

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Berching

Baugebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Berching Baugebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation	3
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	5
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	8
5.1	Städtebauliche Vergleichswerte	8
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	
5.4	Überbaubare Grundstückeflächen - Baugrenzen	9
5.5	Stellplätze	9
5.6	Anordnung der Gebäude - Firstrichtung	9
5.7	Höhe baulicher Anlagen	9
5.8	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	9
5.9	Abstandsflächen	10
5.10	Verkehrstechnische Erschließung	10
5.11	Ver- und Entsorgung	10
5.12	Biotope/Denkmalschutz	11
5.12	Brandschutz	13
5.13	Immissionen	13
6.	Grünordnung	14
7.	Ausgleichsflächen	16
8.	Schallschutz	18

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Berching hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sollngriesbacher Straße Nord“ § 9 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sollngriesbacher Straße Nord“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Die zu überplanende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Berching als Grünland ausgewiesen. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

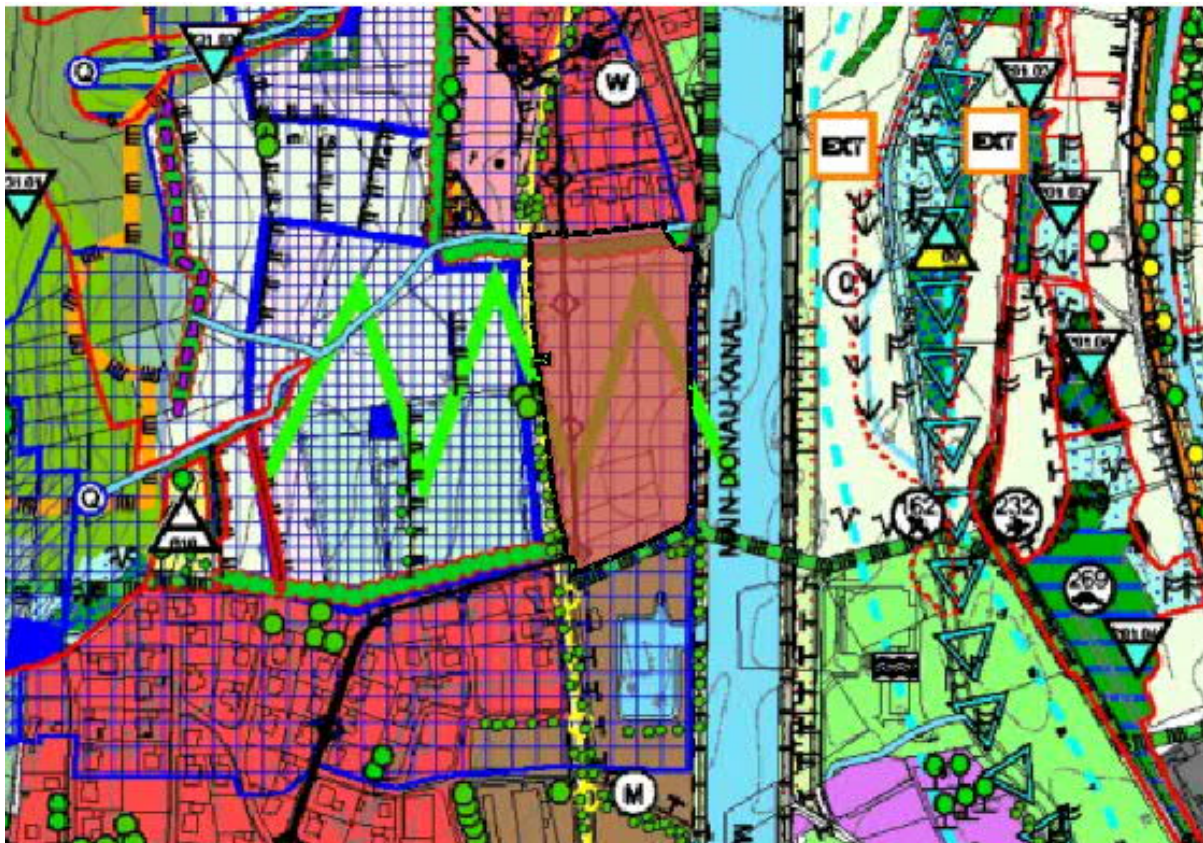


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Berching liegt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz. Seit der Eröffnung des Main-Donau-Kanals hat die Stadt Berching stark an touristischer Bedeutung gewonnen. Das geplante Wohngebiet liegt am nördlichen Teil von Berching und schließt künftig an die Sollngriesbacher Straße an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine noch bestehende

Lücke geschlossen werden. Die Stadt Berching beabsichtigt durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets der laufenden Nachfrage an geeignetem Wohnbaugrundstücken entgegen zu kommen.

