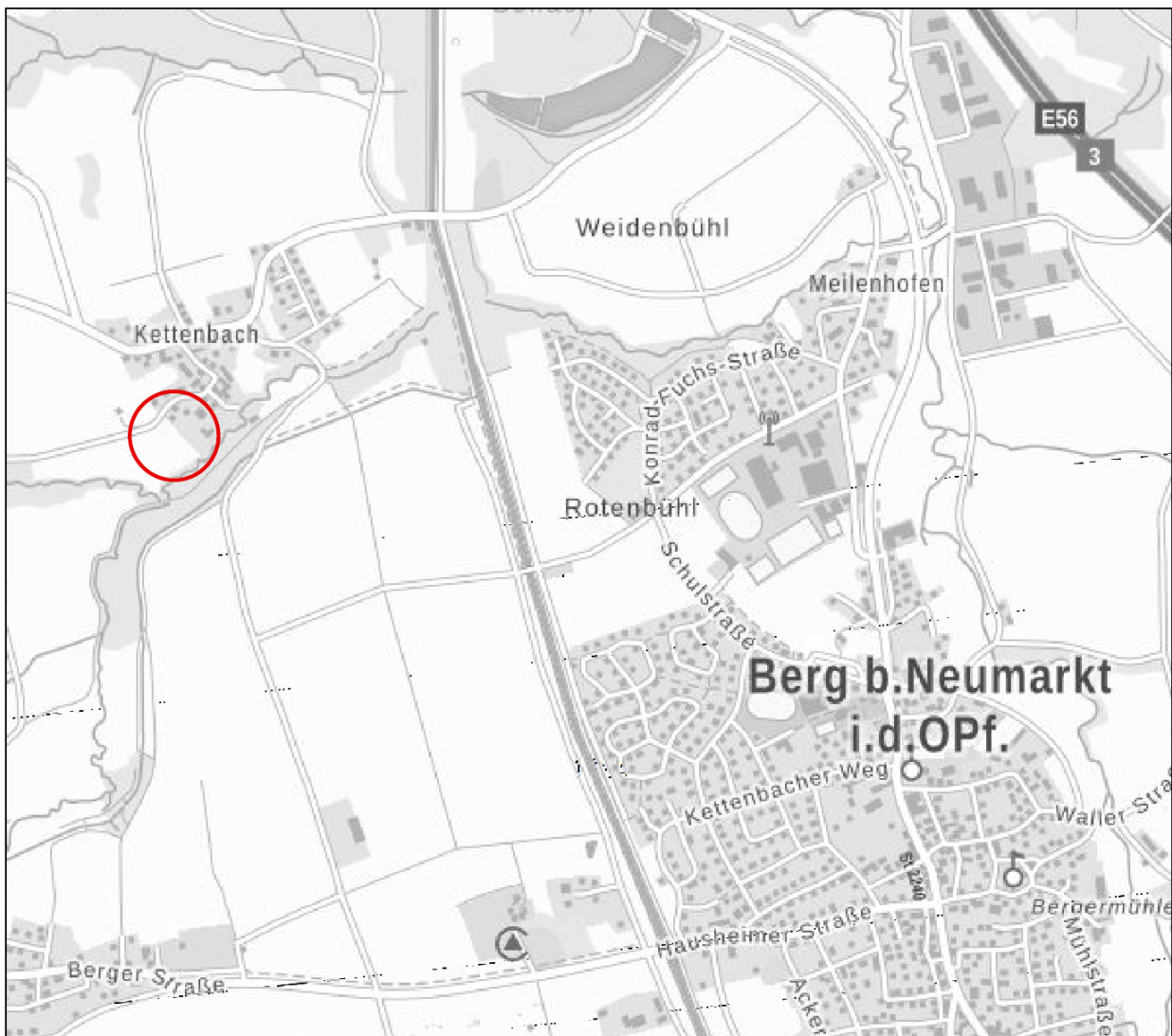

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kettenbach - Harlasbach“

Begründung zum Entwurf vom

14.10.2021



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Michaela Mösing, B.Eng. Landschaftsarchitektur | Stadtplanung M. Sc. European Urban Studies

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	6
7.1 Verkehrsflächen	6
7.2 Ver- und Entsorgung	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6
9. BRANDSCHUTZ	6
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	7
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Ortsteil Kettenbach bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. ist ein attraktiver Wohnort nördlich des prosperierenden Mittelzentrums Neumarkt und hat in den letzten Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik sagt für die nächsten 10 Jahre ein weiteres Wachstum um ca. 5 % voraus.

Auch aktuell ist die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. sehr hoch und kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden.

Im Ortsteil Kettenbach gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Für das gegenständliche Plangebiet besteht eine aktuelle Nachfrage ortsansässiger Bürger. Um Baurecht zu schaffen ist die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kettenbach der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. am westlichen Ortsrand. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 1813, Gemarkung Hausheim. Es hat eine Fläche von 0,2 ha.

