



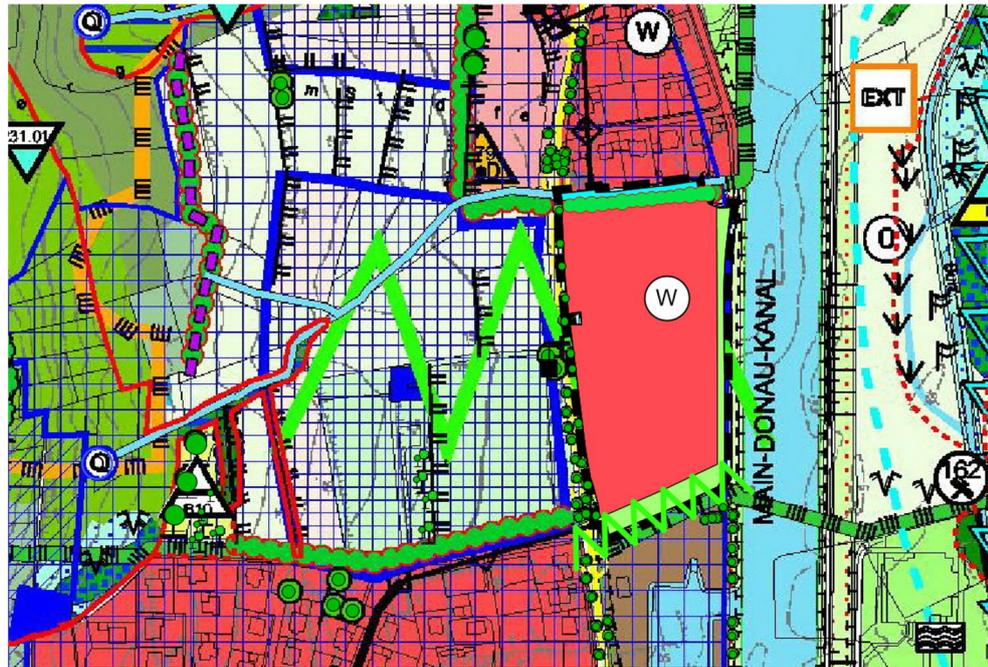
Stadt Berching

BEGRÜNDUNG

ZUR

**Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan**

**Änderung durch das Allgemeine Wohngebiet
„Sollngriesbacher Straße Nord“**



in der Fassung vom 23.01.2024

ENTWURF

Stadt Berching
Landkreis Neumarkt
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planungsträger:



Stadt Berching
Pettenkoferplatz 12
92334 Berching
Tel. (08462) 205-0
E-Mail: info@berching.de
<https://www.berching.de/>

Planung:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann
Linzer Str. 13
93055 Regensburg
Tel.: 0941 / 204949-0
post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:



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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung | 3 |
| 2. | Bedarfsnachweis - übergeordnete Begründung für Wohnbaulandbedarf | 3 |
| 3. | Einordnung der Ziele in die Planung der Raumordnung | 4 |
| 4. | Beschreibung des Änderungsgebietes | 7 |
| 4.1 | Lage und Abgrenzung | 7 |
| 4.2 | Natürliche Grundlagen | 8 |
| 4.3 | Vorhandene Nutzung | 8 |
| 4.4 | Denkmalschutz | 8 |
| 4.5 | Hochwasserschutz | 8 |
| 4.6 | bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan | 8 |
| 5. | Grundzüge der städtebaulichen Konzeption / Planung | 9 |
| 5.1 | Umfang der Änderung | 9 |
| 5.2 | Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes | 10 |
| 5.3 | Verkehr / Erschließung | 10 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 5.5 | Immissionsschutz | 11 |
| 5.6 | Natur- und Landschaftsschutz | 11 |
| 5.7 | Ausgleichsflächenprognose | 12 |
| 6. | Umweltbericht | 12 |

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Berching hat in ihrer Sitzung vom 29.03.2022 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gefasst. In der Sitzung wurde des Weiteren beschlossen den Bebauungsplan „Sollngriesbacher Straße Nord“ im Parallelverfahren aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Im Vordergrund für diese Änderung des Flächennutzungsplanes steht der für die weitere Entwicklung der Stadt Berching notwendige Bedarf an Wohngebietsflächen.

