

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Rechberg Nord II“

Rechberg

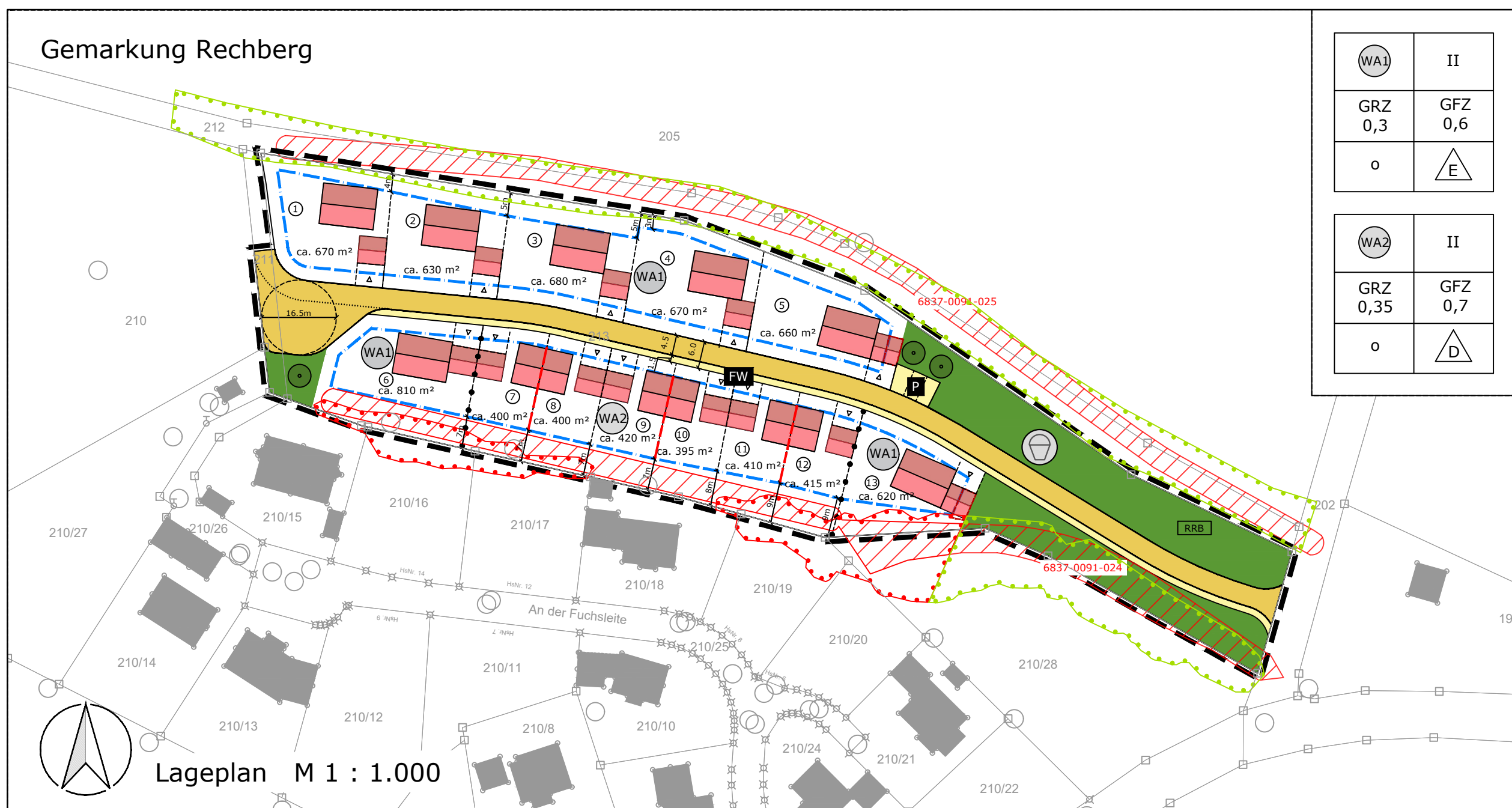
Markt Beratzhausen

Landkreis Regensburg



Fassung vom 25.03.2021

Bezeichnung		Seiten/Blätter
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis		1 Blatt
Teil A:	Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen, Regelquerschnitten und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil B:	Textliche Festsetzungen und Hinweise	13 Seiten
Teil C:	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	26 Seiten
Anlage	Lageplan mit Straßenhöhen	1 Blatt



WA1	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
o	E

WA2	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
o	D

Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), unterteilt in 2 Flächen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FW

Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

P

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 Buchstab b) u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

RRB

Zweckbestimmung: naturnahes Regenrückhaltebecken

K

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

B

Bäume zu pflanzen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.2021 ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom 25.03.2021 vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

6837-0091-024

amtlich kartierte Biotopflächen mit Nummer

Tatsächlicher Heckenbestand

genehmigter Biotopbeseitigungsantrag Az.: S32-1735 vom 14.12.2020

Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

vorgeschlagene Parzellengrenze

Vorschlag Stellung Hauptgebäude

Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort

vorgeschlagene Parzellennummern

ungefähre Grundstücksgröße

Maßangaben in Meter

Verfahrensübersicht

Der Marktrat Beratzhausen hat in der Sitzung vom 26.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2021 wurde mit der Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Beratzhausen hat mit Beschluss des Marktrats vom 29.07.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2021 als Satzung beschlossen.

