

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung „südlich der Südtangente“ mit Teilaufhebung

Begründung (Teil E)



Stadt Berching

1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich
Pettenkoflerplatz 12
92334 Berching

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Begründung zur Fassung vom 08.03.2022

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.3	Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl.....	5
1.4	Ziel und Zweck der Planung	6
1.5	Alternativen.....	7
1.6	Inhalt der Planänderungen	7
1.6.1	Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen.....	7
1.6.2	Änderungen der textlichen Festsetzungen	8
1.7	Bedarfsdarlegung	9
2.	LANDES- UND REGIONALPLANUNG / RAUMORDNUNG	11
3.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ENTWICKLUNGSGEBOT	13
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	13
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	13
4.1.1	Verkehr.....	13
4.1.2	Weitere Sparten.....	14
4.1.3	Entwässerung.....	14
4.2	Immissionsschutz	14
4.3	Bodenordnung.....	16
4.4	Denkmalschutz.....	16
4.5	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	16
4.6	Europäischer und nationaler Gebietsschutz, Biotopschutz	17
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	17
5.1	Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen	17
5.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	18
5.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	18
6.	UMWELTBERICHT – ANLAGE	18
6.1	Einleitung	18
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes	18
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	18
6.1.3	Ziele der Landesplanung/ Regionalplanung	19
6.1.4	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplan.....	21
6.1.5	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne	21
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	21
6.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	21
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	21
6.2.3	Schutzgut Boden und Fläche	22
6.2.4	Schutzgut Wasser	22
6.2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	23
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	23
6.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	24

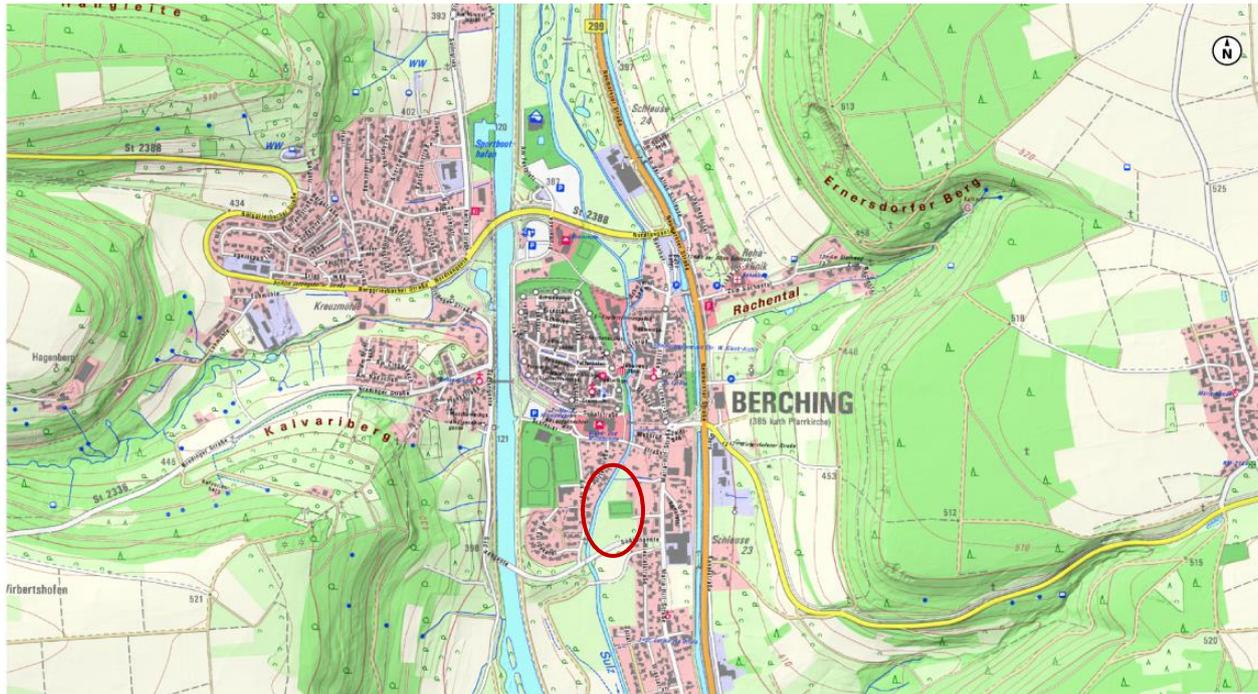
6.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	24
6.2.9	NATURA 2000-Gebiete	24
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	24
6.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	25
6.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	25
6.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	25
6.4.3	Schutzgut Fläche und Boden	26
6.4.4	Schutzgut Wasser	26
6.4.5	Schutzgut Klima und Luft.....	26
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	26
6.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
6.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten	27
6.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
6.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	27
6.6	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	27
6.7	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	27
6.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	27
6.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	27
6.9.1	Maßnahmen zur Kompensation.....	28
6.10	Planungsalternativen	28
6.11	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	28
6.12	Zusätzliche Angaben	28
6.12.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	28
6.12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	28
6.12.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	29
6.13	Zusammenfassung.....	29
6.14	Quellenangaben.....	29

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation

Die Änderungsfläche befindet sich innerorts, im Süden der Stadt Berching im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz.

Der Änderungsbereich wird im Süden durch die Südtangente, im Westen durch die Sulz sowie im Norden durch den bestehenden Tennisplatz eingegrenzt. Östlich schließen weitere Wohnnutzungen an den Geltungsbereich an.



Topographische Karte, rot = Planungsgebiet, Quelle: BayernAtlasPlus

Der südliche, östlich der Sulz liegende Teil des bisherigen Bebauungsplans „südlich der Südtangente“ ist bereits bis auf wenige Ausnahmen vollständig bebaut. Auf den nördlich der bereits bebauten und südlich der Südtangente liegenden Flächen, entstehen derzeit weitere Wohnhäuser.

Der Änderungs- und Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt **23.960 m²** und gliedert sich wie folgt:

Kategorie	Fläche
Öff. Grünfläche mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern	549 m ²
Gemeinbedarfsfläche Zweckbindung: Kindertagesstätte	2.779 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.875 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.234 m ²
-Zweckbestimmung Fuß und Radweg	448 m ²
Aufhebungsbereich	11.657 m ²
Summe	23.960 m²

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst **12.303 m²**.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes umfasst **11.657 m²**.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2000, welcher zuletzt im Februar 2021 im Zuge der 1. Änderung angepasst wurde.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005 hat für die Änderungsfläche sowie für die Aufhebungsfläche bereits ein Wohngebiet vorgesehen.

Die derzeitige Nutzung als Grünland steht der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet entgegen.

Die vorliegende Änderung erfolgt für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich der Teilfläche der Flur Nr. 1342 und dem bereits bebauten Grundstück auf der Flur Nr. 1342/4, jeweils Gemarkung Berching. Des Weiteren wird der Ursprungs-Bebauungsplan im Norden um einen Teilbereich zurückgenommen. Es handelt sich hierbei um die Herauslösung des Flurstücks 1344 sowie um Teilflächen der beiden Flurstücke 1343 und 1342. Mit bestehen bleiben des Tennisplatzes ist das nördlich der Sportanlage liegende Flurstück 1344 nicht mehr von Süden aus zu erschließen, weshalb eine Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich ebenfalls notwendig wird. In diesem Bereich erfolgten keine Eingriffe, die vor Bekanntmachung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 stattfindenden Nutzungen (Grünland) liegen immer noch vor.

1.3 Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, im Weiteren: BauGB). Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im ISEK von 2012 wurden nach einer umfassenden Bestandsaufnahme die Defizite und Probleme, aber auch die Potenziale und Vorzüge Berchings herausgearbeitet.

Unter den Stärken wurde dabei konstatiert, dass durch die Nutzung von Baulandreserven im Bereich des Bebauungsplanes „südlich der Südtangente“ eine Integration innovativer Wohnformen erfolgen kann. Zudem soll eine gute Durchwegung sowie eine fußläufige Anbindung gefördert werden.

Als Schwächen wurden u. a. der Mangel an Mietwohnungen inklusive individueller und innovativer Wohnformen sowie die weite Entfernung von städtischen Bauland zum Stadtkern, benannt.

Die Stadt Berching beabsichtigt, den bisherigen Bebauungsplan in einem Teilgebiet zu ändern, um die bisher ungenutzte, innerorts liegende Freifläche für eine am aktuellen Bedarf orientierte Bebauung nutzbar zu machen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da unter dem Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens vermehrt auch angemessene Nachverdichtungen in bestehenden Baugebieten ermöglicht werden sollen. Insbesondere auf bisher unbebauten Parzellen ist es Ziel der flächenspa-

renden Bauleitplanung, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine optimale, flächensparendere Nutzung zu schaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet in der Stadt Berching liegt im Innenbereich einer im Zusammenhang bebauten Ortschaft.