Da sich die Änderungsfläche sich überwiegend im Eigentum der Stadt befindet, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken und Wohnflächen zu leisten. Die Lage des Plangebietes zwischen den Ortschaften Berching und Sollngriesbach verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Anschluss zu definieren, gerecht wird.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Berching ist rechtswirksam seit dem 05.03.2007.

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Grund der Änderung sind die sich seit der letzten Änderung ergebenden aktuellen Entwicklungen entsprechend dem aktuellen Bedarf.

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Berching ist im Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft / Dauergrünland“ dargestellt, die in Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die mittel- bis langfristigen Planungsabsichten der Stadt Berching dargestellt werden. Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es soll erreicht werden, dass Wohngebäude innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Berching genehmigt werden können.

2. Bedarfsnachweis - übergeordnete Begründung für Wohnbaulandbedarf

Bei Flächennutzungsplanänderungen ist ein Bedarfsnachweis zu führen, wobei der Wohnbaulandbedarf zu ermitteln und nachzuweisen ist.

Der Wohnbaulandbedarf für die Stadt Berching wurde in einer eigenständigen Untersuchung ermittelt und mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt (Bedarfsnachweis Wohnbauland vom 07.07.2023, Stadt Berching).

Die Ermittlungen und Begründungen sowie Ergebnisse für den "Bedarfsnachweis Wohnbauland" sind in diesem Geheft nicht dargestellt.

Bei Bedarf ist diese Wohnbaulandbedarfsberechnung, gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, bei der Stadt Berching einzusehen.

Aufgrund der vorliegenden Daten ist durchaus mit einem Zuwachs sowohl in der Bevölkerungsentwicklung als auch in der wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen. Demzufolge ist mit einem Wohnbaulandbedarf von 18,86 ha zu rechnen. Werden die noch vorhandenen Flächenpotentiale welche im Gemeindegebiet noch zur Verfügung stehen gegen gerechnet besteht immer noch ein nicht abgedeckter Wohnbaulandbedarf von 9,22 ha.

Durch das Baugebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“ können ca. 1,73 ha Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

3. Einordnung der Ziele in die Planung der Raumordnung

Die Stadt Berching gehört dem Landkreis Neumarkt an.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die überplanten Flächen lagen vormals innerhalb der Schutzzone des Naturparks Altmühltal und entsprachen damit dem Status eines Landschaftsschutzgebiets. Um ein Baugebiet an dieser Stelle entwickeln zu können war daher im Vorfeld eine Änderung der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets erforderlich.

Der Stadtrat hat am 25.09.2018 beschlossen, einen Antrag beim Landkreis Neumarkt auf Änderung bzw. Anpassung der Schutzzone des Naturparks Altmühltal (Naturparkverordnung) zu stellen. Dieser Antrag beinhaltete u.a. die Herausnahme der Flurnummern 599 und 605 der Gemarkung Berching. Die Aufnahme dieser Flächen wurde auf Empfehlung des Landkreises im Vorfeld mit der Regierung der Oberpfalz bezüglich einer eventuellen Entwicklung zum Wohnbaugebiet besprochen.

Das Landratsamt Neumarkt hat mit Verordnung vom 14.11.2019 die Schutzzone des Naturparks Altmühltal in diesem Bereich geändert und im Amtsblatt bekannt gemacht.

Durch die Herausnahme dieser Flächen aus der Schutzzone Naturpark Altmühltal entfällt ein genereller Hinderungsgrund für ein Bauleitplanverfahren.

Die vorliegende Planung entstand nach Rücksprache mit der Regierung der Oberpfalz (vorab als Träger öffentlicher Belange beteiligt, da sich der Geltungsbereich in einem regionalen Grünzug und im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet befindet), welche auf das Anbindegebot im Landesentwicklungsplan hinweist und dazu rät, das Trenngrün an den südlichen Rand des Baugebietes zu verschieben. Dies würde laut Regierung eine eindeutige Trennung der beiden Siedlungsbereiche des Hauptortes Berching und des Ortsteils Sollngriesbach sowie eine klare Gliederung von Siedlungskörper und Grünstrukturen (Freibad, Sportboothafen, Heckenstruktur) ermöglichen und wäre zugleich im Sinne der Sicherstellung des Luftaustauschs wegen des Regionalen Grünzugs Sulztal und Sulzbürg.