Beratzhausen, den 04.08.2021

1. Bürgermeister, Matthias Beer

Ausgefertigt

Beratzhausen, den 04.08.2021

1. Bürgermeister, Matthias Beer

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Beratzhausen, den

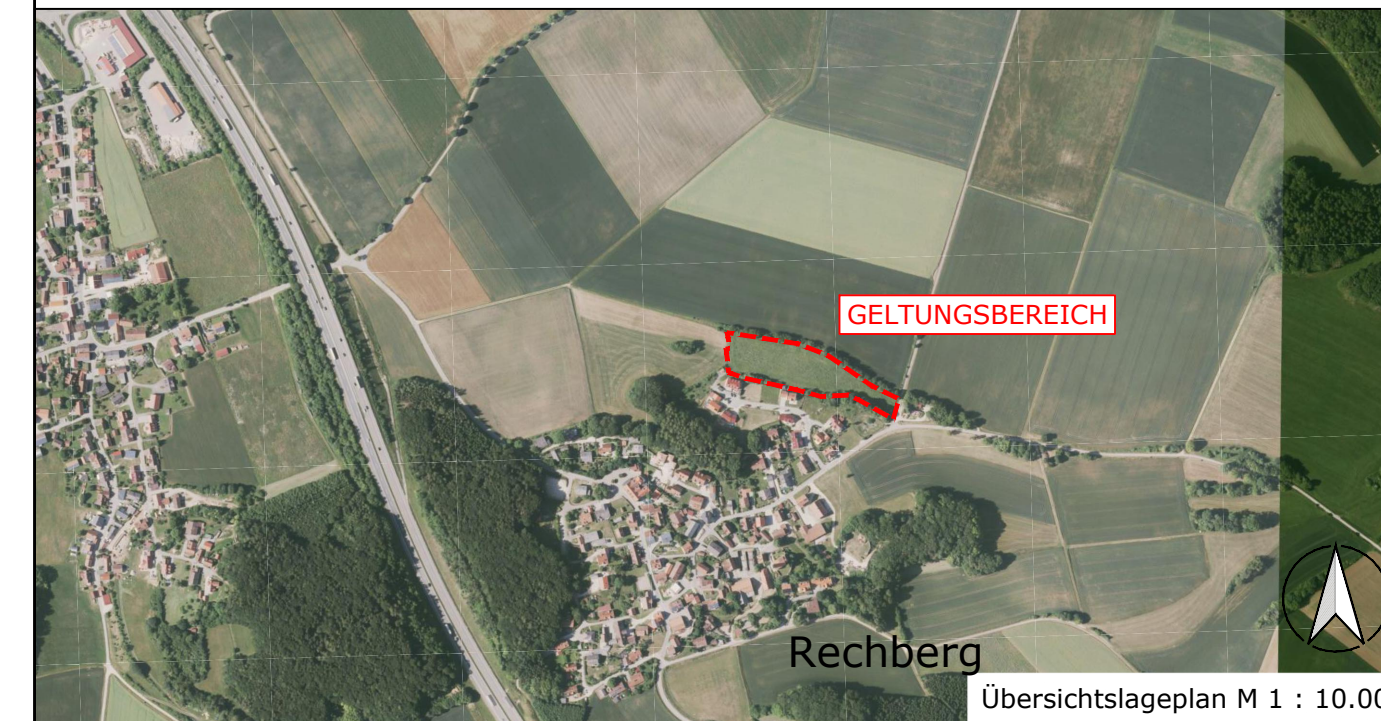
1. Bürgermeister, Matthias Beer

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Rechberg Nord II"



Markt Beratzhausen
Landkreis Regensburg



TEIL A Planzeichnung
Regelbeispiele
Verfahrensvermerke M 1 : 1.000

FASSUNG vom 25.03.2021

Verfahren nach §13b BauGB

Planfertiger:

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Rechberg Nord II“
Rechberg

Markt Beratzhausen
Landkreis Regensburg



Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

FASSUNG vom 25.03.2021
Redaktionell ergänzt am 30.06.2021

Planverfasser:
Regensburg, den 03.08.2021

Auftraggeber:
Beratzhausen, den 04.08.2021

Andreas Eder, Dipl.-Ing. (FH)
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Matthias Beer, 1. Bürgermeister
MARKT BERATZHAUSEN
Marktstraße 33
93176 Beratzhausen

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

	Einzelhaus	Doppelhaus
GRZ_{max}	0,3	0,35
GFZ_{max}	0,6	0,7

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 6 BayBO)

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Es gilt die Vollgeschoss-Definition des Art. 83 Abs. 6 der BayBO.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßen Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 500 m².

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind nachfolgende Mindestgrößen des Grundstücks erforderlich:

<u>Wohnfläche / Wohneinheit</u>	<u>Anteilige Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit</u>
≤ 40 m ²	100 m ²
40 m ² – 80 m ²	150 m ²
≥ 81 m ²	250 m ²

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

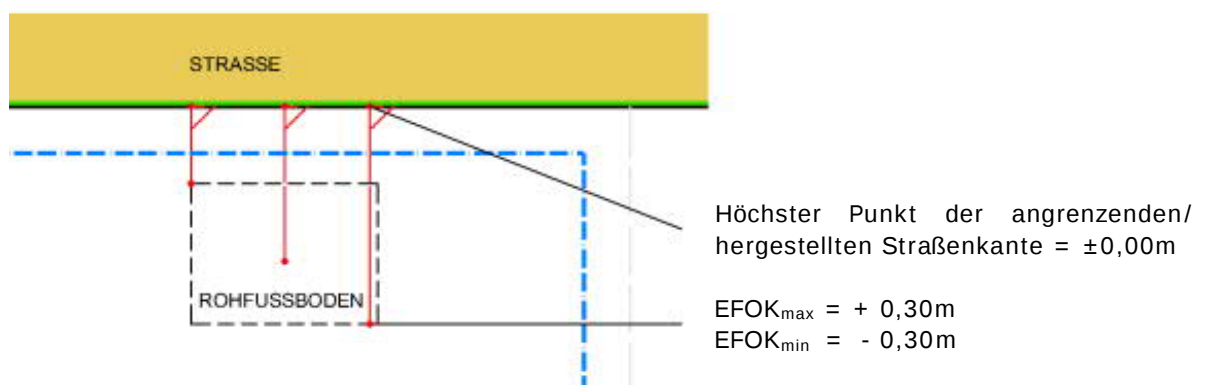
Die EFOK_{max} und die EFOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

EFOK_{max}: + 0,30 m

EFOK_{min}: - 0,30 m

Messmethode:

Grundriss



2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Die Grundrissproportionen des Hauptgebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden.

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{\max}$) festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante der Dachhaut.

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe ($WH_{\max}$) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand, bei versetzten Pultdächern die höhere Wand.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist bis max. 1,00 m zulässig.

Entsprechend der Dachform werden folgende First- und Wandhöhen festgesetzt:

Dachform:	Dachneigung:	$FH_{\max}$:	$WH_{\max}$:
SD, WD, ZD	20° - 45°	8,20 m	6,30 m
PD	7° - 17°	7,50 m	6,30 m
vPD	7° - 17°	8,20 m	6,30 m

Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

2.6 Höhenfestsetzungen der Garagen (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Die Höhenfestsetzungen für Garagen sind vorrangig vor den sich ergebenden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO gültig.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

2.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.9.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachüberstände:	Dachüberstände sind an den Traufseiten bis max. 0,80 m, an den Giebelseiten bis max. 0,80 m zulässig
Dacheindeckung:	Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig.
Dachaufbauten:	Dachaufbauten ab 25° Dachneigung sind zulässig. Sie müssen sich der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung des Hauptbaukörpers anpassen und in der Dimensionierung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite gemeinsam max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig. Stehende Dachgauben sind bis max. 2,0 m² Ansichtsfläche pro Gaube im inneren Drittel des Daches zulässig. Der Abstand zum Ortgang beträgt mind. 2,5 m. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen. Die Brandschutzabstände gem. Art. 30 Abs. 5 BayBO sind zu beachten.