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im ursprünglichen Bebauungsplan (1. Änderung) das Flurstück 1344, sowie Teilflächen der Flurstücke 1342 und 1343 herausgenommen. Dies ist erforderlich, da diese Flächen aufgrund der geplanten Änderung nicht mehr im Sinne des Ursprungs-Bebauungsplans umgesetzt werden können. In diesem Bereich erfolgten bisher keine Eingriffe, die vor Bekanntmachung aus dem Jahr 2000 stattfindenden Nutzungen (Grünland, Tennisplatz) liegen immer noch vor.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich künftig nach § 34 BauGB.

1.4 Ziel und Zweck der Planung

2. Änderung

Bei der Änderungsfläche der Planzeichnung handelt es sich um eine für die Stadt Berching bedeutende Innerortsfläche, welche für die weitere Innenentwicklung für eine zeitgemäße Wohnbebauung sowie durch die Nutzung mittels einer Kindertagesstätte optimiert werden soll. Die Änderungsfläche umfasst rund 12.303 m².

Die Änderungsfläche wird zwischen der Stadt und einem Investor so aufgeteilt, dass neben der Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Stadt Berching, zudem eine Bebauung durch Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück des Eigentümers realisiert werden kann. Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahre 2000 wurde bereits erläutert, dass es sich hierbei um das letzte größere zusammenhängende Baugebiet der Stadt Berching in unmittelbarer Stadtnähe handelt. Des Weiteren wurde hier ausgeführt, dass zumindest im nördlichen Teil, d. h. in unmittelbarer Stadtnähe eine Verdichtung der Bebauung mittels Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser angestrebt werden sollte.

Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplan weisen strikte Festsetzungen mit nur geringem Spielraum auf. Durch die Notwendigkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte südlich des Tennisplatzes muss der Bebauungsplan, welcher dort derzeit eine große Verkehrswende vorsieht, überarbeitet werden. Unter anderem müssen die Baugrenzen des Flurstücks 1342 angepasst werden, sodass dort anstatt der im Ursprungsbebauungsplan strikt festgesetzten Hausgruppen, freistehende Mehrfamilienhäuser entwickelt werden können. Die textlichen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung in eine zeitgemäße Form gebracht, um den Anforderungen an ein flächensparendes Bauen gerecht zu werden.

Aufhebung

Aufgrund der Entscheidung der Stadt Berching den bestehenden Tennisplatz (Flur Nr. 1343) künftig erhalten zu wollen, kann auch das nördlich der Sportanlage liegende Flurstück Nr. 1344 nicht mehr wie im Bebauungsplan vorgesehen, von Süden aus erschlossen werden, weshalb eine Aufhebung des Bebauungsplans in diesen Teilbereichen notwendig wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich künftig nach § 34 BauGB.

1.5 Alternativen

Eine Alternative wäre eine vollständige Neuaufstellung im gesamten Geltungsbereich gewesen. Da die Stadt jedoch an großen Teilen des bisherigen Bebauungsplan in den umliegenden Bereichen festhalten möchte, wurde dies nicht weiter verfolgt. Ein weiterer Grund warum sich die Stadt gegen diese Variante entschieden hat war, da der Aufwand für eine komplette Überarbeitung des 20,8 ha großen Bebauungsplans nicht gerechtfertigt wäre.

1.6 Inhalt der Planänderungen

2. Änderung

Das Grundstück (Flur Nr. 1342 TF) wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Berching ca. zur Hälfte aufgeteilt. Auf dem Grundstück der Stadt wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindertagesstätte festgesetzt. Auf dem Grundstück des Investors wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, es werden lediglich die Baufelder sowie einige wenige Festsetzungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich neu gefasst, um mehr Flexibilität bei der Realisierung des Baurechts zu erreichen.

Aufhebung

Das Flurstück 1344 sowie Teilflächen der Flurstücke 1342 und 1343 werden aus den bisher rechtswirksamen Bebauungsplan herausgenommen und aufgehoben.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplanes müssen sich künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Zuge der Aufhebung wird zudem der im Norden des Flurstücks 1344 liegende Spielplatz mit aufgehoben. Dies sollte jedoch keine Auswirkungen mit sich bringen, da hierfür bereits im Süden im Bauabschnitt 1 des Ursprungsbebauungsplans ein Spielplatz gebaut wurde, welcher jedoch nicht festgesetzt war.

1.6.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Für den Teil der zweiten planlichen Änderung soll das unbebaute Grundstück (Flur. Nr. 1342 TF) ca. 50 zu 50 zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Berching aufgeteilt werden. Der nördliche Teil des Grundstücks wird an die Gemeinde verkauft. Den südlichen Teil des Grundstücks behält der Grundstückseigentümer selbst. Die Baugrenze wird auf dem südlichen Teil entsprechend angepasst um dem Besitzer die Bebauung mit am konkret bestehenden Bedarf orientierten, innovative Wohnformen zu ermöglichen. Auf eine stringente Festlegung einer Baulinie wird verzichtet, da hierfür keine städtebaulichen Gründe vorliegen oder sich aus dem direkten Umfeld ableiten lassen.

Ohne die Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Investors zu verändern, werden einige wenige Festsetzungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich neu gefasst, um mehr Flexibilität bei der Realisierung des Baurechts zu erreichen.

Auf dem Grundstück der Stadt, also im nördlichen Teil des Flurstücks 1342, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindertagesstätte festgesetzt. Die im Bebauungsplan der 1. Änderung auf dem Flurstück festgesetzte Wendemöglichkeit, wird auf einen 21,5 m großen Wendekreis in Richtung Nordosten verschoben.

Der im Westen entlang der Sulz liegende, in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Fußweg wird erhalten und zum Teil ausgebaut. Die begleitenden Parkbuchten der bisher festgesetzten Erschließungsstraße können in der Parkplatzfläche der Kindertagesstätte kompensiert werden. Somit kann die Breite der Verkehrsfläche in der 2. Änderung des Bebauungsplans auf 7,5 m reduziert werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets wird gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert. Diese orientieren sich ohne-

hin an den für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Werten. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird als nicht erforderlich angesehen.

Für die auf dem Grundstück der Stadt festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird auf eine Festlegung einer Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet, da dies als nicht notwendig angesehen wird.

Mit der Beibehaltung der bisherigen, zulässigen Vollgeschosszahl von drei Geschossen im allgemeinen Wohngebiet und der neuen Festsetzung von zwei Geschossen in der Gemeinbedarfsfläche, wird das städtebauliche Umfeld nicht wesentlich verändert.

Das bereits gebaute Gebäude auf der Flurnummer 1342/4 wurde in den Änderungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Das Bestandsgebäude entspricht den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans.

1.6.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die Festsetzung im Planungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans nur Hausgruppen zuzulassen, wird durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit offener Bauweise ersetzt.

Das gesamte städtebauliche Umfeld ist weitgehend durch Einzelgebäude mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern geprägt. Aus diesem Grund war die damalige Festsetzung dieser Dachformen erforderlich. Die Festsetzung einer weiten Spanne der Dachneigungen soll eine dennoch flexible, zeitgemäße Nutzung der Bauflächen ermöglichen. Wie im bisherigen Bebauungsplan sind im Geltungsbereich der 2. Änderung im allgemeinen Wohngebiet weiterhin maximal dreigeschossige Gebäude zulässig. Lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Für diesen Bereich wird zudem eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelänge über 50 m, festgesetzt.

Bei der vorgeschriebenen Dachform und -neigung wird gegenüber den Festsetzungen des alten Bebauungsplans das Flachdach, mit einer Dachneigung von 0° bis 10° mit aufgenommen. Dieses kann sich positiv auf das Mikroklima im Ortsinneren auswirken, was vor allem im Zuge der einhergehenden Klimaerwärmung von Bedeutung sein wird. Um das Flachdach entsprechend sinnvoll gestalten zu können werden zudem die zulässigen Wandhöhen im bisherigen Bebauungsplan von 10,0 auf 13,0 m erhöht. Konsequenterweise werden Dachflächen von Nebengebäuden mit mehr als 4 m² Grundfläche und einer Neigung bis 10 % nur noch dauerhaft begrünt zugelassen. Die im allgemeinen Wohngebiet im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte, maximale Gebäudehöhe von 16,50 m wird von den Planungsbeteiligten als etwas zu hoch angesehen und somit auf ebenfalls auf 13,0 m beschränkt. Die maximale Gebäudehöhe in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird mit 11,0 m ausreichend dimensioniert.