Landesentwicklungsprogramm

In Bayern gilt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.06.2023

Im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt das Gemeindegebiet von Berching im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und bildet zusammen mit der Stadt Freystadt ein Mittelzentrum.

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG).

Leitziel und Leitmaßstab der Landesplanung gem. Art. 5 BayLplG ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten.

Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

1.1.3 *Ressourcen schonen*

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

→ 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.

- 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.*
→ Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Stadt Berching und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- 3.1.1 *Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*
(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) *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*
→ Durch die unmittelbare Lage zur bestehenden Bebauung ist die Anbindung gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.
- 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.*
→ Die Teilbereiche nutzen Potenziale der Innenentwicklung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und Erschließungswege. Potentiale der Innenentwicklung wurden erfasst und bilanziert. Potentiale der Innenentwicklung stehen zur Deckung des Bedarfs nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.
- 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*
→ Die Ausweisung des Planungsbereichs grenzt an Berching und Sollngriesbach an. Eine Weiterentwicklung des Hauptorts Berching wird gefestigt. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten.

Regionalplan Region 11 - Regensburg

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen.

Die Stadt Berching liegt in der Planungsregion 11 Regensburg und ist zusammen mit Freystadt als Mittelzentrum eingestuft mit Lage im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Die überplante Fläche befindet sich gem. Regionalplan der Region Regensburg innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ und des Regionalen Grünzugs „Sulztal sowie Sulzbürg“.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ gem. B I 2 i.V.m. Zielkarte 2 „Landschaft und Erholung“:

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt gem. B I 2 Regionalplan Region Regensburg den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher im Zuge der Bauleitplanung sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen zu erwarten sind.

Gem. B II 1.4 soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Für das Sulztal ist in der Begründung festgehalten „Im Sulztal wird durch den Bau des Main-Donau-Kanals in die Landschaft und auch in die Siedlungsbereiche eingegriffen. Ein Ausweichen der Siedlungsentwicklung auf die charakteristischen Hänge der Seitentäler soll insbesondere auch aus Gründen der Fremdenverkehrsattraktivität vermieden werden“.

Regionaler Grünzug „Sulztal sowie Sulzbürg“ gem. B I 4.1 i.V.m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“:

Regionale Grünzüge sollen gem. B I 4.1 Regionalplan Region Regensburg von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden durch größere Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Laut Begründung bilden die sich im Oberzentrum Regensburg treffenden Flusstäler das Grundgerüst der Regionalen Grünzüge. Neben einer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung. In den regionalen Grünzügen sollen Maßnahmen vermieden werden, welche deren Wirksamkeit bzw. Funktionen beeinträchtigen, wie insbesondere Siedlungsentwicklungen mit abriegelndem Charakter.

Dem Vorhaben kann daher aus regionalplanerischer Sicht nur zugestimmt werden, wenn in der Begründung zur Bauleitplanung nachvollziehbar und fachlich belastbar dargelegt wird, dass die derzeitigen Funktionen des Grünzugs auch nach Realisierung des Vorhabens weiterhin aufrecht erhalten werden können.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass regionale Grünzüge folgende Funktionen erfüllen:

- Gliederung der Landschaft und der Räume
- Vorsorge für Freizeit und Erholung
- kleinklimatische Funktion

In Ergänzung zu den regionalen Grünzügen werden teilweise Grünzäsuren, auch Trenngrün genannt, ausgewiesen. Dieser eher kleinräumige Bereich wird für siedlungsnaher Erholungsfunktionen und zur Gliederung dicht zusammenliegender Siedlungsgebiete festgelegt. Grünzäsuren sollen in Verbindung zur freien Landschaft stehen, als Klimaschneisen und Lebensraum sowie Rückzugs- und Austauschgebiet für Pflanzen und Tiere dienen.

Die Freifläche zwischen Berching und Sollngriesbach ist im Regionalplan jedoch NICHT als Grünzäsur bzw. Trenngrün ausgewiesen.

Der Stadt Berching ist bewusst, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung in dieser Lage aus landschaftsplanerischer Sicht problematisch ist, da durch neue Bebauung ein Siedlungsband entstehen und Sollngriesbach mit Berching ohne Trennung verschmelzen könnte.

Daher fand im Juli 2018 zur Abstimmung der Planung ein Gespräch mit dem Regionalen Planungsverband, dem Sachgebiet Städtebau und dem Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung an der Regierung der Oberpfalz statt, in der die Problematik der Lage im Grünzug / Vorbehaltsgebiet erläutert wurde.