2.9.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Dachneigung, Dachform, Dachdeckung und Außenfassade dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite gemeinsam von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

2.9.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen exakt an das Straßenniveau anzupassen.

Auf den Parzellen sind entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans immer die ursprünglichen Geländehöhen in einer Breite von 2,50 m beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit max. 1,20 m zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. In Abstimmung mit dem Nachbarn darf die Geländeauffüllung/-abgrabung bis Grundstücksgrenze erfolgen.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Der Mindestabstand beträgt 0,75 m zur Grundstücksgrenze. Innerhalb des Grundstücks sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im Süden der Parzellen 6 – 13 ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu dem bestehenden Gehölz einzuhalten.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.9.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Je Einzelhaus sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Je Doppelhaushälfte ist mind. 1 Stellplatz zu errichten.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit ist die folgende Anzahl von Stellplätzen zu errichten:

<u>Wohnfläche / Wohneinheit</u>	<u>Mindestanzahl Stellplätze</u>
$\leq 40 \text{ m}^2$	1
$40 \text{ m}^2 - 80 \text{ m}^2$	1,5
$\geq 81 \text{ m}^2$	2

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch zu ermitteln und auf ganze Zahlen zu runden.

Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5,0 m betragen.

Der Garagenstauraum sowie deren Zufahrt gilt nicht als Stellplatz.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.9.5 Garagen / Carports

Die Anlage von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Bei der Ausbildung eines Flachdachs ist dieses zu begrünen.

2.9.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Fläche der nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässigen Anlagen, wird auf max. 15 m² festgesetzt.

2.9.7 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtsaumlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Entlang der Verkehrsfläche wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,20 m über Straßenoberkante festgesetzt. Entlang der weiteren Parzellengrenzen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,20 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Sofern die Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung erfolgt, ist entlang der Parzellengrenzen eine Höhe von max. 1,80 m über hergestelltem Gelände zulässig.

Eine Einfriedung der bestehenden Gehölze im Süden mittels Gabionen und Zäunen ist unzulässig. Eine Einfriedung mittels Hecke zu den bestehenden Hecken nur, wenn es sich um eine naturnah gestaltete, freiwachsende Hecke handelt.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier nicht zulässig, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 25 cm nicht überschreiten.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.9.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

2.9.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.10.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu Lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.10.2 Öffentlicher Bereich

Im östlichen Geltungsbereich ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

2.10.3 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Im südlichen Bereich der Parzellen 6 – 13 wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund festgesetzt.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten

Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

Hinweise

Bundesautobahn A3

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn A3. Diese befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Biotope

Innerhalb des südlichen Plangebiets und im Anschluss an die nördliche Grenze des Geltungsbereichs erstrecken sich zwei biotopkartierte Heckenstrukturen.

Zeitliche und räumliche Baufeldräumung

Die zeitliche und räumliche Baufeldräumung hat außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August) zu erfolgen. Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jeder Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und dem Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Die Kombizisterne kann gleichzeitig als Zisterne zur bspw. Gartenbewässerung genutzt werden. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Die Durchlaufgeschwindigkeit der Zisternendrosselung beträgt 2 l/s.

Durch die Hanglage und mehrheitlich schlechte Durchlässigkeit des Bodens wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebiets abgesehen. Stattdessen wird das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in einen Trockengraben (welcher in eine Talsenke führt) abgeleitet. Hier kann es über den langen Fließweg langsam versickern und verdunsten.

„Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

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

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die „aktualisierten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser und Schichtenwasser

Mit Schichtenwasser ist zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Starkregenereignisse

Durch die Geländeneigung ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Es wird empfohlen, bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässung oder Verschlämmungen zu treffen.

Geothermieranlagen

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind zulässig. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Altlasten

Altlasten oder Verdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Sollten sich jedoch beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Kabelhausanschlüsse

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Markt Beratzhausen, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten des Marktes und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Rechberg Nord II“

Rechberg

Markt Beratzhausen

Landkreis Regensburg



Teil C

Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8

FASSUNG vom 25.03.2021
redaktionell ergänzt am 30.06.2021

Inhalt

1. Ausgangssituation	3
2. Verfahrenswahl	4
3. Lage und Beschaffenheit	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1. Landesentwicklungsprogramm	5
4.2. Regionalplan	6
4.3. Flächennutzungsplan	6
5. Bedarfsberechnung	7
5.1. Strukturdaten	8
5.2. Bestehende Flächenpotenziale	14
5.3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	15
5.4. Zusammenfassung	16
6. Planungsziele, Alternativen	17
7. Plankonzeption	17
8. Erschließung und Versorgung	18
8.1. Straßenbau	18
8.2. Wasserversorgung	18
8.3. Entwässerung	18
9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	18
9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen	18
9.2. Denkmalschutz	19
9.3. Bodenordnerische Maßnahmen	19
9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
10. Grünordnungsplanung	24
10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen	24
10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
10.3. Artenschutzrechtliche Belange	24
10.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen	26
10.5. Zusammenfassendes Ergebnis	26

1. Ausgangssituation

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 21.11.2019 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Rechberg Nord II“ im Ortsteil Rechberg, Markt Beratzhausen, aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 202 (TF), 211 (TF) und 213 der Gemarkung Rechberg.



Abb.: Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Flächenberechnung		
Flächen	Größe in m ²	Prozentanteil %
Geltungsbereich gesamt	10.750	100
Öffentliche Verkehrsflächen	1.335	12,4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	378	3,5
Öffentliche Grünflächen	1.858	17,3
Wohnbaufläche	7.179	66,8
Überbaubare Grundfläche (GRZ: 0,35)	2.513	23,4

Tabelle 1 Flächenberechnung

Die Aufstellung erfolgt nach § 13b BauGB. Wie der Flächenberechnung zu entnehmen ist, wird mit dem Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von max. 10.000 m² unterschritten.

Hinsichtlich des Grünordnungsplans wird von der Möglichkeit des Art. 4 Abs. 2 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Gebrauch gemacht, den Grünordnungsplan auf die wesentlichsten Teile des Bebauungsplans zu beschränken.