Im bisherigen Bebauungsplan waren auf den Grundstücken mit Einzel- bzw. Doppelhäusern pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Für den Bereich der 2. Änderung war eine Hausgruppe vorgesehen, hierfür wurden keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude getroffen. Eine Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird derzeit als nicht mehr erforderlich angesehen. Dadurch wird es erleichtert flächensparende Nachverdichtungen zu ermöglichen, um somit dringenden Wohnraumbedarf zu schaffen.

Weitere sinnvolle Alternativen hinsichtlich Erschließung und Anordnung der überbaubaren Flächen bestanden aufgrund der im Norden liegenden Lärmquelle Tennisplatz und des konkret bestehenden Bedarfs für Wohnraum nicht.

Die Alternative, auf die Planänderung zu verzichten, würde unter Umständen die mit den innovativen Wohnformen einhergehende, allgemein gewünschte Nachverdichtung sowie den notwendigen Bau einer Kindertagesstätte gefährden.

1.7 Bedarfsdarlegung

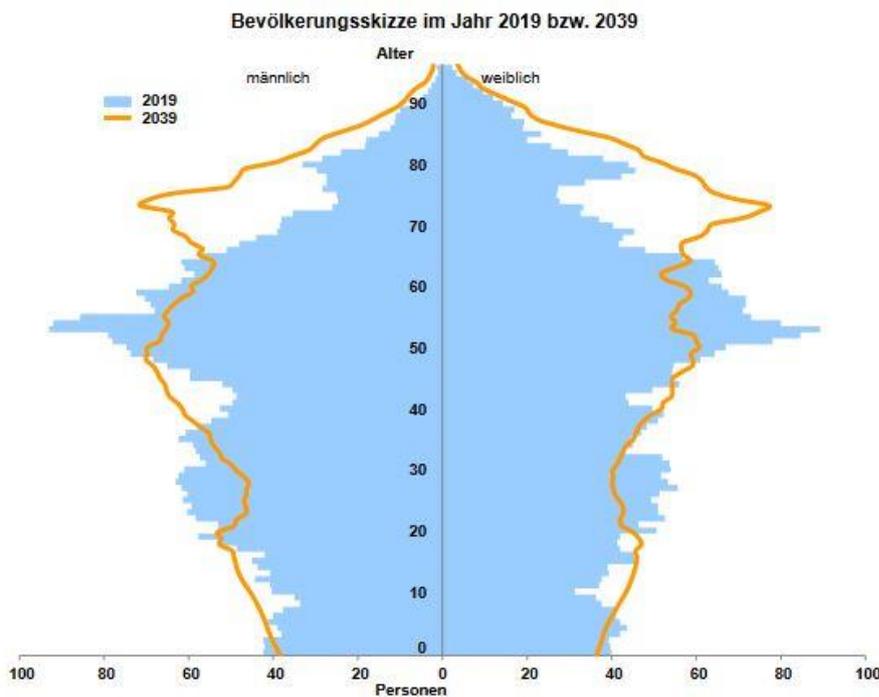
Im Stadtentwicklungskonzept von 2012 wurde als Stärke bzw. Chance der Stadt Berching gesehen, das Baulandreserven im Bereich des Bebauungsplanes „südlich der Südtangente“ für die Integration innovativer Wohnformen genutzt werden können.

Gleichzeitig zeigten die Schwächen, dass ein Mangel an Mietwohnungen sowie individuellen und innovativen Wohnformen im Stadtgebiet besteht. Zudem befindet sich verfügbares (städtisches) Bauland weit vom Stadtkern entfernt. Voll erschlossene Grundstücke in den vorhandenen Wohngebieten werden vorgehalten und kommen nicht auf den Markt.

Das ISEK stellt für den Aspekt des Wohnen heraus, dass qualitativvoller Miet- und Eigentumswohnungsbau in Berching fehlt. Hier übersteigt die Nachfrage deutlich das bestehende Angebot. Da aktuell der zur Verfügung stehende Baugrund für Wohnbebauung, welcher sich bereits im Eigentum der Stadt Berching befindet, sehr knapp wird, ist die Stadt dringend auf die Nutzbarkeit aller potentiellen Flächen für Wohnbebauung angewiesen. Im genannten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wird zudem konstatiert, dass in Zukunft der Bedarf weiter ansteigen wird.

Um sich auf den demografischen Wandel gut einzustellen, kommt das ISEK 2012 zusammenfassend zu dem Fazit, dass es unvermeidlich ist, künftig qualitativvolle und innovative Wohnangebote für alle Lebensphasen- und modelle verfügbar zu machen.

Graphiksammlung 09 373 112 Berching



Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Statistik des Bayerischen Landesamt für Statistik zeigt auf, dass sich der demographische Wandel in der Stadt Berching künftig noch stärker bemerkbar machen wird und daher zukünftige innovative Wohnangebote unabdingbar sind.

Bei den über 60-Jährigen der Bevölkerung Berchings wird ein starker Anstieg prognostiziert, die Zahl der über 75-Jährigen wird sich bis zum Jahr 2039 gegenüber 2019 knapp verdoppeln.

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	28,4
75-Jährige oder Ältere	50,9

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Es ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnnutzungen zu verzeichnen. Gerade auch für das Änderungsgebiet der Planzeichnung liegt bereits eine konkrete Bauanfrage vor, welche direkt nach der Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden könnte. Die Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes besteht somit. Auch künftig wird die Bevölkerung Berchings weiter wachsen und somit die Nachfrage nach Wohnungen in die Höhe treiben. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Stadt Berching bis zum Jahr 2031 einen Anstieg um ca. 200 Einwohner auf insgesamt 9100.

Datenblatt 09 373 112 Berching

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	8 745	1 446	5 665	1 634
2020	8 900	1 500	5 700	1 700
2021	8 900	1 500	5 700	1 700
2022	8 900	1 500	5 600	1 700
2023	8 900	1 500	5 600	1 800
2024	8 900	1 500	5 600	1 800
2025	8 900	1 500	5 500	1 900
2026	9 000	1 600	5 500	1 900
2027	9 000	1 600	5 400	2 000
2028	9 000	1 600	5 400	2 000
2029	9 000	1 600	5 300	2 100
2030	9 000	1 600	5 200	2 200
2031	9 100	1 600	5 200	2 300
2032	9 100	1 600	5 100	2 300
2033	9 100	1 600	5 100	2 400
2034	9 100	1 600	5 100	2 400
2035	9 100	1 600	5 100	2 500
2036	9 100	1 600	5 000	2 500
2037	9 200	1 600	5 000	2 500
2038	9 200	1 600	5 100	2 500
2039	9 200	1 500	5 100	2 600

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht auch dem im ISEK formulierten Ziel, nicht nur die Möglichkeit für hochwertigen Wohnungsbau im Zentrum und in Zentrumsnähe zu schaffen sondern auch Überzeugungsarbeit bei potenziellen Investoren zu leisten.

„Im Rahmen des Flächen- und Leerstandsmanagements wurde von der Bauverwaltung auch der Wohnbaulandbedarf für Berching (Gesamtkommune) mit Hilfe der FMD-Datenbank ermittelt. Die überschlägige Ermittlung des Wohnflächenbedarfs bis 2029 hat einen Bedarf von 27,3 ha für das gesamte Stadtgebiet ergeben, was laut Datenbank rund 205 Wohneinheiten entspricht.“¹

¹ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Berching 2012

2. LANDES- UND REGIONALPLANUNG / RAUMORDNUNG

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 liegt Berching als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum:

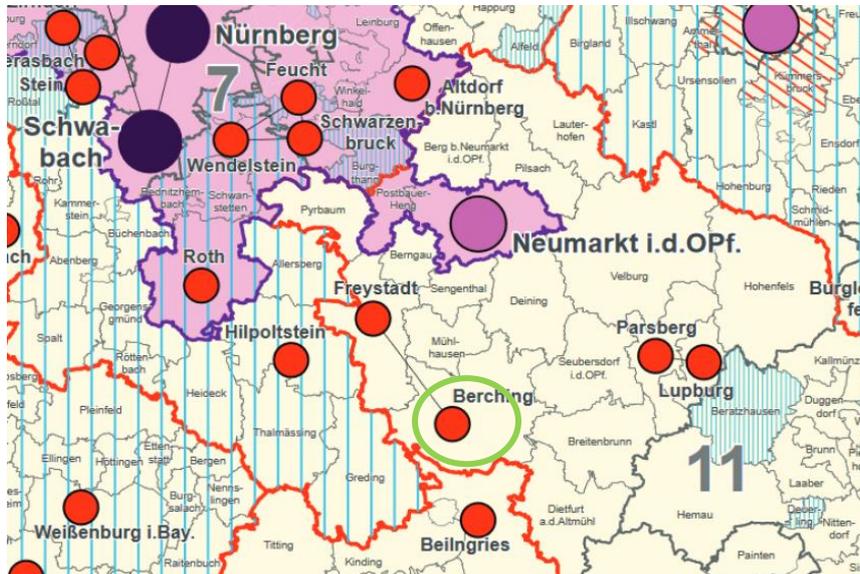


Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Strukturkarte

Der ländliche Raum soll seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln. Zudem soll die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahrt bleiben und eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Im LEP werden folgende Ziele (Z) bezogen auf die Stadt Berching, formuliert.