Östlich der Baufläche grenzt bereits ein Wohngebiet an, im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden ein Feldweg.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ortsteil Kettenbach an.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

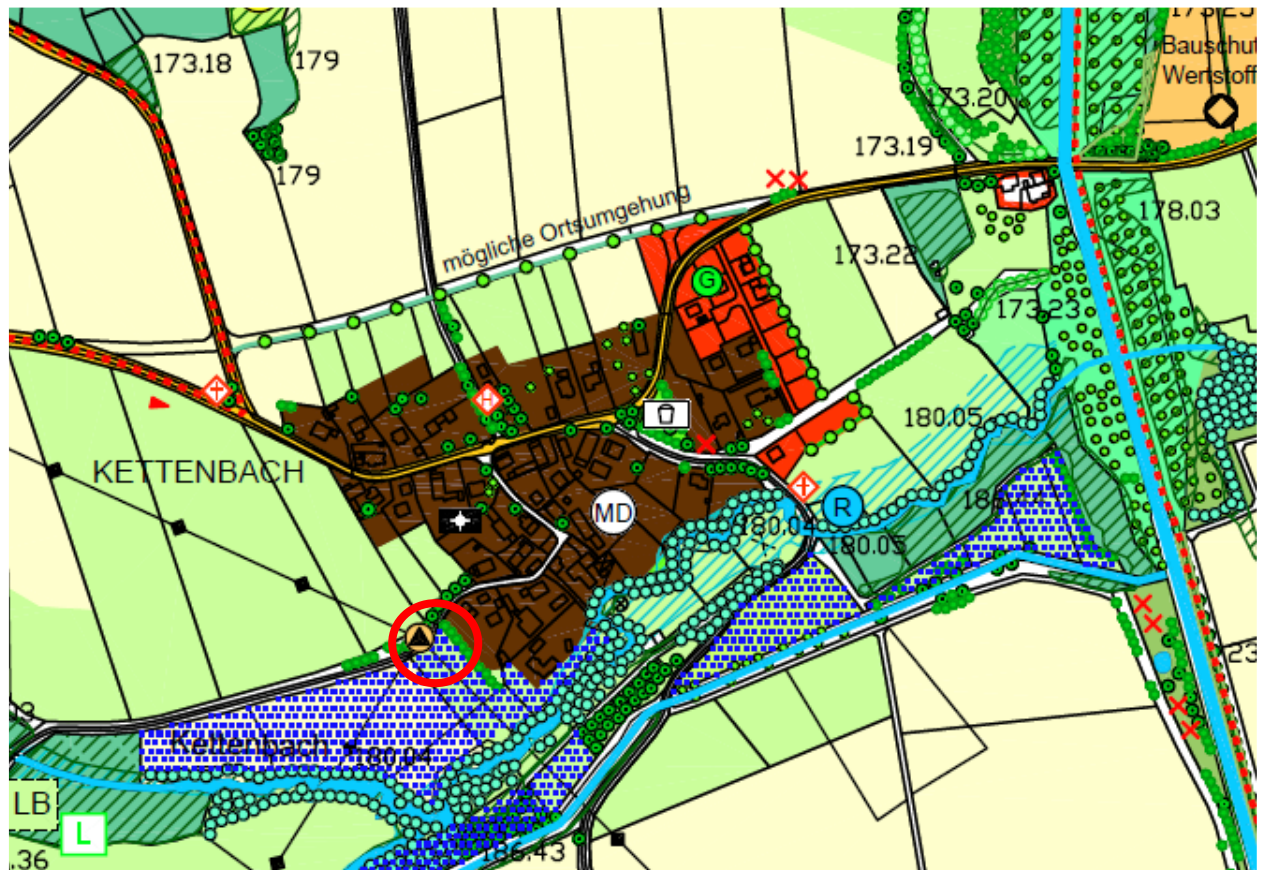
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum direkt nördlich des Oberzentrums Neumarkt festgelegt. Sie grenzt direkt an den Verdichtungsraum an und ist über die Staatsstraße St 2240 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung. Auch für den Ortsteil Kettenbach ist der Umfang des Baugebietes angemessen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB nach Abschluss des Verfahrens redaktionell angepasst.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

Die blaue Signatur bedeutet „Freihaltung von Erstaufforstungen, langfristige Offenhaltung kleinteiliger Talräume“ als Schwerpunkt naturschutzfachlicher Maßnahmen. Die Gemeinde Berg stellt dieses Ziel ausdrücklich in die Abwägung ein. Da es sich aber um den Oberhang des Talraumes handelt, der bereits im Osten traditioneller Siedlungsraum ist, geht die kleinflächige Ergänzung von Siedlungsflächen zur Schaffung von Wohnraum aus Sicht der Gemeinde im Rang vor. Die geplante Ortseingrünung kann nun etwas weiter westlich realisiert werden.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Der Ortsteil Kettenbach hat sich aus dem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem kleineren Wohnstandort im Umfeld von Neumarkt entwickelt. Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei Satteldächer überwiegen.