2. Verfahrenswahl

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hat die Bundesregierung im Mai 2017 befristet bis 31. Dezember 2019 den § 13b BauGB erlassen. Für Wohnbauflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine überbaubare Grundfläche von 10.0000 Quadratmetern nicht überschreiten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rechberg und schließt südlich an den bisherigen Siedlungsrand an. Der Bebauungsplan umfasst einen Anteil an Wohnbauflächen von insgesamt ca. 7.179 m², mit einer GRZ von max. 0,35 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 2.515 m².

Durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere am Wirtschaftsstandort Regensburg und den angrenzenden Einzugsbereichen, übersteigt die Nachfrage nach Wohnbauland das vorhandene Angebot. Diese erhöhte Nachfrage ist auch im Markt Beratzhausen zu verzeichnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll diesem Nachfragedruck nun entgegengewirkt werden.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der FNP im Zuge der Berichtigung angepasst und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB wird von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von der Erstellung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die Erstellung des Umweltberichts wird ebenfalls abgesehen.

3. Lage und Beschaffenheit

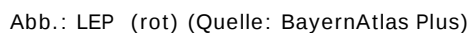
Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Beratzhausen, im Landkreis Regensburg. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Osten verläuft die Verbindungsstraße zwischen Rechberg und dem Ortsteil Grünschlager, über die das neue Plangebiet erschlossen wird. Südlich grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich, nördlich erstreckt sich ein Flurweg mit biotopkartierten Heckenstrukturen. Die nördlichen, östlichen und westlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Topographisch fällt das Gelände von Süden Richtung Norden.

Der Markt Beratzhausen befindet sich in ca. 20 km Entfernung (Luftlinie) zum Wirtschaftszentrum Regensburg.

Gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung, wird für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Nutzung vorhandener Innenpotentiale, wie Baulücken oder innerörtliche Brachflächen, oder die Arrondierung des Ortsrandes empfohlen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Beratzhausen im allgemeinen ländlichen Raum als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf.



Ziel 3.2: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt südlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an.

4.2. Regionalplan

Beratzhausen wird gemäß Regionalplan der Region Regensburg (Region 11) als Zentraler Ort der Grundversorgung eingestuft und befindet sich gemäß der Darstellung der Karte 1 – Raumstruktur im allgemeinen Ländlichen Raum.

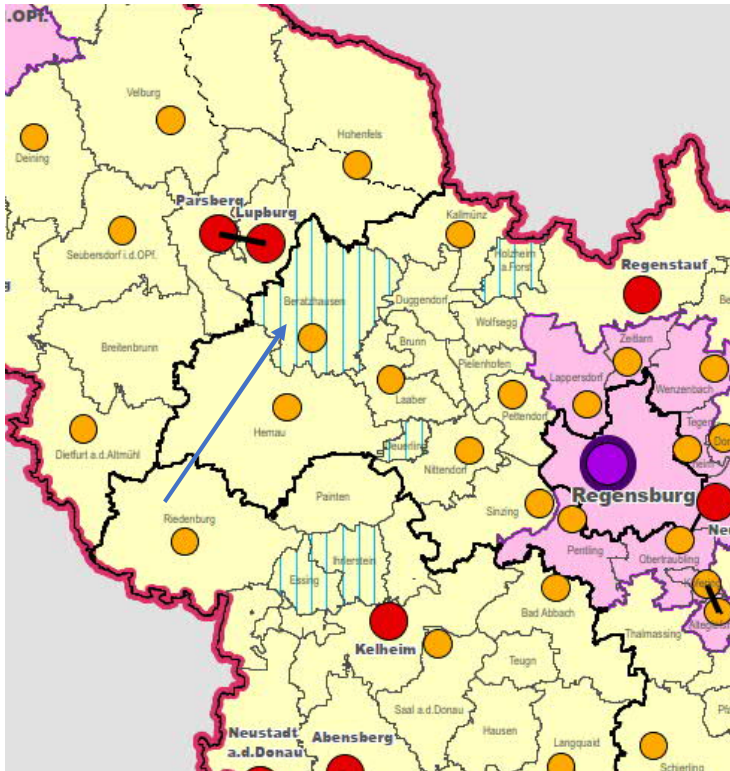


Abb.: Auszug Karte 1 – Strukturkarte mit Grundzentren (Quelle: Regionalplan Region Regensburg)

Das ausgewiesene Gebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Ziel der Regionalpläne ist die Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume von Bebauung, der Siedlungsgliederung, der Verbesserung des Bioklimas sowie die Sicherung der landschaftsgebundenen und naturnahen Erholung.

4.3. Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bereits seit 2017 befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung. Aufgrund der Kommunalwahlen im Frühjahr 2020 wurde die Neuaufstellung weiter vertagt. Der neu gewählte Marktgemeinderat hat sich nun in den letzten Monaten intensiv mit den potenziellen Entwicklungsflächen auseinandergesetzt und Grundstücksverhandlungen geführt. Ziel ist es, Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, die in den letzten Jahrzehnten aufgrund fehlender Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer nicht entwickelt werden konnten oder aus anderen Gründen nicht umsetzbar sind. Ergänzende Zielrichtung für die Darstellung von Wohn-, Misch und Gewerbe- Potenzialflächen im neuen FNP ist die

grundsätzliche Verfügbarkeit dieser Flächen, um so die städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde nicht weiter zu verhindern.

Aufgrund des konkret vorhandenen Wohnbauflächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung in Rechberg, hat sich der Marktgemeinderat für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach §13b entschlossen, obwohl das Verfahren zur Flächennutzungsplan Neuaufstellung noch nicht abgeschlossen ist. Die Fläche in Rechberg wird als Potenzialfläche im Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

5. Bedarfsberechnung

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Regensburg fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Regensburg, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Wie die fehlende wohnbauliche Entwicklung sowie die stagnierenden Einwohnerzahlen der vergangenen Jahrzehnte belegen, konnte der Markt Beratzhausen diesem Wachstumstrend lange Zeit nicht folgen. Gründe hierfür lagen insbesondere an der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer für die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen und an der politischen Priorisierung.

Lediglich in den letzten 7 Jahren konnte mithilfe der Ausweisung einzelner Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung Wohnraum geschaffen werden. Dass im Markt Beratzhausen eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, zeigen die in der Verwaltung geführten Bauland-Interessentenlisten ortsansässiger Bürger.

Aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan „Rechberg Nord II“, liegt der Verwaltung derzeit bereits eine Interessentenliste der ortsansässigen Bevölkerung mit 55 Bewerbern vor, obwohl ein Bewerberaufruf bislang noch nicht stattgefunden hat. Das zuletzt im Nachbarort Pfraundorf entwickelte Baugebiet mit 14 Parzellen stand einer dreifachen Bewerberanzahl gegenüber. Der Zuschlag ging nahezu vollständig an die ortsansässige Bevölkerung

Da sich der vorliegende Bebauungsplan „Rechberg Nord II“ insbesondere an die ortsansässigen Bauinteressenten in Rechberg richtet, wird die nachfolgende Bedarfsbegründung auf den Ortsteil Rechberg fokussiert. Eine umfassende Bedarfsanalyse für das gesamte Gemeindegebiet erfolgt im Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

5.1. Strukturdaten

5.1.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl liegt gem. Einwohnermeldeamt des Marktes Beratzhausen bei 5.595 Einwohnern (Stand 30.04.2021).

5.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde

Die Einwohnerzahlen des Marktes Beratzhausen zeigen in den letzten 7 Jahren einen Bevölkerungsanstieg von ca. 3,5 %. Zum April 2021 bereits 4,2 %:

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz
31.12.2013	5.369
31.12.2014	5.416
31.12.2015	5.520
31.12.2016	5.539
31.12.2017	5.567
31.12.2018	5.539
17.10.2019	5.560
31.12.2020	5.558
30.04.2021	5.595

Quelle: Markt Beratzhausen, Einwohnermeldeamt

Wie die Daten der Einwohnerzahlen für den Ortsteil Rechberg zeigen, bewegt sich die Zahl der Einwohner zwischen 215 – 247. Die Schwankung der Zahlen lässt sich für Rechberg auf die natürlichen Geburten- und Mortalitätsraten und das Abwandern junger Familien aufgrund fehlender Wohnbauflächen im Ort zurückführen.

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz
30.12.2013	230
30.12.2014	215
06.01.2016	217
31.12.2016	230
04.01.2018	235
11.01.2019	242
30.12.2019	247
14.01.2021	232

Quelle: Markt Beratzhausen, Einwohnermeldeamt

5.1.3 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) werden einige Faktoren nicht berücksichtigt, wie z.B. die anhaltende Niedrigzinsphase oder die steigenden Baulandpreise am nahegelegenen Wirtschaftsstandort Regensburg.

Erfahrungsgemäß führt dies dazu, dass die Prognosen mit dem tatsächlichen Bedarf nicht übereinstimmen.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Regensburg ist auch der Markt Beratzhausen einem hohen Baudruck ausgesetzt.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Gemäß Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik wird für den Markt Beratzhausen, für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 5-7 Jahren, eine Bevölkerungsabnahme von ca. 1,8 % bzw. 100 Einwohnern prognostiziert.

Datenblatt 09 375 118 Beratzhausen

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

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

Abb.: Demographiespiegel Beratzhausen, Juli 2019

Für das Zieljahr der Planung 2021 ergibt sich demnach eine prognostizierte Einwohnerzahl von 5.500.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist vor allem auf die stagnierende Entwicklung der letzten Jahrzehnte zurückzuführen. Grund hierfür ist insbesondere das fehlende Angebot an Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets.

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Regensburg und der fehlenden Entwicklung der letzten Jahrzehnte, ist auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Markt Beratzhausen vorhanden. Durch eine angepasste Ausweisung von Bauflächen im Umfang von ca. 1,1 ha möchte der Markt der prognostizierten Bevölkerungsabnahme entgegenwirken und Wohnraum insbesondere für ortsansässige Rechberger Bauinteressenten schaffen.

Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Regensburg liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2039 gegenüber dem Jahr 2019 bei 2,5 bis unter 7,5% und wird damit als „zunehmend“ kategorisiert.

Die Entwicklungen der umliegenden Gemeinden zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung in direktem Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Wohnbauland steht. Fehlt dieses Angebot an Wohnbauland, orientieren sich die ortsansässigen Bauinteressenten in die Nachbargemeinden.

Somit ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Regensburg auch auf den Markt Beratzhausen zu übertragen ist. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen der letzten 7 Jahre zeigen gegenüber den prognostizierten Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik diesen Anstieg der Einwohnerzahl und belegen somit die Annahme. Dadurch wird deutlich, dass im Markt Beratzhausen durchaus eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen vorhanden ist, durch das fehlende Angebot der letzten 15 – 20 Jahre jedoch keine Entwicklung möglich war.

Bei einer Zunahme von weiterhin 3,5 % entspräche dies einem Bevölkerungsanstieg von ca. 195 Einwohnern in den nächsten 7 Jahren, bei 4,2 % bereits 234 Einwohner.

5.1.4 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Gemäß GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamt für Statistik betrug am 31.12.2019 die Zahl der Wohngebäude 1.707, die Zahl der Wohneinheiten (WE) 2.449. Mit einer Einwohnerzahl (EW) von 5.560 ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,27 EW/WE.

Die Verteilung ergab sich gemäß Zensus 2011 des Bayerischen Landesamt für Statistik wie folgt:

	Anzahl	In Prozent
Haushalte gesamt	2.181	100 %
Singlehaushalte	575	26 %
Paare ohne Kind(er)	538	25 %
Paare mit Kind(er)	824	38 %
Alleinerziehende Elternteile	215	10 %
Wohngemeinschaften	29	1 %

Die Verteilung zeigt, dass der Anteil der Singlehaushalte bereits ein Viertel der Haushalte in Beratzhausen ausmacht.

5.1.5 Einstufung im Zentrale Orte-System

Im Zentrale Orte-System des Regionalplans der Region Regensburg (Stand 2020) wird Beratzhausen als Zentraler Ort der Grundversorgung zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung eingestuft.

5.1.6 Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Beratzhausen im allgemeinen ländlichen Raum als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf.