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass im Gemeindegebiet Berching die Siedlungstätigkeit verstärkt im Hauptort Berching stattfinden soll und nicht auf die umliegenden Dörfer ausgedehnt werden soll. Die Entwicklung neuer Baugebiete im Hauptort Berching an anderer Stelle ist aus folgenden Gründen sehr schwierig.

- Enges Heranrücken der Schutzzone des Naturparks an die besiedelten Flächen.
- Bei unbebauten Flächen außerhalb der Schutzzone handelt es sich meist um Hangflächen des Sulztals, die aus Gründen des Landschaftsbildes nicht bebaut werden sollen. (Osthang)
- Hangrutschungsgefahr am westlichen Sulzhang

- ➔ Verbleibende Freiflächen ohne Restriktionen und ohne bereits bestehenden Bebauungsplan existieren praktisch nicht, so dass eine weitere Entwicklung des Hauptortes Berching derzeit nicht möglich ist.
- ➔ Die Entwicklung des Hauptortes in Richtung Norden nach Sollngriesbach stellt aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Alternativen die einzige Möglichkeit für eine mittelfristige Wohnbau-Erweiterung dar.

Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung verpflichtete sich die Stadt Berching, eine ausreichende Grünstruktur als Trenngrün zwischen den Siedlungen Berching und Sollngriesbach festzusetzen.

Eine trennende Grünfläche verhindert das Zusammenwachsen von Berching und Sollngriesbach und sorgt für Durchlässigkeit und damit einen Erhalt der kleinklimatischen Bedingungen. Hauptwindrichtung ist von West nach Ost, so dass ein Trenngrün ebenfalls in Ost-West-Richtung den Klimatischen Austausch weiterhin ermöglichen würde.

4. Beschreibung des Änderungsgebietes

4.1 Lage und Abgrenzung

Die Stadt Berching liegt mit ihrem Hauptort im Sulztal im Naturraum Fränkische Alb. Die topographische Tallage des Ortes bietet einerseits eine reizvolle Umgebung, lässt aber andererseits nur eingeschränkt Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Der Änderungsbereich umfasst zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstücke 598/1, 599 und 605 der Gemarkung Berching und weist eine Größe von ca. 2,6 ha auf.



Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung 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

4.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

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.

4.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand 2007) als landwirtschaftliche Fläche mit Einstufung als Dauergrünland, Weide, mittlere Ausprägung, 2-3 schürige Wiese eingestuft dargestellt.

In der tatsächlichen Nutzung lässt sich das Änderungsgebiet als konventionell bewirtschaftete Ackerfläche ohne Gehölzbestand einstufen. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft entlang eines bereits bestehenden Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Sollngriesbach ein schmaler Graben (Gewässer 3. Ordnung), der in den Main-Donau-Kanal mündet.

Westlich der Planungsfläche schließt die Sollngriesbacher Straße mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg an, östlich ein Fuß- und Radweg, der entlang des Main-Donau-Kanals verläuft.

Die Südseite des Planbereichs von einer parallel verlaufenden Gehölzgruppe flankiert, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt und vollständig erhalten bleibt.

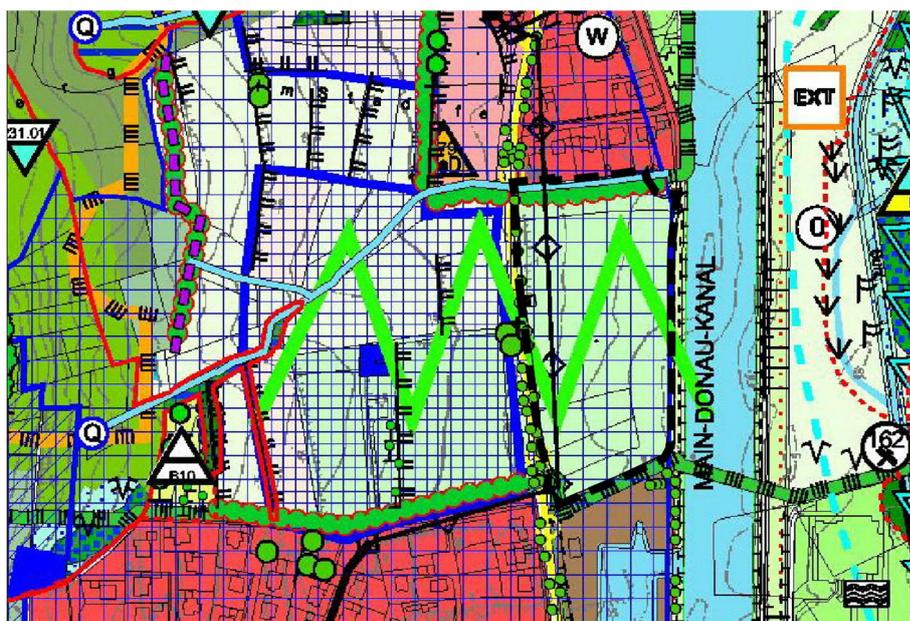
4.4 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmatalas besteht für den Planungsbereich weitgehend keine Denkmalvermutung. Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.5 Hochwasserschutz