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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.

Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

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.

Das in der vorliegenden Planung vorhandene Innenentwicklungspotenzial unterstützt dieses Ziel.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Die Planungsfläche ist angebunden.

Mit der Änderung soll eine bestehende, im Süden der Stadt Berching gelegene, innerörtliche Entwicklungsfläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der beabsichtigten Nutzung, die bisher nicht realisiert werden konnte, zugeführt werden.

Die Änderung dient somit dem genannten landesplanerischen Ziel, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Regionalplanerisch ist Berching als Mittelzentrum zu werten. Damit übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen. Im Regionalplan werden bezüglich der Stadt Berching folgende Ziele formuliert:

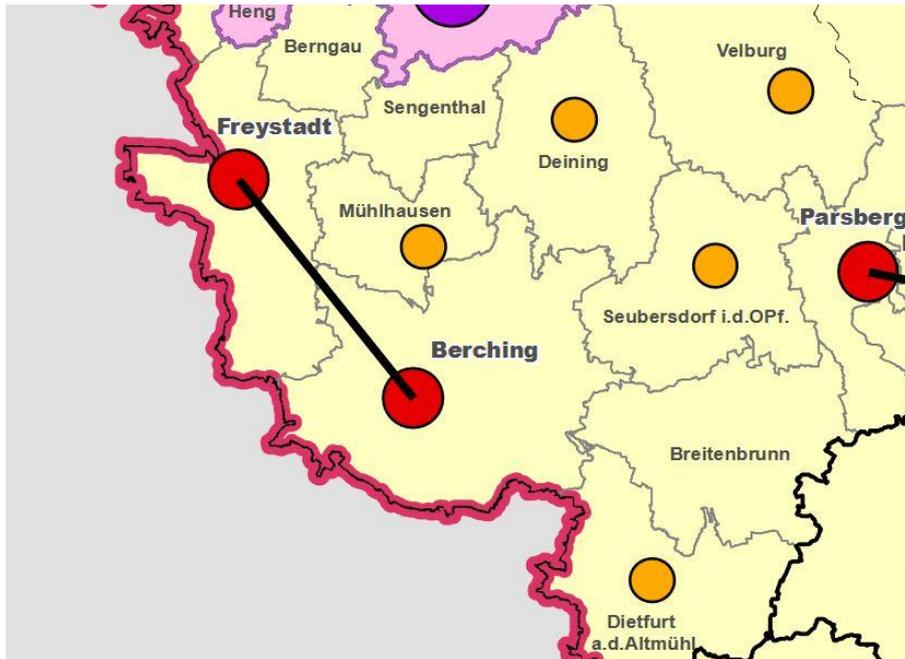


Abb.: aus Regionalplan Region Regensburg, Strukturkarte

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Freystadt im Nordwesten in ca. 13 km und Parsberg, östlich gelegen, in ca. 20 km weiter Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt in der Oberpfalz in ca. 18 km nördlicher Richtung.

In allen Teilräumen der Region, insbesondere unter anderem im möglichen Oberzentrum Neumarkt i. d. Opf. sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

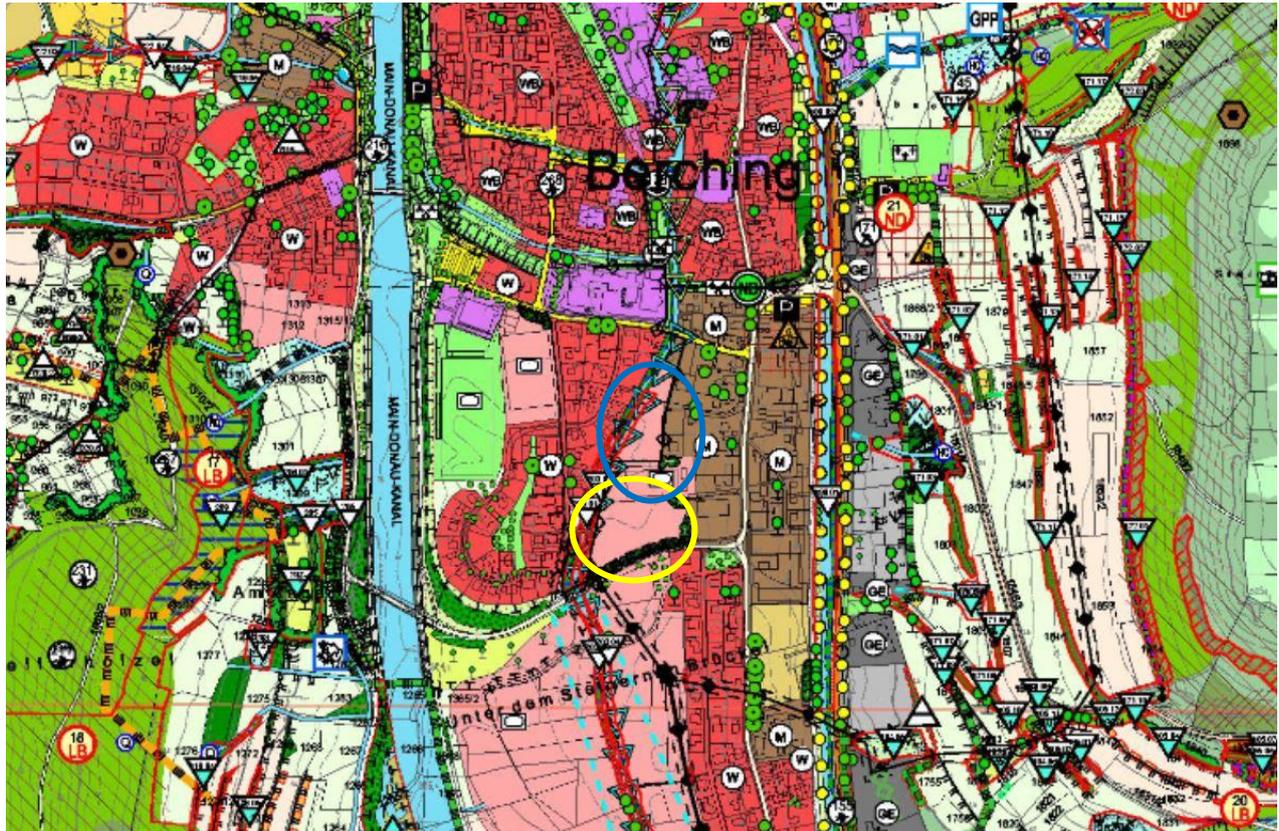
Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ENTWICKLUNGSGEBOT

Das Änderungsgebiet liegt südlich des Stadtkerns im Süden der Stadt Berching im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Berching vom 01.07.2005 ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Wohngebietsfläche dargestellt. Südlich der Südtangente sowie westlich des Planungsbereichs, grenzen weitere Wohngebietsflächen an. Im Osten der Änderungsfläche liegt ein Mischgebiet.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befindet sich nördlich der 2. Änderungsfläche.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Berching vom 01.07.2005, gelb = Änderungsbereich, blau = Aufhebungsbereich

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

4.1.1 Verkehr

Die Planfläche ist über die bestehende Südtangente auf der Flur Nr. 1355/4 angebunden.

Das Planungsgebiet kann durch eine Stichstraße mit einem 21,5 m breiten Wendekreis an die Südtangente angebunden werden.

