24	Ortsquartiere des Kernortes von Beratzhausen	46

Abb. 25	Nutzungen	57
Abb. 26	Denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmäler	62
Abb. 27	Gestaltungskonzept für den Bereich Essenbügl	66
Abb. 28	Gestalterischer Rahmenplan für die ortszentralen Straßenräume	67
Abb. 29	Strukturbereiche im Schwerpunktgebiet	68
Abb. 30	Maßnahmenplan 2022 Beratzhausen	101

Quellenverzeichnis

Bayrischer Landesverein für Heimatpflege e.V. (Hrsg.)
Besser Bauen im Alltag
München 1984

Bayrisches Staatsministerium des Innern
- Oberste Baubehörde - und Gemeinde Oberhaching (Hrsg.)
Oberhachinger Baufibel
München 1979

Bayrisches Staatsministerium des Innern
- Oberste Baubehörde - und Bayrisches Staatsministerium
für Wissenschaft und Kunst (Hrsg.)
Alte Städte - Alte Dörfer
München 1987

BayWa (Hrsg.)
Bauen in Bayern
Oberpfalz
München 1981

Ehmke, Franz
Der Garten am Haus
Berlin 1986

Stadt Wörth (Hrsg.)
ISEK, Entwurf
Regensburg / Wörth 2022

Laßleben, Hermann und Wein, Franz
Beratzhausen in alten Ansichten
europäische Bibliothek, Zaltbommel / Niederlande
2. Auflage 1990

Markt Beratzhausen (Auftraggeber)
Theodor Henzler (Planer)
Vorbereitende Untersuchungen nach dem
Städtebauförderungsgesetz für den zentralen Ortsbereich
der Marktgemeinde Beratzhausen
Beratzhausen 1987

Markt Beratzhausen (Hrsg.)
Informationsbroschüre
Markt Beratzhausen, Landkreis Regensburg 1994

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.)
Kommunalstatistiken der Markt Beratzhausen
Online unter: https://www.statistik.bayern.de/, zuletzt aufgerufen am 02.03.2022.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und Heimat - Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hrsg.)
Bayern-Atlas.
Online unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/, zuletzt aufgerufen am 02.03.2022.

Bayerische Staatsregierung - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.)
Energie-Atlas Bayern.
Online unter: https://www.karten.energieatlas.bayern.de/, zuletzt aufgerufen am 02.03.2022.

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.)
Statistische Informationen rund um den Arbeitsmarkt in Bayern
Online unter: https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rd-by/statistik, zuletzt aufgerufen am 02.03.2022.

Markt Beratzhausen
Homepage der Marktgemeinde
Online unter: https://beratzhausen.com/, zuletzt aufgerufen am 02.03.2022.

alle Fotos: Dömges Architekten AG, Regensburg

Die Marktstraße auf einem Foto von 1910 bis 1915 (Quelle: „Beratzhausen in alten Ansichten“, 2. Auflage 1990, 1988 Europäische Bibliothek - Zaltbommel/Niederlande).