Entsprechend der Daten des Bayern-Atlas ist der Graben im Norden als wassersensibler Bereiche ausgewiesen, festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

4.6 bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



Fläche WA Sollngriesbacher Straße Nord - Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Darstellung unmaßstäblich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Berching ist die Fläche im Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft: Dauergrünland / Weide; mittlere Ausprägung, 2.3-schürige Wiesen“ dargestellt. Der derzeitige Bestand ist jedoch nicht Dauergrünland, sondern Acker.

Die Fläche soll in Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen.

Im Norden ist entlang des Grabens eine zukünftige Ortsrandeingrünung als Planung dargestellt. Für die Freiflächen zwischen den Ortsteilen Berching und Sollngriesbach ist vorgesehen, ein Trenngrün zwischen den Siedlungen zu erhalten und ein Zusammenwachsen der Siedlungen zu verhindern.

Mittlerweile veraltete Darstellungen:

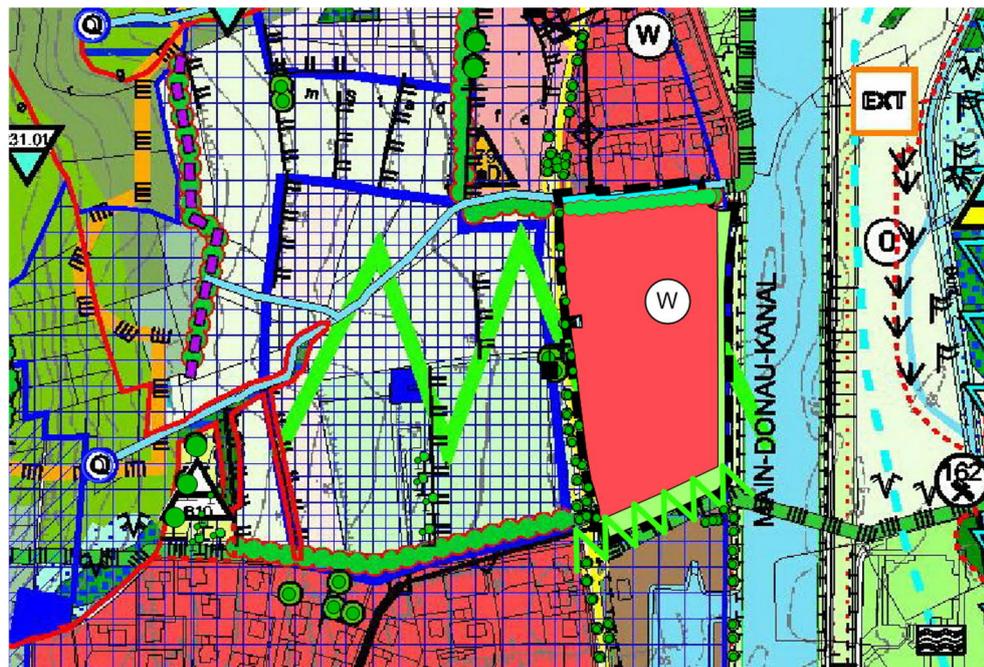
- Für die Fläche ist ein zum Zeitpunkt der Rechtwirksamkeit des FNP geltendes Wasserschutzgebiet eingezeichnet. Das aktuell gültige Wasserschutzgebiet "Berching" wurde gegenüber der Darstellung im Original-FNP verkleinert und liegt nun außerhalb des Änderungsbereichs.
- Ebenso ist nach Abfrage aller Trassenauskünfte das im FNP noch dargestellte unterirdische Stromkabel an dieser Stelle nicht mehr verzeichnet.
- Im FNP ist für die Flächen außerdem noch die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets dargestellt. Die Schutzzone wurde geändert. Das geplante Wohngebiet liegt mittlerweile nicht mehr innerhalb der Schutzzone.