Im Umfeld des allgemeinen Wohngebiets befindet sich zudem die Bundesstraße 299. Somit ist die Änderungsfläche auch an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Breite der vorhandenen, öffentlichen Verkehrsfläche sowie die geplante Erschließungsstraße ist für die Planänderung und der damit verbundenen Wohnbebauung sowie der Kindertagesstätte geeignet. Private Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzregelung auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Insofern ist von keiner Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen auszugehen. Die

Parkplatzflächen welche auf der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) entstehen werden, können von den Besuchern der geplanten Wohnbebauungen am Wochenende genutzt werden.

Es besteht eine ÖPNV Verbindung entlang der Maria-Hilf-Straße. Über eine Haltestelle in Höhe des angrenzenden Einzelhandels ist das Planungsgebiet an den ÖPNV angebunden.

4.1.2 Weitere Sparten

Die Stadt Berching wird durch den Zweckverband Berching-Ittelhofener Gruppe mit Wasser versorgt.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Für die Stromversorgung ist die Bayernwerk Netz GmbH, als Vertreter der OBAG AG beauftragt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die GasOB.

Im Rahmen der Erschließung des Planungsgebietes muss im Bereich der öffentlichen Straßen Platz für die Telekomkabel und -leitungen berücksichtigt werden.

4.1.3 Entwässerung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Berching zuständig. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

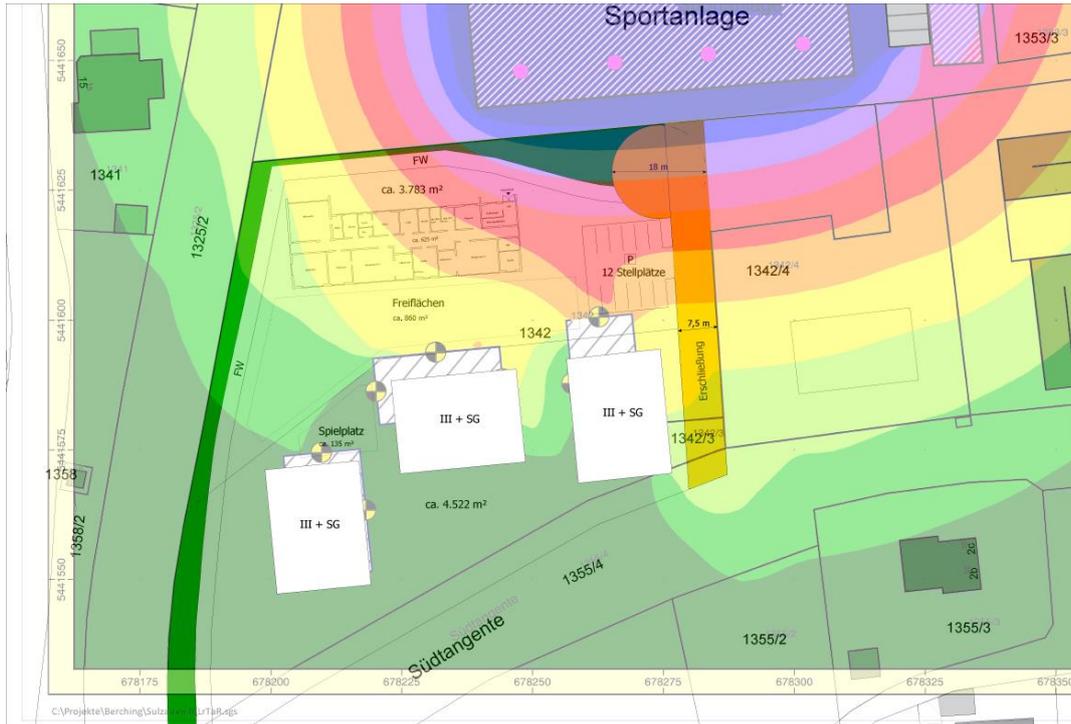
4.2 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird dem Lärm des angrenzenden Tennisplatzes ausgesetzt sein. Um die Schutzbedürftigkeit der Kindertagesstätte gewährleisten zu können, wurde bereits im Vorfeld vor Aufstellung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

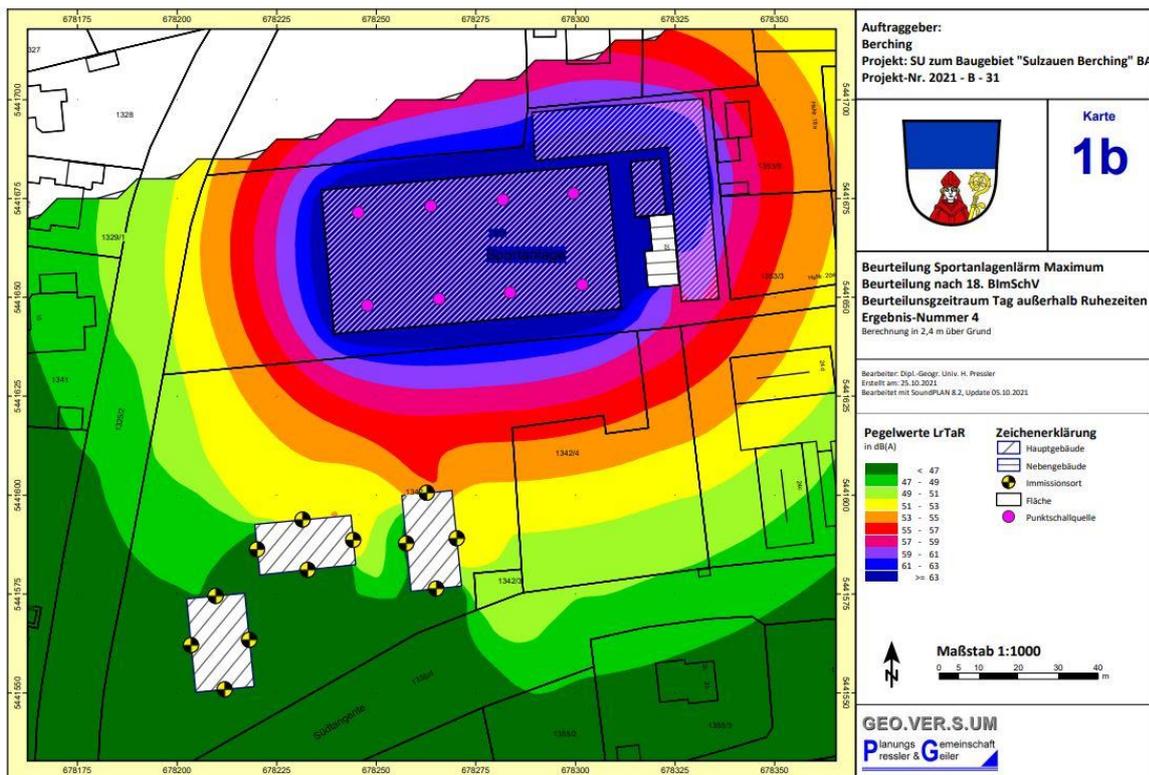
Mittels der immissionstechnischen Berechnung wurde unter Berücksichtigung der maximalen Auslastung des Tennisplatzes eine Lärmrasterkarte erstellt welche aufzeigt, in welchen Bereichen eine Bebauung stattfinden kann.

Anhand dessen wurde ein Konzept aufgestellt welches sicherstellt, dass die schutzbedürftigen Räume der Kindertagesstätte (Ruheräume, Gruppenräume und Nebenräume) innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet liegen.

Bei Einhaltung der notwendigen Abstände vom Gebäude zur Lärmquelle, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen.



Beispielhaftes Konzept zur Kindertagesstätte auf Grundlage der max. Beurteilung des Sportanlagenlärms nach 18. BImSchV Beurteilungszeitraum Tag, eigene Darstellung



Beurteilung Sportanlagenlärm Maximum nach 18. BImSchV, Quelle. GEO.VER.S.UM

4.3 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.

Eine Änderung an den bestehenden Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

4.4 Denkmalschutz

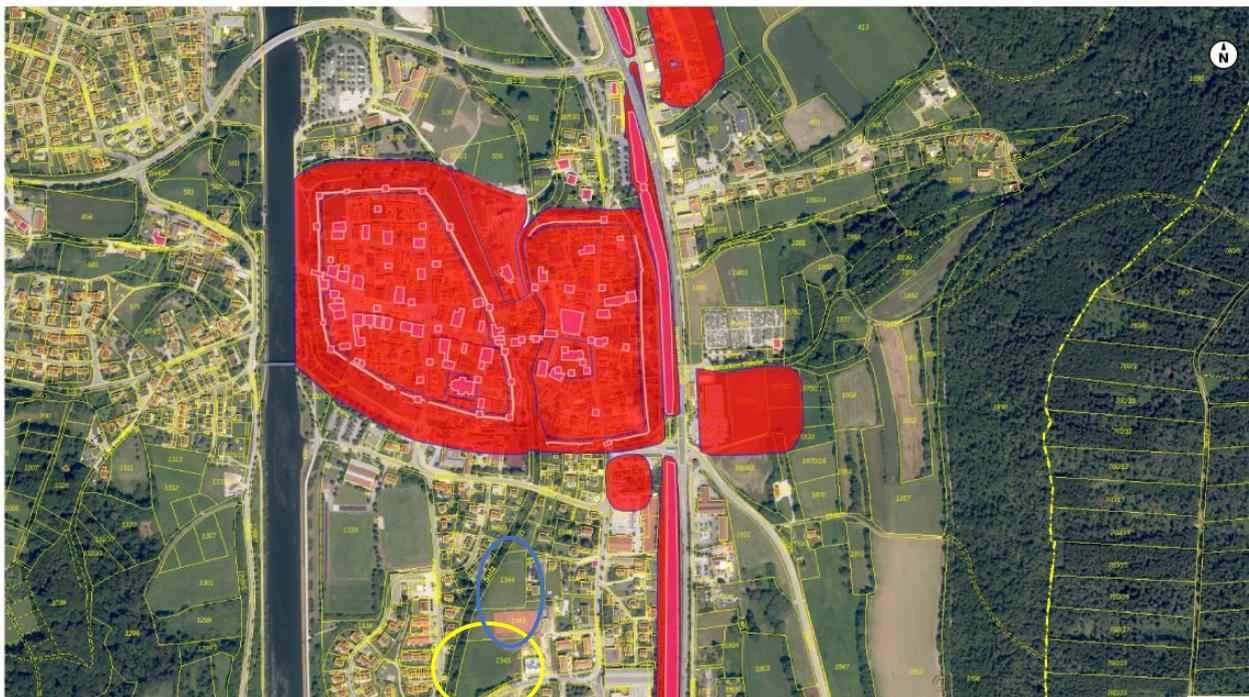
Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im näheren Umfeld sind jedoch folgende Denkmäler vorhanden:

- Bodendenkmal (D-3-6834-0241) Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals
- Bodendenkmal (D-3-6834-0039) Frühmittelalterlicher Bestattungsplatz
- Bodendenkmal (D-3-6834-0137) Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Berching
- Bodendenkmal (D-3-6834-0040) Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Baudenkmal (D-3-73-112-47) Bildstock St. Marien, Pfeiler mit Säulentabernakel und Dreiecksgiebel, 17./18. Jhd.

Innerhalb des Stadtkerns von Berching befinden sich etliche, weitere Baudenkmäler.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.



Lage in der Denkmalkulisse, gelb=Änderungsbereich, blau=Aufhebungsbereich, Quelle: BayernAtlasPlus

4.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

4.6 Europäischer und nationaler Gebietsschutz, Biotopschutz

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb europäisch oder national geschützter Gebiete.

Auswirkungen auf die nächstgelegenen Flächen sind nicht zu erwarten, da die Umgebung des Planungsgebiets bereits weitgehend bebaut und erschlossen ist.

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Trauf der mittleren Frankenalb im Sulztal“ liegt ca. 450 m, in westlicher Richtung von der Planungsfläche entfernt. Des Weiteren wird die gesamte Stadt Berching vom Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ umgrenzt. Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beansprucht und durch eine ausreichend große Entfernung Auswirkungen durch das Planungsvorhaben nicht erkennbar sind.



Lage des Geltungsbereiches (gelb) in der Schutzgebietskulisse. Braun= FFH-Gebiet, Grün= Landschaftsschutzgebiet, Quelle: BayernAtlasPlus

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Fläche sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB. Eine nachhaltige Baugebietsentwicklung wäre ohne die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen weniger gesichert erreichbar.

5.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsflächen der 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans „südlich der Südtangente“ sind bereits ausgeglichen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die bestehende Bebauung im Umfeld des Gebietes im Innenbereich der Stadt Berching sind über sog. Allerweltsarten/Siedlungsarten hinaus keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützte Arten, die der Bauleitplanung entgegen stehen, zu erwarten.

6. UMWELTBERICHT – ANLAGE

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes

Ziel des Bebauungsplan ist es, eine derzeit als Grünland genutzte Fläche in der Stadt Berching einer am konkret bestehenden Bedarf benötigten Nutzung mit innovativen Wohnformen bzw. einer Kindertagesstätte zu unterziehen.

Dabei soll ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geändert werden. Daneben werden im allgemeinen Wohngebiet die Baufenster und einige Festsetzungen optimiert, sodass eine zeitgemäßere Nutzung des Grundstücks möglich ist.

In Zuge dessen muss in Teilbereichen der bestehende Bebauungsplan auf den Flurstücken 1342 TF, 1343 TF, 1344 aufgehoben werden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 23.960 m². Der Änderungsbereich des Bebauungsplans bemisst hiervon 12.303 m². 11.657 m² entfallen auf den Aufhebungsbereich. Überplant werden die Grundstücke der Flurnummer 1342, 1342/4, 1343 TF, 1344, 1355/4 der Gemarkung Berching.

Mit einer festgesetzten GRZ von maximal 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und den Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen wird entsprechend dem Charakter der umliegenden Bebauung, Baufläche ermöglicht.

Gemeinsam mit den Vorgaben zur Versiegelung und Dachbegrünung dienen die Bindungen zur Neupflanzung von Bäumen dazu, das Baugebiet kleinklimatisch mit Frischluft zu versorgen.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen. Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll

6.1.3 Ziele der Landesplanung/ Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** liegt Berching als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum:

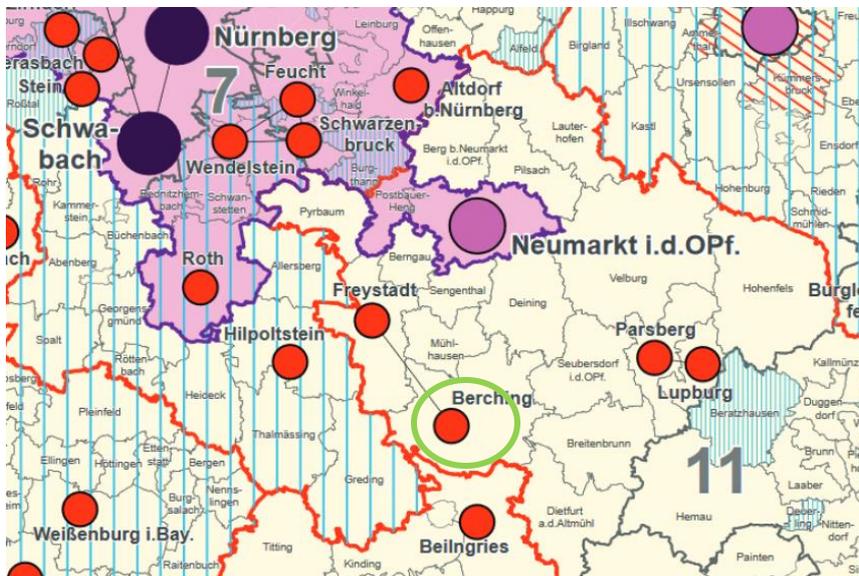


Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Strukturkarte

Der ländliche Raum soll seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln. Zudem soll die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahrt bleiben und eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Im LEP werden folgende Ziele (Z) bezogen auf die Stadt Berching, formuliert.

1.2 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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.

Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

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.

Das in der vorliegenden Planung vorhandene Innenentwicklungspotenzial unterstützt dieses Ziel.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Die Planungsfläche ist angebunden.

Mit der Änderung soll eine bestehende, im Süden der Stadt Berching gelegene, innerörtliche Entwicklungsfläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der beabsichtigten Nutzung, die bisher nicht realisiert werden konnte, zugeführt werden.