Das 26.186 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Randbereich in Berching und befindet sich zwischen bereits bestehenden Baugebieten. Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 598/1, 599 und 605 der Gemarkung Berching.

Das Gelände liegt im Westen im Mittel bei ca. 394 m ü. NN und im Osten im Mittel bei ca. 390,7 m ü. NN. Somit fällt das Gelände von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 3,3 m ab.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung des Ortsteils Sollngriesbach begrenzt.
- Im Westen befinden sich die „Sollngriesbacher Straße“ und Grünland.
- Im Osten wird das Plangebiet durch den Main-Donau-Kanal eingegrenzt.
- Im Süden befindet sich ein Sportboothafen und weitere Gewerbe- und Wohngebiete.



Abbildung 2: Luftbild der Stadt Berching

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten.
- Überplanung einer noch bestehenden Baulücke

- Die attraktive Siedlungsfläche in der Nähe des Ortszentrums.
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf der noch unbebauten Freifläche zwischen bestehenden Baugebieten soll ein weiteres Baugebiet zum Lückenschluss ausgewiesen werden. Die Stadt Berching liegt entsprechend des Regionalplans in der Region Regensburg (11).

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken zu leisten. Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung der Stadt Berching und ihrer Ortsteile dar.

Ein Bedarfsnachweis zum Wohnbauland wurde erstellt und liegt der Regierung der Oberpfalz vor. Der Bedarfsnachweis liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei.

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

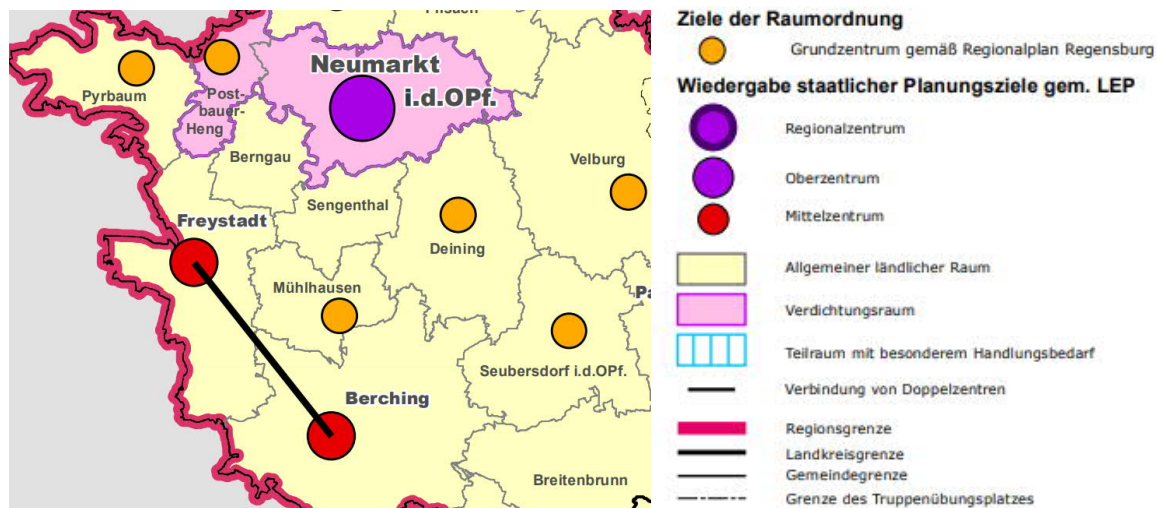
Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 29 Parzellen geschaffen werden. Durch die geplante Bebauung soll den Bedürfnissen nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplanung Region Regensburg (11) ist Berching als Mittelzentrum im Zentrale Orte-System eingeordnet. Berching liegt im allgemein ländlichen Raum und bildet mit der Stadt Freystadt ein Doppelzentrum.



Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Stadt Berching unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

- 3.1 *Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*
- 3.1.1 *Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*
- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Durch die Eröffnung des Main-Donau-Kanals hat die Stadt Berching stark an touristischer Bedeutung gewonnen, wodurch die Attraktivität in Bezug auf den Lebens- bzw. Arbeitsraum gestiegen ist. Durch die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet setzt die Stadt Berching die Voraussetzung um der laufenden Nachfrage an geeignetem Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden.

Da sich das geplante Baugebiet auf einer für die bauliche Nutzung geeignetem Flächenpotential (Baulücke) in der Stadt Berching befindet, wird die Innenentwicklung gestärkt und somit der unerwünschten Entwicklung der Zersiedelung entgegengewirkt. Zusätzlich werden durch die Schließung dieser noch bestehenden Baulücke zwei Ortsteile miteinander verbunden.

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur können erhöhte Neubaukosten vermieden werden, was einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht. Außerdem kann dadurch das Baugebiet mit einem geringeren Eingriff in die Natur ressourcenschonend umgesetzt werden.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	2,6186 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	0,3789 ha
öffentliche Grünfläche:	0,1062 ha
interne Ausgleichsfläche:	0,2463 ha
Gemeindebedarf Kinderspielplatz:	0,0648 ha
Regenrückhaltefläche:	0,0745 ha
Graben:	0,0172 ha
Trafostation:	0,0035 ha
Anzahl der Bauparzellen:	29
Netto – Baulandfläche:	1,7272 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünnen und wurde daher auch festgesetzt. Die Fassadengestaltung, Beschilderung und Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass zu keiner Zeit die Schifffahrt auf dem Main-Donau-Kanal behindert wird.

Bei Dachneigungen bis 20 ° sind matte Blechdeckungen zulässig. Zink- oder Kupferbleche geben bei Regen die Elemente Zn, Cd, Hg, Cu und As ab, welche für alle Lebewesen giftig sind. Aus diesem Grund sind ausschließlich Blecheindeckungen aus Titanzink zulässig.

5.4 Überbaubare Grundstückeflächen - Baugrenzen

Die Baugrenzen sind grundsätzlich in einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m festgesetzt. (Mindestabstand Abstandsfläche lt. Bayerischer Bauordnung)

5.5 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird bei Einfamilien- bzw. Doppelhäusern auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Für die Herstellung und Gestaltung der jeweiligen Stellplätze wird auf Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) verwiesen. Somit wird die Gleichbehandlung im ganzen Gemeindegebiet gewährleistet.

5.6 Anordnung der Gebäude - Firstrichtung

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt. Es soll den Bauwerbern frei gelassen werden um die jeweils beste Ausrichtung in Bezug auf Wohnambiente und Wirtschaftlichkeit (ggfls. PV-Anlage) zu wählen.

5.7 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Dadurch wird die Ästhetik des Landschaftsbildes unterstützt. Durch die Bestimmung der Wandhöhe ab OK Straßenniveau (FOK EG max. 30 cm über OK Straßenniveau) und um den Wohnraum auf der zulässigen Grundfläche komplett ausnutzen zu können, wird die Wandhöhe auf 7,00 m festgesetzt. Damit wird auch der Zielsetzung des Flächensparens und den sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen.

5.8 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt §

1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

Die Stadt Berching begrüßt daher die Ausführung energiesparender Bauweisen.

5.9 Abstandsflächen

Die bauliche Struktur der umliegenden Wohnbebauung prägt sich durch eine offene Bauweise, viele private Grünflächen und vor allem größere Abstände zwischen den Gebäuden. Diese bauliche Struktur führt zu einer besseren Beleuchtung und Belüftung der Grundstücke, zu einer Konfliktreduzierung, ausreichend Platz für Nebenanlagen sowie ausreichend Freiraum. Es gelten deshalb im gesamten Gebiet die aktuellen Regelungen der BayBO Art. 6.

5.10 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Anschluss für den motorisierten Verkehr erfolgt an die Sollngriesbacher Straße durch einen Ringanschluss im nord-westlichen und süd-westlichen Teil des Plangebiets. Die innere Erschließung erfolgt über eine 5,50 m breite äußere Erschließungsstraße für welche zusätzlich ein 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen ist. Die innenliegenden Grundstücke werden durch eine 5,25 m breite Straße ohne Gehweg erschlossen. Die gewählten Breiten der Erschließungsstraßen lassen einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw zu.