Weitere Aussagen aus dem Flächennutzungsplan liegen zum Plangebiet nicht vor.

5. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption / Planung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Berching dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen planungsrechtlich vor. Das Kartenmaterial gründet auf den Flächennutzungsplan der Stadt Berching aus dem Jahre 2007. Das als pdf zur Verfügung gestellte Kartenausgangsmaterial wurde in digitaler Form weiterbearbeitet.

5.1 Umfang der Änderung



Fläche WA
Sollngriesbacher
Straße Nord:
Änderung des FNP
Ausweisung eines
Wohngebiets und
Öffentliche Grün-
fläche

Sämtliche Fortschreibungsmaßnahmen sollen eine zukunftsorientierte städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklung von Berching sicherstellen. Sie dienen der Abstimmung von vorbereitender (FNP) und verbindlicher Bauleitplanung (BP) untereinander und sichern das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Berching nicht zwischen Kleinsiedlungsgebieten (§2 BauNVO), reinen Wohngebieten (§3 BauNVO) und allgemeinen Wohngebieten (§4 BauNVO) unterscheidet, wird die Fläche analog zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur als „Wohngebiet“ ausgewiesen. Der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellte Bebauungsplan sieht die Nutzungsform „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO) vor.

Durch die vorgesehene Änderung des FNP werden folgende Änderungsmaßnahmen veranlasst:

Änderungsmaßnahme Wohngebiet Sollngriesbacher Straße Nord:

- Umwidmung von ca. 22.950 m² „Landwirtschaftlicher Fläche / Dauergrünland“ in ein Wohngebiet
- Umwidmung von ca. 2.488 m² „Landwirtschaftlicher Fläche / Dauergrünland“ in eine öffentliche Grünfläche
- Verkleinerung des dargestellten Trenngrüns und Verschiebung an die Südseite des Änderungsbereichs

Die im Original-FNP dargestellte geplante Ortsrandeingrünung wird erneut übernommen, da in nachfolgenden Bebauungsplan an dieser Stelle eine Obstbaumreihe als Ortsrandeingrünung vorgesehen ist.

Weiter Änderungen aufgrund nachrichtlicher Übernahmen aus dem Original-FNP (2007), die mittlerweile veraltet sind:

- Darstellung als Wasserschutzgebiet entfällt
- Darstellung Stromleitung entfällt
- Darstellung Landschaftsschutzgebiet entfällt

5.2 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen, der die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht.

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt werden im Kapitel „Umweltbericht“ näher beschrieben.

5.3 Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt in erster Linie über die „Sollngriesbacher Straße“, die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine neue Ringstraße.

5.4 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes sicherzustellen.

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

Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet erfolgt über das Kanalnetz mit Reinigung in der Kläranlage Berching.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Kanäle. Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser soll angestrebt werden, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle nicht verschärft werden.

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden, in den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Niederschlagswasser

Zur weitergehenden Entlastung der Kanalanlagen und im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser, soll dieses getrennt und dezentral zu entsorgt werden.

Das Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen wird dem öffentlichen Kanal zugeführt, der diese in das dafür zur Verfügung stehende Regenrückhaltebecken einleitet.

Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden auf dem eigenen Grundstück nach den vorgesehenen Richtlinien, über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Sollte auf privaten Flächen der Untergrund für die unmittelbare Versickerung von Regenwasser ungeeignet sein, müssen sämtliche Niederschlagswasser ebenfalls dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Elektrizität

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke hat über Erdkabel zu erfolgen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes an das Telekommunikationsliniennetz der Telekom Deutschland GmbH angebunden werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Müllbeseitigung:

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

5.5 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beim Bauleitplanverfahren, bzw. beim Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten (siehe Pkt. 6).