Die Änderung dient somit dem genannten landesplanerischen Ziel, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Regionalplanerisch ist Berching als Mittelzentrum zu werten. Damit übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen. Im Regionalplan werden bezüglich der Stadt Berching folgende Ziele formuliert:

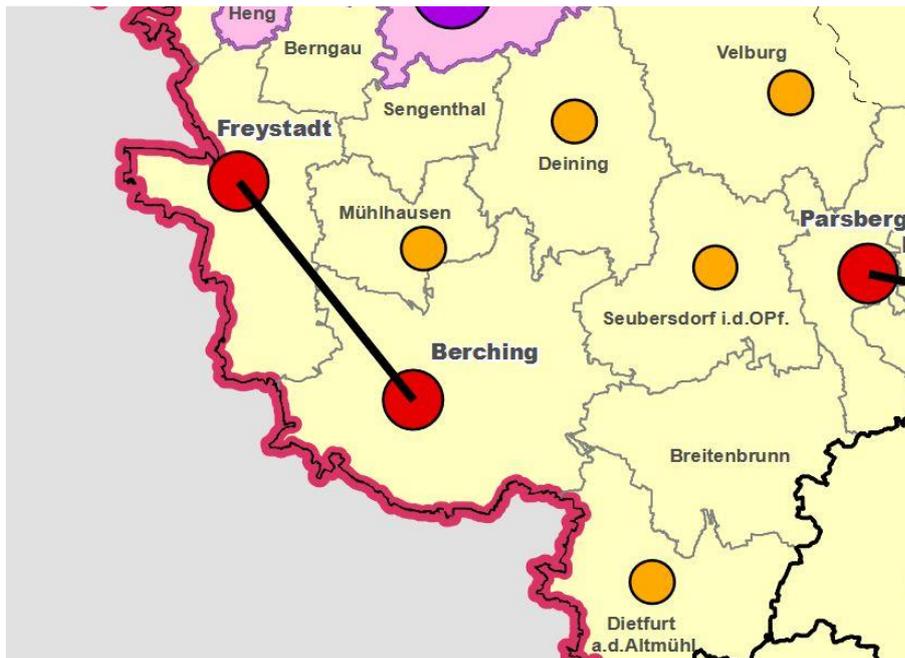


Abb.: aus Regionalplan Region Regensburg, Strukturkarte

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Freystadt im Nordwesten in ca. 13 km und Parsberg, östlich gelegen, in ca. 20 km weiter Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt in der Oberpfalz in ca. 18 km nördlicher Richtung.

In allen Teilräumen der Region, insbesondere unter anderem im möglichen Oberzentrum Neumarkt i. d. Opf. sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

6.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist seit 01.07.2005 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan entspricht dem Ziel des Bebauungsplans, eine Änderung ist nicht notwendig.

6.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Auf der Fläche sind keine amtlich kartierten Biotope vermerkt.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Derzeit wird die Fläche des Änderungsbereichs als Grünfläche genutzt.

Die Fläche des Aufhebungsbereichs wird zum Teil als Grünland und zum Teil als Tennisplatz genutzt.

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung.

6.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Änderung

Die Planungsfläche ist noch unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt. Weiter südlich schließt sich ein aktuell im Bau befindendes Wohngebiet an das Änderungsgebiet an. Im Norden wird das Grundstück vom Tennisplatz, im Westen von der Sulz und im Osten durch ein Mischgebiet eingegrenzt.

Geringfügige Vorbelastungen liegen bereits durch den vorhandenen Verkehr entlang der Südtangente sowie aufgrund der Nähe zur Lärmquelle Tennisplatz vor. Der Geltungsbereich hat keine über das übliche Maß hinaus reichende Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Der Radweg, welcher entlang der Hauptstraße verläuft, liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist von der Planung nicht betroffen.

Aufhebung

Die Flurstücke 1342 TF und 1344 Gemarkung Berching der Aufhebungsfläche sind noch unbebaut und werden derzeit als Grünland genutzt.

Das Flurstück 1343 TF Gemarkung Berching wird als Tennisplatz genutzt.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Änderung

Besondere Artenvorkommen sind aufgrund der Nutzungen und Vorbelastungen (Grünland, Straßen, Siedlungen) nicht zu erwarten. Es wird derzeit von einem durchschnittlichen Artenspektrum des Siedlungsbereiches innerhalb des Änderungsbereiches ausgegangen.

Westlich an den Planungsrand angrenzend befinden sich entlang der Sulz Erlensäume, welche als Gewässer-Begleitgehölze als Biotop kartiert sind (6834-0203-002).

Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten durch einen Biologen ist für die vorliegende Planung derzeit nicht veranlasst.

Die Eingriffsflächen der 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans „südlich der Südtangente“ sind bereits ausgeglichen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufhebung

Der Norden der Aufhebungsfläche ist derzeit unbebaut. Durch die Aufhebung ist mit keinen großen Auswirkungen zu rechnen, da anstatt des Bebauungsplans nun eine sich einfügende Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Erhebungen zu vorhandenen Tieren sind nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier bzw. Pflanzenwelt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Baugrundgutachten des Geotechnischen Instituts Dr. Gründer, welches bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2000 beauftragt wurde zeigt, dass hohe Grund- und Schichtwasserstände vorliegen und eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken nicht durchführbar ist.

Änderung

Der Änderungsbereich konnte bereits bisher baulich genutzt werden, durch die vorliegende Änderung kann der südliche Bereich des Grundstücks mit alleinstehenden Gebäuden bebaut werden. Auf der Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Teilbereich kann die geplante Kindertagesstätte entstehen.

Bereits bisher lag die zulässige GRZ bei 0,4. Diese wird im Zuge der Planaufstellung nicht geändert.

Aufhebung

Im Rahmen des Umweltberichts sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Durch die Aufhebung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da künftige Bauvorhaben sich nach § 34 BauGB einfügen müssen. Insofern sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut Wasser

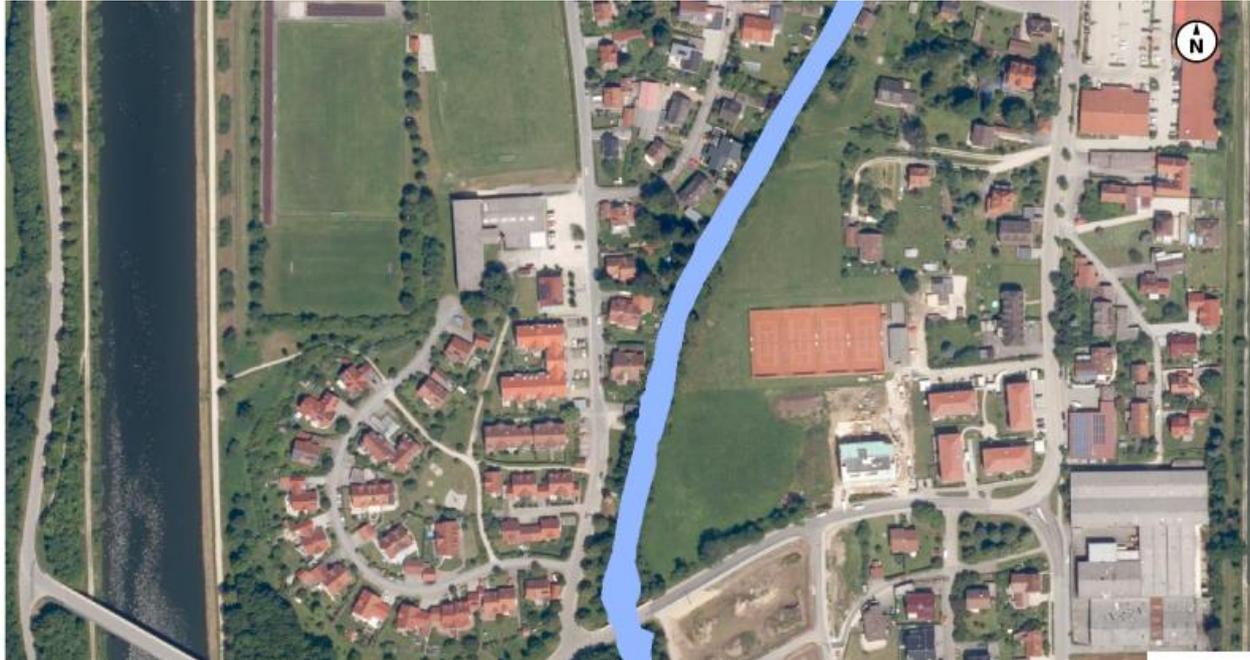
Änderung und Aufhebung

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Direkt westlich des Änderungsbereiches grenzt die Sulz an.

Die Fläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Westlich an den Änderungsbereich angrenzend, entlang der Sulz befindet sich eine Hochwassergefährdenfläche HQ100 bzw. HQextrem.



Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQextrem; Quelle BayernAtlasPlus

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes (Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser) liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Die zulässige GRZ und somit die einhergehende Versiegelung wird sich gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ändern. Somit ist mit keinem erhöhten Wasserabfluss zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich gegenüber der 1. Änderung nicht ausgiebig verändern.