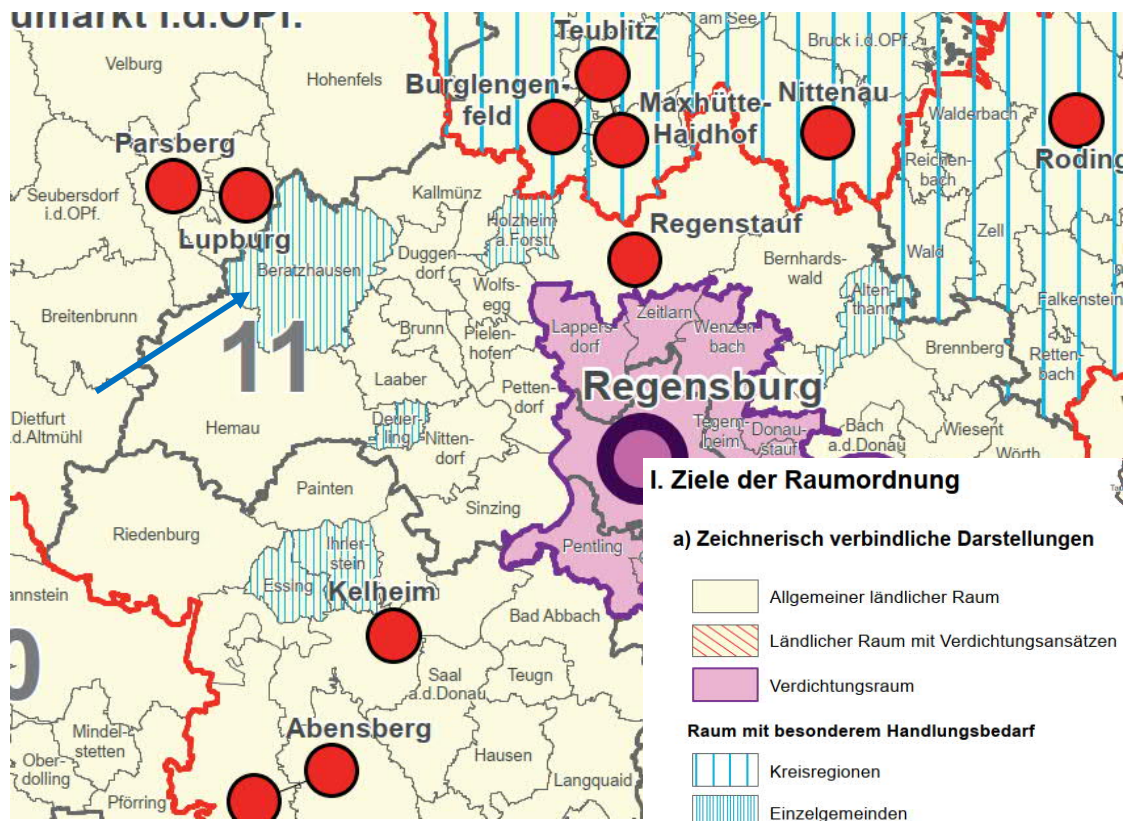


Abb.: LEP (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

5.1.7 Verkehrsanbindung

Mit dem Anschluss an die Autobahn A3 Regensburg – Nürnberg in Ober-/Unterpfraundorf ist der Markt Beratzhausen verkehrstechnisch äußerst günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Von der Planungsfläche in Rechberg befindet sich die Autobahnanschlussstelle in ca. 800 m Entfernung.

5.1.8 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Regensburg zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.418	
2011	3.697	8,2
2012	3.869	4,6
2013	4.063	5,0
2014	4.295	5,7
2015	4.437	3,3
2016	4.639	4,6
2017	4.758	2,6

2018	4.928	3,6
------	-------	-----

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktreionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018

5.1.9 Zielvorstellungen der Gemeinde

Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten der letzten Jahrzehnte, fand ein Abwandern der jungen ortsansässigen Bevölkerung statt. Dies stellt die Gemeinde vor eine wirtschaftliche Herausforderung, da sich die Einnahmen der Kommunen anteilig durch die Einkommenssteuer ihrer Einwohner zusammensetzt. Wird der Anteil der arbeitstätigen Einwohner geringer, hat dies weitere direkte Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde. Derzeit wird der Gemeindehaushalt größtenteils durch Schlüsselzuweisungen des Freistaats Bayern gestützt.

Durch eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung hat der Markt Beratzhausen ein Wachstum von ca. 1 % pro Jahr als Zielvorstellung ausgegeben.

5.1.10 Siedlungsdichte

Gemäß den Angaben der GENESIS-Online Datenbank ergaben sich folgende Siedlungsdichten Wohnbaufläche (Wohnbauflächen + ½ gemischte Bauflächen) in Einwohner pro Hektar (EW/ha):

Stichtag	Wohnbaufläche	Einwohner	Siedlungsdichte
31.12.2014	181,36 ha	5416	29,9 EW/ha
31.12.2015	182,79 ha	5520	30,2 EW/ha
31.12.2016	184,85 ha	5539	30,0 EW/ha
31.12.2017	183,44 ha	5567	30,3 EW/ha
31.12.2018	184,68 ha	5539	30,0 EW/ha
31.12.2019	185,66 ha	5560	29,9 EW/ha

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine stabile Siedlungsdichte von 30 EW/ha. Bei einer weiteren Annahme dieser Siedlungsdichte entspräche der Bevölkerungsanstieg einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 6,5 ha (bei 4,2 % wären es bereits ca. 8 ha) in den nächsten 7 Jahren für das gesamte Gemeindegebiet. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird jedoch eine erhöhte Siedlungsdichte von 32 EW/ha angestrebt. Dies entspräche einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 6,1 ha.

Mit einer Fläche von ca. 1,1 ha der Bebauungsplan in Rechberg dem erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen.

5.2. Bestehende Flächenpotenziale

Gemäß LEP 2018 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“¹

Die vorliegende Bedarfsbegründung bezieht sich insbesondere auf den Ortsteil Rechberg, dementsprechend auch die nachfolgende Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale.

5.2.1 Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Ein großes Augenmerk wird bei der Neuaufstellung insbesondere auf die Verfügbarkeit der dargestellten Flächen gelegt. In der Vergangenheit konnten die im Flächennutzungsplan bislang dargestellten Flächen, aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer, nicht realisiert werden, wodurch der Markt Beratzhausen in seiner städtebaulichen Entwicklung stark eingeschränkt war.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sind für den Ortsteil Rechberg keine potenziellen Entwicklungsflächen mehr vorhanden. Für das letzte Baugebiet „Rechberg Nord“ wurde im Jahr 1994 ein Bebauungsplan mit insgesamt 15 Parzellen aufgestellt.

5.2.2 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

In Rechberg befinden sich derzeit noch sieben Baulücken, diese fast ausschließlich im angrenzenden Baugebiet „Rechberg Nord“ aus dem Jahr 1994. Die Grundstücke befinden sich alle in Privateigentum, wobei eine dieser Parzellen demnächst bebaut werden soll. Mehrere Versuche die unbebauten Parzellen durch den Markt Beratzhausen käuflich zu erwerben, brachten kein Ergebnis. Von privater Seite besteht zum Verkauf an den Markt kein Interesse.