Zusätzlich soll die festgesetzte Gemeindebedarfsfläche als Spielplatz dienen. Das Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Abweichend zum Aufstellungsbeschluss wurde aus planerischen bzw. technischen Gründen die Fläche des Spielplatzes mit der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) getauscht.

5.11 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis ist nach Aufforderung vorzulegen.

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Berching.

Abwasserbeseitigung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Sollte der Untergrund für die unmittelbare Versickerung von Regenwasser ungeeignet sein, müssen sämtliche Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden, der diese in das dafür zur Verfügung stehende Regenrückhaltebecken einleitet.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Energieversorgung und Telekommunikation:

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation/Breitband wird im Zuge der Erschließung sichergestellt. Um die Versorgung mit Strom zu gewährleisten wurde im Bebauungsplan eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Sollngriesbacher Straße, die an die St 2388 anschließt. Die St 2388 bindet an die Neumarkter Straße (B 299) an.

5.12 Biotop/Denkmalschutz

Außerhalb des Geltungsbereichs an der nord-westlichen Ecke befindet sich ein Bodendenkmal (D-3-6834-0015 – Ein verebneter vorgeschichtlicher Grabhügel). Zusätzlich befindet sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Baudenkmal. Ca. 200 m westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Biotop.

(vgl. Abbildung 3)

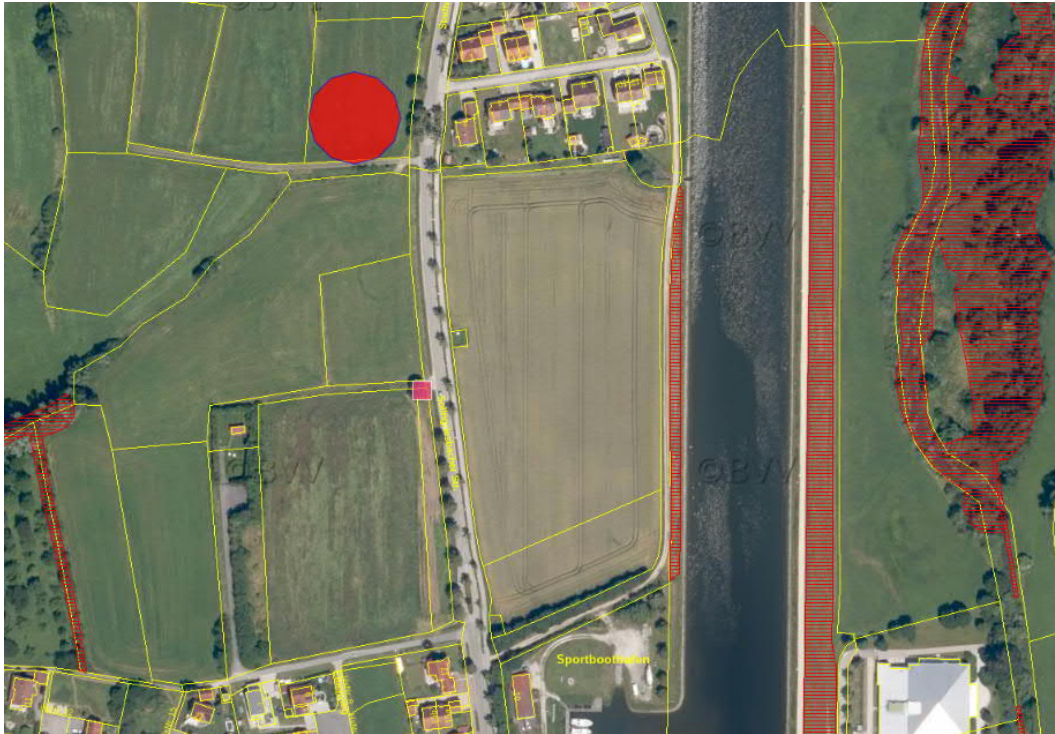


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem BayernAtlas

Der Grabhügel gehört vermutlich zu einem Gräberfeld, dass sich bis in den Geltungsbereich erstreckt haben könnte, wodurch weitere Bodendenkmäler auch innerhalb des Geltungsbereichs nicht auszuschließen sind.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Bodeneingriffe werden auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. In der Abwägung aller öffentlichen Belange würde das Bay. Landesamt für Denkmalpflege dem Wohngebiet gemäß vorheriger Abstimmung zustimmen, allerdings nur unter den Auflagen, die im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG in Verbindung mit Art. 15 DSchG nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes formuliert werden.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen

beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma.