Im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert, um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4, Abs. 2-3 Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Die Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekturbüros Lichtgrün wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.7 Ausgleichsflächenprognose

Die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für den Änderungsbereich ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sollngriesbacher Straße Nord“ zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Baugebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 10 % ca. 25.572 Wertpunkte nachzuweisen sind. Die erforderliche Kompensation der durch den Eingriff entstehenden Wertpunkte erfolgen sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb auf einer externen Ausgleichsfläche.

6. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen.

Bezüglich des Umweltberichtes zum FNP wird auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sollngriesbacher Straße Nord“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

| Schutzgut | Auswirkungen durch die Planung |
|----------------------|--|
| Tiere und Pflanzen | In der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden. Der Planungsbereich hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wichtige Leit- und Verbindungsstrukturen (z.B. Hecken) sind nicht betroffen. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Bei einer faunistischen Begehung konnten keine relevanten Tierarten nachgewiesen werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. |
| biologische Vielfalt | Da es sich auf der Planungsfläche eine Wohnnutzung handelt und die Anlage von Gartenflächen durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. Diese wird sich gegenüber dem Ausgangszustand sogar voraussichtlich erhöhen. |
| Mensch | Es kommt zu einer Zunahme des Verkehrs. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Wohnnutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch der bestehenden, anschließenden Wohnnutzungen zu erwarten. |

| | |
|-----------------------|---|
| | <p>Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Entwicklungsmaßnahme zumutbar.</p> |
| Boden und Fläche | <p>Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und einer erhöhten Versiegelung wird der Boden seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und gestalterischen Vorgaben von nicht überbauten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden verringert werden.</p> <p>Die vorliegende Planung ist eine Entwicklungsmaßnahme im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht anzunehmen.</p> |
| Wasser | <p>Im Geltungsbereich ist ein Gewässer III. Ordnung vorhanden, das unverändert erhalten bleibt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrengebieten. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.</p> <p>Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, muss in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch bei Einhaltung aller Normen und technischen Regeln nicht anzunehmen.</p> |
| Klima und Luft | <p>Klimatisch handelt es sich aufgrund der Ortsrandlage um einen gering belasteten Raum. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet.</p> <p>Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.</p> |
| Landschaft | <p>Für das Landschaftsbild wird die Bebauung aufgrund der Lage im ebenen Gelände keine wesentliche Auswirkung haben, da das Landschaftsbild bereits von den umgehenden Siedlungsflächen geprägt ist. Eine Fernwirkung liegt nicht vor.</p> <p>Die Festsetzungen sorgen für eine Anpassung der neuen Gebäude an die umgebenden Bereiche.</p> |
| Kultur- und Sachgüter | <p>Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmäler oder das Ortsbild sind nicht zu erwarten.</p> |
| Wechselwirkungen | <p>Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.</p> |
| Schutzgebiete | <p>Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.</p> <p>Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.</p> |

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden können. Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Zusammenfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan lautet:

Die Stadt Berching weist zwischen den Ortschaften Berching und Sollngriesbach eine neue Wohnbaufläche aus, für die eine ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen überbaut wird. Lediglich für die beiden Anschlüsse der neuen Ringstraße an die Sollngriesbacher Straße ist die Fällen von zwei Bäumen erforderlich, die sich jedoch noch in einem relativ jungen Entwicklungsstadium befinden.

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | anlagebedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Boden | erheblich | mittel | gering |
| Klima / Luft | gering | gering | gering |
| Oberflächenwasser | gering | gering | gering |
| Grundwasser | gering | gering | gering |
| Tiere und Pflanzen | gering | gering | gering |
| Mensch / Lärm | gering | gering | gering |
| Mensch / Erholung | gering | gering | gering |
| Landschaftsbild | gering | gering | gering |
| Kultur- und Sachgüter | entfällt | entfällt | entfällt |

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Die erheblichsten Eingriffe mit den größten Auswirkungen entstehen beim Schutzgut Boden, v. a. während der Bauzeit.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen. Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Für die Kompensation des Eingriffs durch das Wohngebiet sind unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 10 % ca. 25.572 Wertpunkte nachzuweisen, die nur zum Teil auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen werden können. Die fehlenden Ausgleichsflächen werden in Form von Wertpunkten von einer anerkannten Ökokontofläche abgebucht.

- Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Sollngriesbacher Straße Nord“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Fassung 2021)“ ausgeglichen.
- Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

Regensburg, den 25.07.2023
geändert 23.01.2024



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