Außer der Fläche für das Baugebiet „Rechberg Nord II“ besitzt der Markt selbst keine geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung. Der Erwerb von Flächen für die Baulandentwicklung stellt die Marktgemeinde demzufolge vor eine große Herausforderung. In der Vergangenheit war aufgrund der wirtschaftlichen Lage in den letzten Jahren ein Erwerb von Flächen zur Baulandentwicklung von Privateigentümern nur unter der Voraussetzung möglich, dass sich diese Grundstücke ohne Bauzwang zurückbehalten durften. Dies war auch im Baugebiet „Rechberg Nord“ der Fall, weshalb der Markt nun keine Zugriffsmöglichkeiten auf die noch unbebauten Parzellen besitzt.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 5 - 7 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100% äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 10 % ausgegangen. Somit ergibt sich ein Potenzial von weniger als einer Baulücke, was bei einer

¹ Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)

durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m²/Grundstück einer Fläche von 0,05 ha bzw. 525 m² entspricht.

Jungen ortsansässigen Rechbergern stehen somit keinerlei Bauflächen zur Verfügung.

Die nun zu entwickelnde Fläche für das Baugebiet „Rechberg Nord II“ befindet sich im Eigentum des Marktes. Um zukünftig der Entstehung von Baulücken vorzubeugen und die Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf zur Verfügung zu stellen, wird für alle Bauparzellen ein Bauzwang von 5 Jahren mit Eigennutzung (keine Vermietung) vereinbart.

5.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich Rechbergs befindet sich derzeit lediglich eine unbebaute Parzelle für die Baurecht besteht.

5.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Die Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes genauer erläutert.

5.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes genauer erläutert.

5.3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Regensburg, der günstigen verkehrstechnischen und landschaftlich attraktiven Lage ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Rechberg. Die Liste der ortsansässigen Bauinteressenten für das neue Baugebiet umfasst bereits 55 Bewerber, obwohl ein offizieller Bewerberaufruf noch nicht stattgefunden hat. Auf dieser Liste werden keine deutlich überörtlichen Bewerber vermerkt.

Würde man die Prognosezahlen des Bayerischen Landesamt für Statistik für die Marktgemeinde Beratzhausen als Grundlage zur Bedarfsberechnung heranziehen, wäre eine städtebauliche Entwicklung in Beratzhausen nicht möglich. Wie die vorangegangene Bedarfsbegründung zeigt, steht die Einwohnerzahl im Landkreis Regensburg in direktem Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Bauland. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen der vergangenen sieben Jahre sowie die vorhandenen Bewerberlisten der Verwaltung belegen diesen Trend und zeigen, dass für die Marktgemeinde in den nächsten 10 – 15 Jahren durchaus mit einer Zunahme der Bevölkerungszahlen entsprechend den Prognosen für den Landkreis Regensburg zu rechnen ist. Bei einer Annahme von weiterhin 3,5 % für die nächsten 7 Jahre entspräche der Bevölkerungsanstieg in Beratzhausen ca. 195 EW.

Bei einer Siedlungsdichte von 30 EW/ha ergäbe sich ein Wohnbauflächenbedarf von 6,5 ha für das gesamte Gemeindegebiet. Bei einer angestrebten Siedlungsdichte von 32 EW/ha

ergäbe sich ein Wohnbauflächenbedarf von 6,1 ha. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei klar auf dem Hauptort Beratzhausen, dennoch soll in den wenigen Ortsteilen eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung stattfinden.

Mit dem Bebauungsplan in Rechberg und einer Ausweisung von sieben Einzelhaus- und sechs Doppelhausparzellen in einem Umfang von ca. 1,1 ha, soll dringend benötigter Wohnraum explizit für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, um das Abwandern junger Familien in Rechberg und den Nachbarortsteilen zu verhindern. Die Vergabe der Parzellen erfolgt dementsprechend nach einem Einheimischenmodell gemäß den Leitlinien des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Rechberg entspricht mit seiner Siedlungsstruktur einem gewachsenen, ländlichen Ortsteil. Zur Erhaltung des typischen Ortsbildes, hat sich der Markt für eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entschieden. Um dennoch den Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wurden die Grundstücksgrößen im Vergleich zur ortsüblichen Grundstücksgröße, deutlich verringert. Bei Einzelhäusern liegt die durchschnittliche Größe bei ca. 670 m², bei den Doppelhäusern bei ca. 410 m².

5.4. Zusammenfassung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Regensburg liegen dem Markt Beratzhausen eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Ortsteil Rechberg sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Rechberg Nord II“ befinden sich bereits 55 ortsansässige Interessenten auf der Warteliste für die geplanten 13 Parzellen, weshalb sich der Markt derzeit um eine weitere Fläche am südlichen Ortsrand von Rechberg mit ca. 0,3 ha bemüht. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre für diese 0,3 ha eine flächensparende Bebauung mit 6 Gartenhofhäusern vorgesehen, um den dringenden Bedarf an Wohnbaufläche zu decken.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Rechberg wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Der Markt Beratzhausen beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Abwandern der jungen Bevölkerung. Dieser Abwanderung möchte und muss der Markt Beratzhausen mit neuen Bauflächen entgegenwirken.

Die vorliegende Planung mit sieben Einfamilien- und sechs Doppelhausparzellen am nördlichen Ortsrand von Rechberg entspricht somit einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

6. Planungsziele, Alternativen

Die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise und der Mietpreise in den benachbarten Ballungsräumen hat dazu geführt, dass sowohl junge Ortsansässige als auch junge Familien aus dem Umland verstärkt nach Baugrund in Beratzhausen und auch im Ortsteil Rechberg suchen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechberg Nord II“ beabsichtigt der Markt, der anhaltend hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Die Entwicklung der Fläche am nördlichen Ortsrand von Rechberg stellt eine kompakte und angepasste Siedlungsentwicklung sicher.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich durch eine kleinteilige Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst.

7. Plankonzeption

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Rechberg Nord II“ zugrunde liegt, sieht insgesamt 13 Wohnbauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor.

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Ortsverbindungsstraße zwischen Rechberg und Grünschlach erschlossen und nutzt dadurch die vorhandene Infrastruktur. Der Geltungsbereich grenzt südlich an den bestehenden Siedlungsrand von Rechberg und folgt damit einer städtebaulich geordneten Entwicklung. Fußläufige Wegeverbindungen verknüpfen das neue Baugebiet mit der umgebenden Landschaft.