In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

5.12 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Berching.

Anzahl und Standorte der Hydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich geforderte Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingung.

5.13 Immissionen

Das Plangebiet soll in Verlängerung der An- und Abfluggrundlinie des ca. 1,4 km nordöstlich gelegenen und bestandskräftig genehmigten Flugplatzes Berching ausgewiesen werden. Derzeit ist der Flugbetrieb stillgelegt, allerdings gibt es Bestrebungen diesen wieder aufzunehmen. Da dies rechtlich jederzeit möglich ist, wird darauf hingewiesen, dass eine Geräuscheinwirkung durch den zugelassenen Flugbetrieb am Flugplatz Berching nicht ausgeschlossen ist.

Der angrenzende Sportboothafen wird vom Berchinger Yacht Club e.V. betrieben. In einer Entfernung von etwa 50 Metern befindet sich die Slipanlage.

Im Durchschnitt liegen 25 Boote im Sportboothafen. Zweimal im Jahr (Frühjahr und Herbst) finden jeweils an einem Samstag von ca. 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr die Ab- und Beladevorgänge statt. Dabei werden ca. 10 Boote „geslippt“ und 15 mit einem Kran Be- und Entladen. Der Kran wird dabei bei der südlichen Einfahrt zum Yachthafengelände aufgestellt.

Die auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden berücksichtigt und gemäß der Stellungnahme vom 08.09.2023 (Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. – Umweltschutz) als unkritisch bewertet.

6. Grünordnung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

a) Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden.

Die angegebenen Verkehrsflächen sollen so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich versiegelt werden.

Für Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Privatparzellen ist hingegen die Verwendung von un- oder teilversiegelnden Belägen festgesetzt.

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags und mindert die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Luft.

b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet auf der West- und Nordseite Flächen ausgewiesen, die v. a. dem Zweck der Eingrünung dienen.

Auf der Westseite wird ein ca. 3,50 – 4 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der mit 5 Laubbäumen bepflanzt werden soll. Dabei sollten die Bäume jeweils in den gegenüberliegenden Lücken des bestehenden Baumbestands zwischen Radweg und Sollngriesbacher Straße gepflanzt werden.

Auf der Nordseite befindet sich ein Gewässer III. Ordnung, das in den Main-Donau-Kanal mündet. Um die Pflege dieses Grabens auch weiterhin zu ermöglichen, wird parallel dazu ein Fußweg errichtet, der durch einen 3 m breiten Grünstreifen ergänzt wird, auf dem die Pflanzung einer Obstbaumreihe vorgesehen ist. Die bestehenden Gehölze nördlich des Grabens sind zum Erhalt festgesetzt. Am Graben selbst und am Nordufer - beides als öffentliche Grünfläche ausgewiesen - finden keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Bestand statt.

Diese Grünfläche (Graben, Fußweg und Obstbaumreihe) mit einer Breite zwischen 8,50 und 10 m dient der Eingrünung des Baugebiets und fungiert gleichzeitig als kleines Trenngrün zur bestehenden Ortschaft Sollngriesbach.

Die als Spielanlage und Regenrückhaltebecken festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sollen ebenfalls unter ökologischen Gesichtspunkten naturnah gestaltet werden und die Flächen soweit möglich begrünt und bepflanzt werden. Daher ist zumindest für den Spielplatz die Pflanzung von 2 großen Laubbäumen festgesetzt, die auch als Schattenspender dienen sollen.

c) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen-, Blüh- oder Pflanzflächen auszubilden. Daher ist auch festgesetzt, dass reine Steingärten ohne Bepflanzung nicht zulässig sind. Es ist lediglich eine mineralische Abdeckung von Flächen zulässig, deren Bepflanzung bezogen auf die Gesamtfläche des Beetes überwiegt und einen Deckungsgrad von mind. 80 % aufweisen muss. Bezugsgröße ist die Flächendeckung nach dem 3. Jahr nach der Pflanzung (vollentwickelter Standort).

