

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLLNGRIESBACH-SÜD" DER STADT BERCHING

in der Fassung vom 18.02.1988,
zuletzt geändert am 20.02.1989

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat von Berching hat am 29.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sollngriesbach Süd" beschlossen.

Der Geltungsbereich ist teilweise im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf enthalten.

Mit Schreiben vom 21.04.1988 (und vom 17.05.1988 für die Wehrbereichsverwaltung und das Vermessungsamt Neumarkt/Opf.) wurde das Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingeleitet. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden nach eingehender Prüfung teilweise in den vorliegenden Plan übernommen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

B. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Sollngriesbach, im Anschluß an das bereits bebaute Gebiet im Norden.

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs folgt dem Verlauf der bestehenden Ortsverbindungsstraße (= Grenze Planfeststellung RMD-Kanal), während die westliche und südliche Grenze im landwirtschaftlichen Gebiet und teilweise entlang der Ortsverbindungsstraße Sollngriesbach - Berching (geplant) verläuft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 298, 299, 299/1, 300, 301, 302/3, 302/8, 302/9, 302/10,
302/11, 302/18, 302/20, 303

und Teilflächen aus den

Flur-Nrn. 302, 302/2, 302/4, 309

C. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Für das Planungsgebiet ist die Widmung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" vorgesehen.

Der nördliche Teil des Baugebietes wird von einer 20 kV-Leitung der OBAG durchzogen.

D. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Sollngriesbach, größtenteils östlich der geplanten Gemeindeverbindungsstraße Sollngriesbach - Berching und westlich des geplanten RMD-Kanals. Nach Süden und Westen zu grenzt landwirtschaftliches Gebiet an.

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (WSZ) des Wasserschutzgebietes der Stadt Berching. Die Schutzgebietsrichtlinien für eine Bebauung in der WSZ sind unbedingt einzuhalten.

Das Baugebiet liegt gegenüber dem projektierten RMD-Kanal leicht erhöht; es herrschen normale Untergrundverhältnisse.

Am Südrand des Baugebietes verläuft ein Gewässergraben, dessen HQ_{100} bis zu 1 m^3 betragen kann. Der Graben soll mit ingenieurbioologischen Maßnahmen so ausgebaut werden, daß ein Abfluß schadlos möglich ist. In den Graben mündet die Regenüberlaufleitung der Abwasseranlage Berching-Sollngriesbach ein. Er ist in jedem Fall aus Gründen des Landschaftschutzes als offener Bachlauf zu erhalten.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg mit zufließendem Hangwasser zu rechnen. Dies ist bei einer Bebauung zu berücksichtigen.

E. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Baugebiet wird, wie im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt, als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Anschluß an das Dorfgebiet im Nordosten und an das allgemeine Wohngebiet im Nordwesten soll die ortsübliche, offene Bauweise fortgesetzt werden, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,5 festgesetzt, um eine zu dichte, ortsuntypische Bebauung zu verhindern.

In diesem Sinne ist auch die Festsetzung der Grundstücksgröße auf mindestens 700 m² zu verstehen.

Der nördliche Teil des Wohngebietes wird von einer 20 kV-Leitung der OBAG durchzogen. Im vorliegenden Plan wurde der Sicherheitsabstand von 8,6 m zur Wohnbebauung beidseits der Leitung berücksichtigt.

F. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

G. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird hauptsächlich über die neue, geplante Gemeindeverbindungsstraße Sollngriesbach - Berching und über ein Teilstück der alten Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, die aufgrund des projektierten RMD-Kanals unterbrochen werden muß. Die Trasse wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Straße im Süden des Planungsgebietes verbindet die beiden Straßen zu einem Ring.

Wendeschleifen und Stichstraßen werden aufgrund dieser Erschließung nicht notwendig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird auf den inneren Erschließungsstraßen (alte Gemeindeverbindung und südliche Erschließungsstraße) eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h empfohlen.

H. GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb des Planungsgebietes wurden keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Als Übergang von der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden auf einzelnen Grundstücken Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgelegt.

I. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung:

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene kommunale Netz der Wasserversorgung Berching.

Abwasserbeseitigung:

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene Netz und wird der Kläranlage Berching zugeführt. Dabei wird der südliche Teil des Planungsgebietes (beidseits der Erschließungsstraße) an den vorhandenen Kanal in der alten Ortsverbindungsstraße angeschlossen. Über das Hebewerk an der Kreuzung alte/neue Ortsverbindungsstraße wird es in Richtung Süden zur Kläranlage abgeleitet.

Die Regenüberlaufleitung der Abwasseranlage Berching-Sollngriesbach mündet in den im Süden des Baugebietes verlaufenden Gewässergraben. Zur Sicherung dieser Leitung wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

Elektrizitätsversorgung:

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

J. AUSWIRKUNGEN (§ 9 (8) BauGB)

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

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

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

Zu a) Prinzipiell beeinträchtigt jede menschliche Bautätigkeit den Natur- und Landschaftshaushalt. Eine tiefgreifende Veränderung wird bereits durch den Bau des RMD-Kanals erfolgen. Das Baugebiet befindet sich direkt im Anschluß an dieses Gebiet. Teilweise ist es bereits bebaut.

Mit dem vorliegenden Plan soll eine sinnvolle Nutzung des Gebietes zwischen RMD-Kanal und der geplanten Verlegung der Ortsverbindungsstraße Berching - Sollgriesbach ermöglicht werden.

Biotope oder geschützte Landschaftsteile werden durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Das Baugebiet liegt allerdings in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Stadt Berching. Eine Wohnbebauung ist bei Einhaltung der Richtlinien prinzipiell möglich und mit dem Charakter der weiteren Schutzzone vereinbar. Der unbedingte Schutz des Grundwassers hat jedoch in jedem Fall Vorrang. Eine spätere Erweiterung in den Bereich der Wasserschutzzone sollte nicht erfolgen.

Die Eingrünung der Siedlungsränder mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen soll das Baugebiet in die Landschaft integrieren und nicht zu einem Fremdkörper werden lassen.

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

Zu b) Menschliche Nutzungsansprüche werden insofern betroffen, als die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten der Wohnnutzung eingeschränkt wird (Verlust an landwirtschaftlichen Flächen). Weitere Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird den Veränderungen der Landschaft durch den RMD-Kanal Rechnung getragen. So entstandene Restflächen können sinnvoll genutzt werden. Aus der Sicht des Planers wird durch die Beachtung ökologischer Belange eine positive Siedlungsentwicklung vollzogen.

K. FLÄCHENBILANZ BPL "SOLLNGRIESBACH-SÜD"

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 2.40 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,87 ha
Verkehrsflächen (öffentliche Straßen und Wege)	ca. 0,53 ha

L. STATISTISCHE DATEN

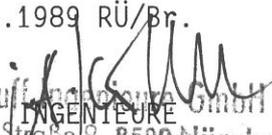
Vorhandene Wohnungen	5
geplante Wohnungen	13
Einwohner (Annahme 3,2 E/W)	ca. 42
Bruttowohnungsdichte (W/ha)	ca. 7,5
Nettowohnungsdichte (W/ha)	ca. 9,6
Bruttowohndichte (E/ha)	ca. 17,5
Nettowohndichte (E/ha)	ca. 22,5

M. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gemeindeverbindungsstraße	ca. 300.000,-- DM
Erschließungsstraßen	ca. 312.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 40.000,-- DM
Kanalisation	ca. 65.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 40.000,-- DM

Anmerkung: Alle Preise verstehen sich inklusive 14 % MWSt.

Aufgestellt: Nürnberg, im August 1988 RÜ/Br. Stadt Berching
Zuletzt geändert: 20.02.1989 RÜ/Br.


H. P. Gauß Ingenieure GmbH & Co
GAUß INGENIEURE
Passauer Straße 9, 8500 Nürnberg 10
Telefon: 0911/409010 - Telex: 622219

1. Bürgermeister