Grünordnerische Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich das Gebiet am neuen Ortsrand in die Landschaft einfügt. Der teilweise Erhalt der beiden Biotopstrukturen im südlichen und nördlichen Bereich des neuen Baugebiets sorgt für eine Eingrünung. Im östlichen Bereich sind öffentliche Grünflächen für die Anlage naturnaher Regenrückhalteanlagen sowie die Integration eines Spielplatzes vorgesehen.

In ca. 500 m westlicher Entfernung verläuft die Bundesautobahn A3. Über den Ausbau des bestehenden nordwestlich verlaufenden Flurwegs soll eine verkehrstechnische Entlastung des Ortskerns erfolgen.

Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukunftsfähige und geordnete Siedlungsentwicklung. Durch den Bebauungsplan wird der nördliche Ortsrand von Rechberg neu arrondiert.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 13 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. Die vorgeschlagenen Grundstücksflächen für die Einzelhausbebauung variieren zwischen ca. 620 m² bis 810 m². Für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte variieren die vorgeschlagenen Grundstücksflächen zwischen ca. 390 m² - 420 m². Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine zu starke Versiegelung zu verhindern und das charakteristische Ortsbild zu erhalten wird die überbaubare Grundfläche durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt.

Um das bestehende Wohngebiet im Südosten des neuen Baugebiets gestalterisch fortzuführen sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Im Straßenbau wird die RAST06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 - berücksichtigt. Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die Ortsverbindungsstraße zwischen Rechberg und Grünschlach. Der Straßenquerschnitt wird mit 6,0 m festgesetzt.

8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Beratzhausen.

8.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gesammeltes Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird dem örtlichen Niederschlagswasserkanal zugeführt. Zur Sicherstellung der Ableitung von Niederschlagswasser und zur Entlastung der geplanten Kanalisation wird auf jedem Grundstück eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf errichtet. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne, wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahes Regenrückhaltebecken gesammelt und in einen Trockengraben (welcher in eine Talsenke führt) abgeleitet. Hier kann es über den langen Fließweg langsam versickern. Ein entsprechendes Konzept wurde im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen

Durch die Anbindung an die Ortsverbindungsstraße und den Flurweg im Norden werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen bei der Baugebietsentwicklung genutzt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze des Marktes Beratzhausen gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

9.2. Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen für den Geltungsbereich selbst keine Informationen über Boden- und Baudenkmäler vor.

Weitere Denkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen sind durch das neue Baugebiet damit nicht zu erwarten.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG hingewiesen.

9.3. Bodenordnerische Maßnahmen

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die geringen Emissionen eines allgemeinen Wohngebietes auf die Umwelt ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Ebenso ist zu erwarten, dass sich die Planung nicht nachteilig auf die in diesem Gebiet lebende Bevölkerung auswirkt. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht notwendig.

9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- a) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden schließt der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Nördlich, östlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.



Abb.: Lage des Plangebiets (Quelle: BayernAtlas Plus)

Amtlich kartierte Biotopflächen erstrecken sich nördlich und südlich des Geltungsbereichs in Form von linearen Gehölzstrukturen.



Abb.: Lage des Plangebiets in der Biotopkulisse mit Biotopteilflächennummern (Quelle: BayernAtlas Plus)

Bei den beiden Teilflächen mit der Nummer 6837-0091-024 und 6837-0091-025 handelt es sich gemäß Biotopbeschreibung um „meist dichte, stellenweise lückige Baum- und Strauchhecken an unterschiedlich exponierten Hangkanten oder an Böschungen von Flurbereinigungsstraßen und unbefestigten Wegen. Sie setzen sich aus Hasel, Feld-Ahorn, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Holunder und Brombeere zusammen und werden zum Teil von einem dichten Walddrebeschleier überzogen. Lokal Rotbuche, Stieleiche, Kiefer und vereinzelt Fichte als Überhälter. Krautschicht und Säume sind meist nitrophil: Brennessel, Wiesen-Kerbel, Rainfarn u.a. Nitrateintrag aus angrenzenden Äckern und Wiesen.“

Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen.

Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Die südliche Biotopstruktur befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs

Aufgrund der durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Heckenabschnitt im Bereich der Parzellen 6 -13 ein Antrag zur Biotopbeseitigung gestellt. Dieser wurde zwischenzeitlich genehmigt. Eine Biotopersatzpflanzung erfolgt auf Flurnummer 203/1 Gemarkung Rechberg.



Abb.: tatsächliche Lage des biotopkartierten Heckenbestands (rot: Beseitigung, grün: Erhalt)

Im Umfeld des Planbereichs sind ausreichend Ausweichlebensräume (Grünland- und Gartenflächen) vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 10.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 1,1 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Grünland. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich

nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und von wassersensiblen Bereichen (BayernAtlas Plus).

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren. Das Niederschlagswasser wird voraussichtlich innerhalb der privaten sowie öffentlichen Flächen in Zisternen gesammelt und gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal abgeleitet. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zudem z.B. für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Der Planungsbereich hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Rechberg. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Rechberg.

Die Fläche fällt topographisch von Süden Richtung Norden ab, wodurch eine gewisse Fernwirksamkeit besteht. Der Planbereich wird jedoch stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen. Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzbindungen minimieren die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

- b) Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

- c) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Planungsbereich selbst hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholung bzw. Naherholungssuchende.

Die Bundesautobahn A3 befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Durch die Lage des Geltungsbereichs und die vorhandene Topographie sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

- d) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Boden- und Baudenkmälern besteht nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Genaue Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

- g) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

- h) Berücksichtigung der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

- i) Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

10. Grünordnungsplanung

10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich hin zur angrenzenden freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden.

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

10.3. Artenschutzrechtliche Belange

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen

Zur vorliegenden Bauleitplanung ist derzeit keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind. Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind. Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereichs und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen, den Heckenstrukturen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreterin der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Brutplätze der feldgebundenen Arten verloren gehen. In der Umgebung befinden sich jedoch ausreichend weitere vergleichbare (Brut-)Habitats, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Grünlandfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15

Abs. 5 BNatSchG: 1. März – 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an Straßen und Siedlungseinheiten angrenzt und einer teilweise einer intensiven landwirtschaftlich Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

10.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich
- Festsetzung zum Erhalt der südlichen Biotopstruktur
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

10.5. Zusammenfassendes Ergebnis

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.