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je Parzelle 2 heimische Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen sind, wobei festgesetzt wird, mind. einen Laubbaum (keinen Obstbaum) auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten. Dieser Straßenbaum kann nicht durch Obstbäume ersetzt werden. Der im rückwärtigen Garten liegende Baum kann alternativ durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm ersetzt werden.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume gemäß der Artenliste und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Bei Hecken als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken sollte der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % betragen.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

d) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten. Auch in den Privatgärten sollte nach Möglichkeit gebietseigenes, standortgerechtes Gehölzmaterial in Verbindung mit Ziersträuchern verwendet werden.

e) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

f) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

7. Ausgleichsflächen

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Baugebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 10 % ca. 25.573 Wertpunkte nachzuweisen sind.

Die erforderliche Kompensation der durch den Eingriff entstehenden Wertpunkte erfolgen sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb auf einer externen Ausgleichsfläche.

Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebiets

Innerhalb des Baugebiets wird ein 5 m breiter Grünstreifen an der Ostseite des Baugebiets als Eingrünung und Abgrenzung zum parallel verlaufenden, bestehendem Fuß- und Radweg des Main-Donau-Kanal vorgesehen. Dieser wird mit großen Laubbäumen (Hochstamm) bepflanzt, der Grünstreifen selber wird als artenreicher Saum ausgebildet.

An der Südseite des Baugebiets entsteht ein 15 m breiter Grünstreifen, der zusammen mit der angrenzenden Hecke und dem Sportboothafen als Trenngrün fungiert.

Die Anordnung des Trenngrüns an der Südseite des Geltungsbereichs erfolgte nach frühzeitiger Rücksprache mit der Regierung der Oberpfalz, welche auf das Anbindegebot im Landesentwicklungsplan hinweist. Ursprünglich war die Anordnung an der Nordseite geplant, wurde jedoch auf Empfehlung der Regierung auf die Südseite verschoben, um eine eindeutige Trennung der beiden Siedlungsbereiche des Hauptortes Berching und des Ortsteils Sollngriesbach sowie eine klare Gliederung von Siedlungskörper und Grünstrukturen (Freibad, Sportboothafen, Heckenstruktur) zu ermöglichen und gleichzeitig den Luftaustauschs wegen des Regionalen Grünzugs Sulztal und Sulzbürg sicherzustellen.

Auf diesem vorgesehenem Trenngrün wird die bestehende angrenzende Hecke ergänzt, so dass ein flächiges Feldgehölz bzw. eine sehr breite, gestufte Hecke entsteht, der auf der Nordseite ein Saum vorgelagert ist.

Innerhalb des Baugebiets können insgesamt 17.107 Wertpunkte nachgewiesen werden. Die genaue Ausführung der Ausgleichsflächen ist der Beschreibung im Umweltbericht zu entnehmen.

Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebiets

Die fehlenden Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebiets nachgewiesen.

Bei der externen Fläche handelt es sich um die anerkannte Ökokonto-Fläche Nr. 5 nördlich von Staufersbuch auf einer Teilfläche der Flurnummer 237 in der Gemarkung Staufersbuch. (vgl. dazu Anlage Lageplan Abbuchungen als Bestandteil E des Bebauungsplans)

Für diese Fläche wurde im Juni 2021 eine Umplanung der Fläche mit Ermittlung der Wertpunktezahle durchgeführt. Die geplanten Maßnahmen ergeben auf einer Fläche von 13.588 m² eine Wertpunktezahle von 70.109 Wertpunkten.

Auf der Fläche sind bereits mehrere Maßnahmen abgebucht.

Für die Kompensation durch das Baugebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“ werden weitere 8.467 Wertpunkte von der Ökokontofläche 5 abgebucht, was umgerechnet einer Fläche von 1.505 m² entspricht.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befindet sich im Eigentum der Stadt Berching, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

8. Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Berching hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.11.2023, Auftrags-Nr. 8513.1/2023-AS, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen: Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten. Die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Bedarfsnachweis der Ingenieurbüro Preihsl und Schwand Beraten und Planen GmbH in der Fassung vom 07.07.2023

Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH in der Fassung vom 24.11.2023 (Auftragsnummer 8513.1/2023-AS)

Fassung vom 23.01.2024

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld


.....
Dipl.Ing (FH) Fabian Biersack, M.Sc.

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Linzer Straße 13
93055 Regensburg



.....
Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan „Sollngriesbacher Straße“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Berching,

STADT BERCHING

.....
Ludwig Eisenreich
1. Bürgermeister

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

LICHTGRÜN-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Linzer Straße 13 - 93055 Regensburg – Tel. 0941 204949-20
E- Mail – post@lichtgruen.com