6.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Planbereich liegt im Süden der Stadt Berching und ist von drei Seiten bebaut. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der derzeit noch unbebaute Planungsgebiet ist als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe aufgrund seiner geringen Größe lediglich von geringer Bedeutung.

Großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich bestehen durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Forstflächen um Berching herum in großem Umfang.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Wohnnutzungen sowie der zulässigen Nutzung als Tennisplatz.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungs- und Aufhebungsfläche liegt im südlichen Teil der Stadt Berching. Das Planungsgebiet wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen.

Die umliegenden Nutzungen sind wohnbaulich, gemischt und durch sportliche Nutzung geprägt. Westlich der Planfläche fließt die Sulz.

Die Planungsfläche ist relativ eben, es bestehen keine nennenswerten Sicht- oder Blickbezüge. Der Planungsgebiet weist keine Fernwirksamkeit auf.



Änderungsbereich: derzeitige Nutzung als Grünlandfläche

6.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Erhebliche Auswirkungen durch die Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.2.9 NATURA 2000-Gebiete

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Westlich an den Planungsrand angrenzend befinden sich entlang der Sulz Erlensäume, welche als Gewässer-Begleitgehölze als Biotop kartiert sind (6834-0203-002). Entlang dieser Fläche ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Randeingrünung, mit Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, etc. festgesetzt.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Der Bebauungsplan der 1. Änderung wäre weiterhin zulässig, Eingriffe würden im Rahmen der 1. Änderung trotzdem entstehen.

Die Realisierung einer Kindertagesstätte sowie die Schaffung innovativer Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

6.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Änderung

Im bisher unbebauten Bereich der Änderung der Planzeichnung war die Errichtung von Hausgruppen zulässig. Durch die Planänderung kann dort nun neben einer Kindertagesstätte, eine moderate, innovative, städtebaulich von der Stadt erwünschte Verdichtung durch den Bau dreier Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten erfolgen.

Auswirkungen sind durch die nördlich des Änderungsbereich liegende Tennisplatznutzung zu erwarten. Durch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und die sich daraus ergebenden Festsetzungen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Der geringfügig erhöhte Verkehr aufgrund der neuen Wohnnutzungen dürfte nach Ansicht der Stadt zu keinen erheblichen Auswirkungen führen.

Es kommt im Baugebiet zu keiner geänderten Nutzung der Planungsfläche, da im bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Lediglich der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um den konkret bestehenden Bedarf nach Kindertageseinrichtungen entsprechen zu können.

Aufhebung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Erholungsnutzung zu erwarten.

Die Teilfläche des Flurstücks 1343 der Aufhebungsfläche wird derzeit als Tennisplatz genutzt und ist durch die Aufhebung als socher auch künftig zulässig. Durch den bestehenden Tennisplatz werden sich weiterhin Lärmauswirkungen auf die umgrenzende Bebauung ergeben.

Weitergehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten, künftige Bebauungen sind nach § 34 BauGB zu bewerten, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen.

6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Änderung

Im Zuge der Planänderung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen, da auch im bisher gültigen Bebauungsplan eine Bebauung bereits zulässig war.

Die einhergehende Planänderung veranlasst keine stärkere Versiegelung. Die Grundflächenzahl richtet sich nach dem für ein allgemeines Wohngebiet empfohlenen Orientierungswerten.

Westlich an den Planungsrand angrenzend befinden sich entlang der Sulz Erlensäume, welche als Gewässer-Begleitgehölze als Biotop kartiert sind (6834-0203-002). Entlang dieser Fläche ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Randeingrünung, mit Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, etc. festgesetzt.

Die Eingriffsflächen der 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans „südlich der Südtangente“ sind bereits ausgeglichen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufhebung

Der Norden der Aufhebungsfläche ist derzeit unbebaut. Durch die Aufhebung ist mit keinen großen Auswirkungen zu rechnen, da anstatt des Bebauungsplans nun eine sich einfügende Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Erhebungen zu vorhandenen Tieren sind nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier bzw. Pflanzenwelt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Änderung

Der Änderungsbereich konnte bereits bisher baulich genutzt werden, durch die vorliegende Änderung kann der südliche Bereich des Grundstücks mit alleinstehenden Gebäuden bebaut werden. Auf der Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Teilbereich kann die geplante Kindertagesstätte entstehen. Bereits bisher lag die zulässige GRZ bei 0,4. Diese wird im Zuge der Planaufstellung nicht geändert.

Aufhebung

Im Rahmen des Umweltberichts sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Durch die Aufhebung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da künftige Bauvorhaben sich nach § 34 BauGB einfügen müssen. Insofern sich auch keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Änderung

Die zulässige GRZ und somit die einhergehende Versiegelung wird sich gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ändern. Somit ist mit keinem erhöhten Wasserabfluss zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich gegenüber der 1. Änderung nicht ausgiebig verändern.

Aufhebung

Aufgrund der Aufhebungssatzung bleiben die Grünlandflächen nördlich des Änderungsbereiches vorerst bestehen. Die Flächen können bei möglichen Überschwemmungen potentiell eine Regenwasserrückhaltefunktion übernehmen.

6.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Änderung

Die GRZ bleibt unverändert, somit ist mit keinen höheren Versiegelungen und sich dadurch ergebenden zusätzlichen Erwärmungen zu rechnen.

Die im Zuge der Änderung einhergehende Erhöhung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, kann zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich kaum erhöhen.

Gleichzeitig kann die in der 2. Änderung zugelassene Dachform des Flachdaches, begrünt zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Geltungsbereich führen.

Aufhebung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist mit keinen großen Auswirkungen zu rechnen, da künftige Vorhaben sich nach § 34 BauGB einfügen müssen.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2. Änderung

Der Planbereich wird generell nur im Zusammenhang mit der Siedlung wahrzunehmen sein. Ein bauliches „Herausstechen“ aus dem Siedlungszusammenhang ist durch die getroffenen Festsetzungen der 2. Änderung in großen Maße nicht zu erwarten.

Gegenüber den bisher festgesetzten Hausgruppen werden durch das konkret bestehende Interesse eines Investors voraussichtlich drei Mehrfamilienhäusern mit innovativen Wohnformen und einer etwas dichteren und massiveren Bebauung im direkten Umfeld entstehen. Die Stadt Berching sieht für diese Wohnbebauung und Formen derzeit eine Versorgungslücke.

Das neue Wohngebiet mit Kindertagesstätte wird ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen. Zusätzlich minimieren die geplanten Pflanzbindungen mit Festsetzung einer Randeingrünung die Belange des Ortsbildes.

Aufhebung

Künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans müssen sich zukünftig nach § 34 BauGB einfügen, weshalb auch hier kein bauliches „Herausstechen“ in großem Maße zu erwarten ist.

6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen durch die Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

6.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Westlich an den Planungsrand angrenzend befinden sich entlang der Sulz Erlensäume, welche als Gewässer-Begleitgehölze als Biotop kartiert sind (6834-0203-002). Entlang dieser Fläche ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Randeingrünung, mit Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, etc. festgesetzt.

6.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

6.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Sind derzeit keine bekannt.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist im Planungsgebiet möglich.

6.7 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer Überbauung der im FNP dargestellten Wohngebietsfläche.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

6.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es sind eine Überbauung und Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen

- Festsetzung einer Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen
- Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

6.9.1 Maßnahmen zur Kompensation

Die Eingriffsflächen der 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans „südlich der Südtangente“ sind bereits ausgeglichen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6.10 Planungsalternativen

Weitere sinnvolle Alternativen hinsichtlich Erschließung und Anordnung der überbaubaren Flächen bestanden aufgrund der im Norden liegenden Lärmquelle Tennisplatz und des konkret bestehenden Bedarfs für Wohnraum sowie einer Kindertagesstätte nicht.

6.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Sind derzeit keine bekannt.

6.12 Zusätzliche Angaben

6.12.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB nach UVPG werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Um die Vereinbarkeit zwischen dem angrenzenden Tennisplatz sowie der Kindertagesstätte aufgrund der Lärmbelastung gewährleisten zu können, wurde vorab vor Aufstellung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durch ein fachlich geeignetes Büro vorgenommen.

Zu den Schutzgütern sind aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes keine weiteren gesonderten Gutachten geplant.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der baulichen Nutzung.

Für die Ermittlung von Überschwemmungsflächen ist derzeit kein gesondertes Gutachten vorgesehen.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben sofern neue Erkenntnisse vorliegen.

6.12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Sind derzeit keine vorhanden.

6.12.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

n. n.

6.13 Zusammenfassung

n. n.

6.14 Quellenangaben