Der alte, landwirtschaftlich geprägte Ortskern befindet sich östlich des Geltungsbereichs, zwischen dem Ortskern und dem gegenständlichen Geltungsbereich wurden aber bereits jüngere Wohnhäuser entwickelt.

Die Fläche wird von einer 20 kV-Stromleitung überspannt, die abgebaut werden soll. Die Erschließung ist über die Ortsstraße möglich, die derzeit am östlichen Rand des Geltungsbereiches endet und geringfügig verlängert werden muss.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Im Norden befindet sich ein befestigter Feldweg. Besonders schützenswerte Teilbereiche oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der Lage hat der Geltungsbereich eine hohe Fernwirksamkeit nach Westen. Den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes kommt deshalb bei der Ausweisung des Baugebietes besondere Bedeutung zu.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

Die Erschließung kann von der Ortsstraße im Norden, durch Verlängerung des Feldwegs erfolgen.

Zur Gestaltung des Ortsrandes nach Westen sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wichtig. Die im Osten bestehende Siedlungsbegrenzung nach Süden soll nicht übersprungen werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Zur Minderung des Flächenverbrauches werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

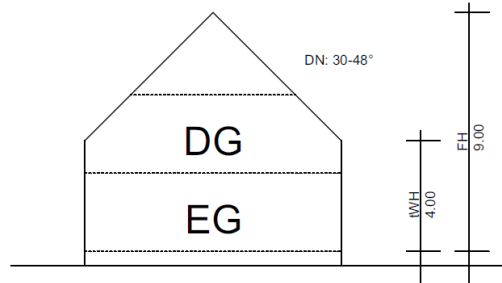
Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist erforderlich, um eine dem Charakter des Ortsteils entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit zugestehen, weshalb insbesondere unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Für die einzelnen Dachformen bzw. Haustypen werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die ein dem jeweiligen Haustyp entsprechend harmonisches Erscheinungsbild garantieren sollen (siehe nachfolgende Regelbeispiele).

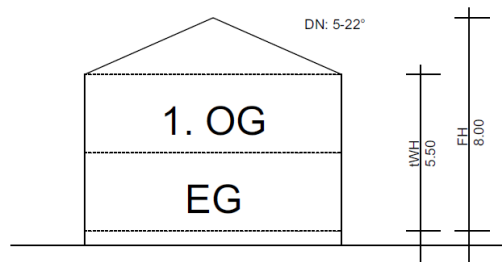
Regelbeispiel A:

EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



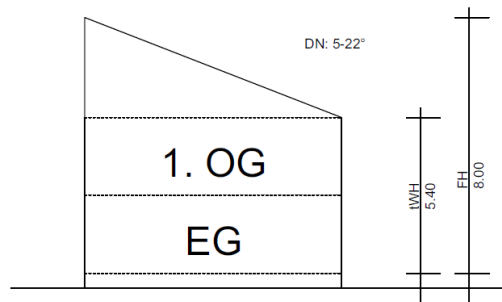
Regelbeispiel B:

EG + 1. OG; ZD/ SD, 5°- 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel C:

EG + 1.OG; PD, 5°- 22°; Niedrigere Wandhöhe 5,50 m; Firsthöhe 8,0 m



7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Dorfstraße aus durch kurze Verlängerung. Die Erschließung des Hinterliegergrundstückes soll durch private Verkehrsflächen erfolgen. Dies ist aufgrund der geringen Größe der Baufläche ausreichend.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Dorfstraße vorhanden.

Die bestehende 20 kV-Freileitung soll zwischen dem bestehenden Trafo nördlich des Geltungsbereiches bis zum Maststandort südlich des Geltungsbereiches verkabelt werden. Die künftige Trassenführung ist im Bebauungsplan dargestellt und als Leitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. In der angrenzenden Straße liegt ein Mischwasserkanal. Aufgrund der geringen neuen Baufläche wäre eine Umstellung auf ein Trennsystem unverhältnismäßig. Deshalb soll die Entwässerung im Mischsystem beantragt werden.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen. Weiterhin rückt die geplante Bebauung nicht näher an bestehende bzw. ehemalige landwirtschaftliche Betriebe heran als bestehende Wohnbebauung.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich um mäßig intensiv genutztes Grünland.

Da der Geltungsbereich den künftigen Ortsrand nach Westen bildet, sind hier Pflanzgebote festgesetzt. Hier sind heimische Hecken und/oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Damit soll die Einbindung der Bebauung in die Landschaft sichergestellt werden. Dies ist aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand erforderlich.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung nicht mit Vorkommen relativ störungsunempfindlicher bodenbrütender Vogelarten zu rechnen ist. Auch häufige bodenbrütende Vogelarten sind auf der Fläche nicht zu erwarten, da diese 80 m bis 100 m Abstand von Bebauung, Gehölzbeständen oder befahrenen Straßen und Wegen einhalten.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	1.934 m ²
Private Verkehrsfläche	103 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	131 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Kettenbach gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|---|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
- b) Sträucher
- | | |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |