

Gesamtfortschreibung

Flächennutzungsplan Beratzhausen

mit integriertem Landschaftsplan

Kurzbericht zum Scopingtermin



Markt Beratzhausen
Erster Bürgermeister Konrad Meier
Marktstraße 33
93176 Beratzhausen

Beratzhausen, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INGENIEUR BARTSCH U. DE

FASSUNG: 16.03.2017

Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Grundlagen.....	4
2.1	Lage im Raum.....	4
2.2	Bevölkerungsentwicklung.....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung	6
4.	Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung	7
4.1	Wohnbauflächen - Bevölkerungsentwicklung.....	7
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung und Harmonisierungsgebot.....	7
4.1.2	Haushaltsstrukturveränderung.....	7
4.1.3	Zusammenfassung.....	7
4.2	Berücksichtigung der Bauflächenpotentiale.....	8
4.3	Städtebauliche Konzeption.....	9
4.4	Gewerbeflächen.....	10
5.	Alternativen	10
6.	Auswirkungen	10
7.	Anlagen	11
	Anlage – Denkmalliste	
	Anlage - Liste mit Flächenumgriff der vorhandenen Bodendenkmäler	
	Anlage – Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	
	Anlage – Kurzbericht zum integrierten Landschaftsplan	
	Anlage – Landschaftsökologische Einheiten	

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Beratzhausen wurde am 14.12.1984 bekanntgemacht.

Die Marktgemeinde Beratzhausen hat gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aktualisierung der vorbereitenden Bauleitplanung die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Die vorliegende Begründung beinhaltet gemäß § 1 Abs. 5 und § 5 Abs. 1 BauGB eine Aktualisierung der Bestandsgebiete, eine vorläufige Bedarfsberechnung sowie eine Ermittlung der Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächenpotentiale entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sowie eine Darstellung umweltbezogener Belange und Auswirkungen gemäß § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB.

Der neu aufzustellende Landschaftsplan wurde in die Plandarstellung des Flächenutzungsplans integriert.

Wesentliche Inhalte der Fortschreibung sind

- die Darstellung zukünftiger Entwicklungsflächen entsprechend dem aktuellen Bedarf, den Vorgaben der Regional- und Landesplanung und den aktuellen Entwicklungen sowie
- die Anpassung der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen, insbesondere der bebauten Flächen, an die tatsächlich vorliegenden Nutzungen und aktuelle Baunutzungsverordnung.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Marktgemeinde Beratzhausen und die an der Aufstellung von Bebauungsplänen beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

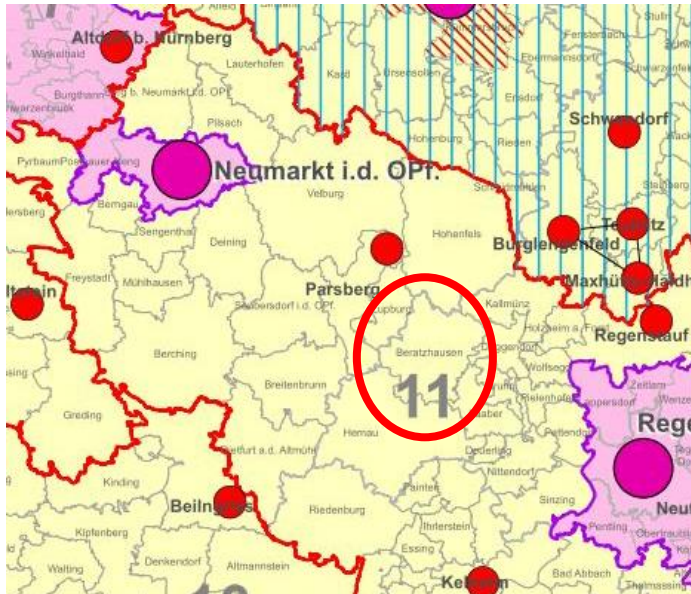
Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Schutzgüter werden im gesonderten Teil, dem Umweltbericht, behandelt.

2. Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Gemäß des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, wirksam seit dem 01.09.2013, liegt das Gebiet der Marktgemeinde Beratzhausen im allgemeinen ländlichen Raum.



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Sept. 2013, Strukturkarte

Die Marktgemeinde Beratzhausen liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirks Oberpfalz. Sie gehört zur Planungsregion 11 (Region Regensburg), dem Landkreis Regensburg.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2014 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	2 614	107,2	36	2005	5 705	34	0,6
01.12.1871	3 846	40,8	53	2006	5 673	- 32	- 0,6
01.12.1900	2 991	81,1	41	2007	5 621	- 52	- 0,9
16.06.1925	3 176	70,5	44	2008	5 617	- 4	- 0,1
17.05.1939	3 319	63,2	45	2009	5 483	- 134	- 2,4
13.09.1950	4 326	25,2	59	2010	5 463	- 20	- 0,4
06.06.1961	4 052	33,7	56	2011	5 442	- 21	- 0,4
27.05.1970	4 821	12,3	66	2012	5 359	- 83	- 1,5
25.05.1987	5 117	5,8	70	2013	5 366	7	0,1
09.05.2011	5 473	- 1,0	75	2014	5 416	50	0,9

Bisherige Bevölkerungsentwicklung Beratzhausens (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, 2015)

2.4.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Laut Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (April 2016) ist für Beratzhausen zukünftig ein Bevölkerungsrückgang anzunehmen. Demnach wird die Bevölkerung bis 2034 um ca. 200 Einwohner zurückgehen.

Dies entspricht ca. 12 EW/Jahr im Durchschnitt.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 416	920	3 417	1 079
2015	5 400	900	3 400	1 100
2016	5 400	900	3 400	1 100
2017	5 400	800	3 400	1 100
2018	5 400	800	3 400	1 100
2019	5 300	800	3 400	1 200
2020	5 300	800	3 300	1 200
2021	5 300	800	3 300	1 200
2022	5 300	800	3 300	1 200
2023	5 300	800	3 300	1 300
2024	5 300	800	3 200	1 300
2025	5 300	800	3 200	1 300
2026	5 300	800	3 100	1 300
2027	5 200	800	3 100	1 400
2028	5 200	800	3 000	1 400
2029	5 200	800	3 000	1 500
2030	5 200	800	2 900	1 500
2031	5 200	800	2 900	1 600
2032	5 200	800	2 800	1 600
2033	5 200	700	2 800	1 600
2034	5 200	700	2 800	1 600

3. Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013:

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 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.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Ortsund Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.*

4. Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

4.1 Wohnbauflächen - Bevölkerungsentwicklung

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Das in der Fortschreibung beinhaltete Baulandpotential an Wohnbau- und Mischgebieten der Marktgemeinde Beratzhausen begründet sich aus verschiedenen Komponenten. Neben der Bevölkerungsentwicklung werden das Harmonisierungsgebot und die Haushaltsstrukturveränderungen berücksichtigt.

Wie bereits erläutert, prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München bis zum Jahr 2034 einen Bevölkerungsrückgang.

Inwieweit dadurch Wohnbauflächenpotentiale frei werden, lässt sich kaum prognostizieren, da nicht jeder Einwohner zum Freiwerden einer Wohneinheit führen wird.

Bei einer zukünftigen Siedlungsdichte von ca. 30 Einwohner pro Hektar bei einer aktuellen Siedlungsdichte am Hauptort Beratzhausen von ca. 25 Einwohner pro Hektar entstünde rechnerisch ein Potenzial von 8 ha Wohnbauflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass max. ca. die Hälfte des rechnerischen Potenzials zu tatsächlich freiwerdenden Wohneinheiten führen könnte. Daraus ergibt sich ein freiwerdendes **Potenzial von ca. 4 ha Wohnbauflächen** im Planungszeitraum.

4.1.2 Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraums wird ebenfalls mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Dies ist damit zu begründen, dass zukünftig immer weniger Menschen in einem Haushalt leben werden. Das ehemalige Familienbild der „Großfamilie unter einem Dach“, wo bis zu drei Generationen in einer Wohnung lebten, wird sich künftig durch die Zunahme von Zwei-Personen- und Single-Haushalten verändern. Denn nicht nur junge Studenten oder Berufseinsteiger führen zu dieser Veränderung, sondern auch zunehmend ältere alleinlebende Menschen, die selbstständig in ihrer Wohnung bleiben möchten.

Eine Analyse des Planverfassers ergab sich ein Bedarf von ca. **15 ha** Wohnbauflächen.

4.1.3 Zusammenfassung

Nach den Faktoren Bevölkerungsentwicklung und Haushalt Strukturveränderung ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. - 4 ha
<u>Haushaltsstrukturveränderung</u>	<u>ca. 15 ha</u>
Gesamt	ca. 11 ha

4.2 Berücksichtigung der Bauflächenpotentiale

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ... gewährleisten. ... Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

„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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“ (§ 1a Abs. 2 BauGB).

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“ (3.2, LEP 2013). Um einer steigenden Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (3.1, LEP 2013).

Für das Gemeindegebiet Beratzhausen existiert zum Verfahrensbeginn weder ein Baulückenkataster noch eine Aufstellung der bestehenden Baulandpotentiale.

Eine Analyse des Planverfassers der aktuell bestehenden Baulücken ergab ca. **228 Baulücken**.

Erfahrungsgemäß ist eine Realisierungsquote von 100 % der Baulücken im Planungszeitraum von 15 Jahren unwahrscheinlich. Nach konkreten Umfragen in einigen Landkreisgemeinden im Rahmen des Flächenmanagements ergab sich eine sehr geringe kurzfristige Aktivierungsquote von im Schnitt 1 Prozent. Auf einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren ist somit maximal von 15 % Aktivierungsquote auszugehen.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m² entspricht dies einem Potential von ca. **2,2 ha**.

Stellt man nun den berechneten Wohnbauflächenbedarf den bestehenden Bauflächenpotentialen gegenüber, so ergibt sich folgende Übersicht:

Bauflächenbedarf

Bevölkerungsentwicklung	- 4 ha
Haushaltsstrukturveränderung	15 ha
<u>Bauflächenpotential</u>	<u>- ca. 2 ha</u>
Gesamt	ca. 13 ha

Für Neuausweisungen verbleibt demnach in den kommenden 15 Jahren ein mittlerer Bedarf von ca. 13 ha für das Gesamtgemeindegebiet Beratzhausen.

4.3 Städtebauliche Konzeption

Der Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes enthält ca. 5,35 ha Wohnbauflächen am Hauptort Beratzhausen. Mit knapp der Hälfte der vorgesehenen Wohnbauflächen wird das Ziel verfolgt, die zentrale Funktion des Hauptortes aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der Vielzahl der einzelnen Ortsteile sowie des großen Gemeindegebiets hält es die Marktgemeinde für erforderlich, auch in den umliegenden, kleineren Ortsteilen Entwicklungsflächen vorzusehen.

Potential- bzw. Entwicklungsflächen nach Ortsteilen in ha:

Ortsteil	Potentialflächen		
	WA	M	GE
Beratzhausen		0,58	4,58
	0,4		
	2,01		
	0,32		
	0,22		
	2,4		
Buxlohe		0,14	
		0,11	
Hardt		1,05	
		0,23	
Haderlsdorf		0,1	
Mausheim	0,3	0,59	
Oberndorf	1,24		
	0,14		
	1,34		
	1,18		
Oberpfraundorf		0,22	0,86
		0,11	
Rechberg	0,66		
Schrotzhofen		0,37	
Schwarzenthonhausen		0,29	
		0,09	
Unterpfraundorf	1,19	0,22	7,18
Σ	11,4	4,1	12,62
	15,5		

Tabelle Entwicklungsflächen (Quelle: Planzeichnung FNP Stand 16.03.2017, eigene Berechnung)

Die im Vorwurf dargestellten Wohnbauflächenpotentiale von 11,4 ha plus einem halben Anteil der ausgewiesenen Mischbauflächen ergeben ein gesamtes Wohnbauflächenpotenzial von ca. 13 ha. **Die derzeitige Plandarstellung entspricht somit dem ermittelten Bedarf.**

4.4 Gewerbeflächen

Eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebsgrößen und Flächenbedarfsgrößen einzelner Betriebszweige schwierig. Aufgrund der Lagegunst an der Autobahnanschlussstelle verfolgt die Marktgemeinde das städtebauliche Ziel, in diesem Bereich bei Ober- und Unterpfraundorf einen Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung zu legen.

Ein zweiter sinnvoller Schwerpunkt ist am Hauptort Beratzhausen in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

5. Alternativen

Grundsätzliche Alternativen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen nicht. Bisher wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen über eine Vielzahl von Deckblattänderungen geschaffen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet lässt sich nur durch ein Gesamtkonzept erreichen.

Für den Bereich der Wohnbauflächenentwicklung bestanden einzelne Alternativen hinsichtlich der Flächengrößen am Hauptort. Die vorgesehenen Flächen wurden entsprechend dem vorläufig ermittelten Bedarf reduziert.

Für die Gewerbeflächenentwicklung bestand die Alternative, die zuletzt neu entstandene gewerbliche Entwicklung des Raiba-Lagers zwischen Beratzhausen und Unterpfraundorf als Ansatzpunkt für eine weitere gewerbliche Entwicklung zu sehen.

6. Auswirkungen

Die vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsflächen sind gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Erhebliche Auswirkungen durch zunehmenden motorisierten Verkehr sind demnach nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der lärmtechnischen Auswirkungen durch die vorgesehenen Gewerbeflächen ist von größeren Konflikten derzeit nicht auszugehen, da die Fläche in Beratzhausen von zusammenhängenden Siedlungen weit genug entfernt ist. Die Gewerbefläche in Unterpfraundorf liegt im Einflussbereich der Autobahn, so dass von erheblichen Auswirkungen auf den Ort derzeit nicht auszugehen ist. Im weiteren Verfahren erfolgt eine schalltechnische Beurteilung der einzelnen, weiterverfolgten Bauflächen.

Die vorgesehenen Wohnbauflächenpotentiale liegen zum Teil im Einflussbereich von Verkehrslärm durch Straßen und Schiene. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Beurteilung der schalltechnischen Situation auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwieweit unzumutbare Belastungen für die verkehrliche Anbindung von zukünftigen Wohnbaugebieten auf Bestandsgebiete zu erwarten sind.

Im weiteren Verfahren werden für die zukünftigen Bauflächen die Auswirkung auf die örtlichen Infrastruktureinrichtungen geprüft. Derzeit ist nicht zu erwarten, dass im erheblichen Umfang neue Ausweisungen von Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen erforderlich sind.

Die Auswirkungen auf regionalplanerische Vorbehalts- und Vorranggebiete werden im weiteren Verfahren geprüft. Derzeit ist kein Konflikt durch die Bauflächenentwicklungen erkennbar.

Für den Bereich der Land- und forstwirtschaftlichen Nutzung werden im weiteren Verfahren die Auswirkungen der vorgesehenen Bauflächen geprüft.

Die zum derzeitigen Verfahrensstand erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht zum integrierten Landschaftsplan beschrieben.

7. Anlagen

Anlage – Denkmalliste

Anlage - Liste mit Flächenumfang der vorhandenen Bodendenkmäler

Anlage – Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Anlage – Kurzbericht zum integrierten Landschaftsplan

Anlage – Landschaftsökologische Einheiten