

STADT BERCHING

Begründung zum
Bebauungsplan
"Pollanten-Wiesenhaid III"
1. Fertigung

Gauff Ingenieure

30. April 1991

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "POLLANTEN-WIESENHAID III" DER STADT BERCHING

zum Plan in der Fassung vom 18.02.1988,

zuletzt geändert am 11.01.1990

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat von Berching hat am 29.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pollanten-Wiesenhaid III" beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf enthalten.

Mit Schreiben vom 21.04.88 (und vom 17.05.88 für die Wehrbereichsverwaltung und das Vermessungsamt) wurde das Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingeleitet. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden nach Prüfung und Abwägung teilweise in den vorliegenden Plan übernommen.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwendungen wurden nach Prüfung und Abwägung teilweise im vorliegenden Plan berücksichtigt.

B. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Pollanten, im Anschluß an das bereits bebaute Gebiet an der Wiesenhaidstraße als nordwestliche Begrenzung.

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs folgt der Hauptstraße, die südliche Grenze folgt im wesentlichen der alten Ortsbebauung bis zur Kirchbergstraße. Später verläuft sie im Osten entlang des Waldes und im freien Gelände, bis sie an den ostwestlich verlaufenden Bach gelangt, dem sie bis zur Bebauung an der Wiesenhaidstraße folgt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 32, 32/1, 108, 112/3, 112/4, 113, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4,
113/5, 114, 114/1, 114/2, 115/3, 116, 116/3, 116/4, 116/5,
116/6, 116/7, 119, 119/1, 119/2, 119/3, 122, 123, 523/19
und Teilflächen aus den
Flur-Nrn. 109, 121

C. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Berching befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Daher ist ein Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) durchzuführen.

Für das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf die Widmung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauGB vorgesehen; am nördlichen Rand reicht ein kleines Stück des Planungsgebietes bis zum Gewässergraben in die landwirtschaftlichen Flächen hinein. Eine entsprechende Nutzungsänderung ist im Flächennutzungsplanentwurf zu berücksichtigen (Änderung: "Landwirtschaftliche Fläche" in "Allgemeines Wohngebiet").

Die umliegenden Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs (Allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden und Westen, Dorfgebiet (MD), Süden und land- und forstwirtschaftliche Flächen im Osten und Nordosten) widersprechen einer Wohnbebauung nicht.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Kapelle. Sie ist im Flächennutzungsplanentwurf als "Einrichtung und Anlage zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Fläche für den Gemeinbedarf" gekennzeichnet.

D. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Pollanten, zwischen bereits bebauten Ortsbereichen, an einem leichten Westhang.

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft ein Gewässergraben, dessen HQ_{100} nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg bis zu $4 \text{ m}^3/\text{s}$ betragen kann. Er soll als offenes Gewässer erhalten und mit ingenieurb biologischen Maßnahmen so ausgebaut werden, daß ein Abfluß von $4 \text{ m}^3/\text{s}$ schadlos möglich ist.

Ebenfalls nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ist an der Hangseite (Ostseite) mit zufließendem Hangwasser zu rechnen. Dies ist bei der Errichtung der Gebäude konstruktiv zu berücksichtigen.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes gibt es Probleme mit der Tragfähigkeit des Baugrundes. Vor Baubeginn ist daher für jedes Grundstück ein Baugrundgutachten zu erstellen.

E. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In der Fortführung der bisherigen Bauweise wird für das ganze Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die Gebäude erhalten aus Gründen des Ortsbildschutzes Satteldächer mit einer Neigung von 42° bis 48° mit einheitlicher Bedeckung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 und die Geschosflächenzahl auf maximal 0,5 festgesetzt, um eine zu dichte, ortsuntypische Bebauung zu verhindern.

In diesem Sinne ist auch die Festsetzung der Grundstücksgröße auf mindestens 600 m^2 zu verstehen.

Aus Sicherheitsgründen ist für die Bebauung ein Mindestabstand von 25 m zu den walddahen Bereichen festgesetzt. Für alle Baumaßnahmen in einer geringeren Entfernung zum Wald als 100 m wird eine Ausrüstung der Kamine mit Feuerschutzgittern und Prallblechen festgesetzt.

F. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 BauGB vorgesehen.

G. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet ist über die Hauptstraße und die Wiesenheidstraße von Westen her erreichbar. Fußwege sollen Fußgängern und Radfahrern kurze Verbindungen zu anderen Ortsteilen ermöglichen. Eine spätere Fußwegeverbindung zwischen Finkenweg und Kirchbergstraße ist möglich. Als Verlängerung des Amselweges ist eine Fußwegeverbindung zur Kirchbergstraße geplant. Die Anlage des Fußweges soll entlang des bestehenden Zaunes erfolgen, von dessen genauem Verlauf allerdings noch keine Vermessungsdaten vorliegen. Im Planentwurf ist der Fußweg daher nur schematisch dargestellt. Dies ist bei der Errichtung des Fußweges zu berücksichtigen.

Die weitere innere Erschließung erfolgt im wesentlichen über eine Ringstraße (Drossel-, Amsel-, Finkenweg und nördliche Erschließungsstraße), die verkehrsberuhigt, mit Parkplätzen und Pflanzstreifen und verschwenkten Fahrbahnen ausgebaut werden wird.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung werden Geschwindigkeitsreduzierungen (30 km/h auf Anliegerstraßen, Schritttempo auf Wohnwegen) empfohlen.

H. GRÜNFLÄCHEN

Außer Verkehrsbegleitgrün im südlichen Bereich (Wohnweg) und im Bereich des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraße sind keine weiteren öffentlichen Grünflächen geplant.

Für die einzelnen Grundstücke des Baugebietes wurden aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen. Dabei sind gerade im Übergangsbereich zwischen bebautem

Gebiet und freier Landschaft einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Artenvielfalt ist anzustreben. Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume und Hecken sollen weitmöglichst erhalten werden. Zu diesem Zweck wurde ein Erhaltungs- und Pflegegebot festgelegt.

Bei bereits bestehenden Gebäuden könnten größere, nicht durch Fenster strukturierte Wandflächen (z.B. Garagen) durch Kletterpflanzen gut in das Landschaftsbild integriert werden.

I. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung:

Der Anschluß erfolgte an das bereits vorhandene kommunale Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ittelhofener Gruppe.

Die in der Verlängerung des Amselweges Richtung Osten verlaufende Wasserleitung wird durch ein Leitungsrecht abgesichert.

Abwasserbeseitigung:

Der Ortsteil Pollanten ist noch nicht an das Kanalisationsnetz angeschlossen. Derzeit ist der Hauptsammler in Bau. Danach werden die Abwässer zum Pumpwerk Rappersdorf geleitet und von dort erfolgt die Überleitung in die Kläranlage Berching.

Elektrizitätsversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der OBAG durch Anschlüsse an das im Planungsgebiet vorhandene Netz.

J. AUSWIRKUNGEN (§ 9 (8) BauGB)

Im folgenden Abschnitt soll auf die zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die 2 Umweltkomponenten

- a) Natur- und Landschaftshaushalt (belebte und unbelebte Natur) und
- b) menschliche Nutzungsansprüche

eingegangen und eine Abwägung der Ansprüche der einzelnen Komponenten vorgenommen werden.

Zu a) Prinzipiell beeinträchtigt jede menschliche Bautätigkeit den Natur- und Landschaftshaushalt.

Im Sinn des § 1 Abs. 5 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Lücke zwischen der älteren Bebauung im Süden und neuerer Bebauung im Norden und Westen geschlossen.

Natürliche Elemente (Obstgärten, Einzelbäume, Hecken, Gräben) sollen weitmöglichst erhalten, die Bebauung durch Neupflanzungen in die Landschaft integriert werden.

Die geplante Einzelhausbebauung verbraucht mehr Fläche als z.B. Wohnanlagen in verdichteter Bauweise. Hier sind aber auch die Eigenart und regionsspezifische Bebauung des umliegenden Siedlungsgebietes zu berücksichtigen und mit dem Verbrauch an Land abzuwägen. In der vorliegenden Planung wurde der ortsüblichen Einzelhausbebauung mit den für die Oberpfalz typischen Gestaltungsmerkmalen (einfache Baukörper, Satteldach, Ziegeldeckung) der Vorzug gegeben.

Zu b) Menschliche Nutzungsansprüche werden insofern betroffen, als landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Bebauung vorgesehen werden.

Positiv kann sich die Ansiedlung von ca. 130 Menschen auf die ortsansässigen Geschäfte auswirken. Kurze Erschließungswege sollen dies unterstützen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird eine Lücke im Siedlungsgebiet von Plankstetten geschlossen, neue und alte Siedlungsteile damit verbunden, ein weiteres Vordringen des Siedlungskörpers in die Landschaft verhindert.

Durch die Beachtung ökologischer Belange wird nach der Meinung des Planers eine positive Siedlungsentwicklung vollzogen.

K. FLÄCHENBILANZ BPL "POLLANTEN-WIESENHAID III"

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 4,40 ha
allgemeines Wohngebiet	ca. 3,90 ha
Straßen und Wege:	ca. 0,50 ha
davon Verkehrsbegleitgrün	ca. 0,01 ha

L. STATISTISCHE DATEN

Vorhandene Wohnungen (Häuser)	11
geplante Wohnungen (Wohnhäuser)	30
Einwohner (Annahme 3,2 E/W)	ca. 131
Bruttowohnungsdichte (W/ha)	ca. 9,3
Nettowohnungsdichte (W/ha)	ca. 10,5
Bruttowohndichte (E/ha)	ca. 29,8
Nettowohndichte (E/ha)	ca. 33,6

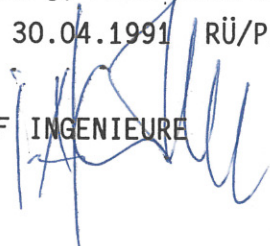
M. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßen und Wege	ca.	720.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	70.000,-- DM
Kanalisation	ca.	590.000,-- DM
Wasserversorgung (wurde bereits verlegt)	ca.	140.000,-- DM

Anmerkung: Alle Preise verstehen sich inklusive 14 % MWSt.

Aufgestellt: Nürnberg, März 1988/RÜ/Br.
zuletzt geändert: 30.04.1991 RÜ/Pr.

GAUFF INGENIEURE



Stadt Berching



1. Bürgermeister