

Gemeinde Alteglofsheim

LANDKREIS Regensburg

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Alte Ziegelei“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf
05.10.2023

GEMEINDE ALTEGLOFSHEIM
vertreten durch:

Herbert Heidingsfelder
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Alteglofsheim
Bahnhofstraße 10
93087 Alteglofsheim



Auftragnehmer

S² Beratende Ingenieure

Sarchinger Feld 1
93092 Barbing



BERATENDE
INGENIEURE

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.1	Anlass und Verfahren	5
1.2	Ziele übergeordneter Planung	5
1.2.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)	5
1.2.2	REGIONALPLAN	6
1.2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPANUNG	7
2	Beschreibung des Planungsgebiet	9
2.1	Lage und Größe	9
2.2	Beschaffenheit des Planungsgebiet	9
2.3	Bedarfsnachweis	11
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	12
2.5	Wasserwirtschaft	12
2.6	Immissionsschutz	12
2.7	Denkmalschutz	12
2.8	Erschließung	12
2.8.1	ENERGIE UND TELEKOMMUNIKATION	13
3	Planinhalt	14
3.1	Planungsziele	14
3.2	Geltungsbereich	14
3.3	Art der baulichen Nutzung	14
3.4	Maß der baulichen Nutzung	14
3.5	Bauliche Gestaltung	14
3.6	Wandhöhen	15
3.7	Auffüllung	15
3.8	Immissionsschutz	16
3.9	Verkehrliche Erschließung	18
3.10	Wasserwirtschaft	18
3.11	Energie und Telekommunikation	18
3.12	Grünordnung	18
3.13	Ausgleichsmaßnahmen	19
3.14	Nachrichtliche Übernahmen	19
3.15	Flächenbilanz	20
4	Umweltbericht	21
4.1	Einleitung	21
4.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	21

4.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	24
4.1.3	FESTLEGUNG VON UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG	25
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	26
4.2.2	SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE	26
4.2.3	SCHUTZGUT WASSER	27
4.2.4	SCHUTZGÜTER PFLANZEN UND TIERE, BIOLOGISCHE VIelfALT, ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK VON NATURA 2000-GEBIETEN	27
4.2.5	SCHUTZGUT LUFT/KLIMA	31
4.2.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD	31
4.2.7	SCHUTZGUT MENSCH, GESUNDHEIT DES MENSCHEN UND BEVÖLKERUNG (LÄRMIMMISSIONEN/VERKEHR, ERHOLUNG)	32
4.2.8	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	32
4.2.9	WECHSEL-/KUMULATIONSWIRKUNGEN	33
4.2.10	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	33
4.2.11	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
4.2.12	FAZIT UND MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	34
4.3	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatschG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	34
4.3.1	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN	34
4.3.2	ERMITTLUNG DES NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS UND AUSGLEICHS	34
4.3.3	AUSGLEICHSMABNAHMEN	41
4.4	Artenschutz	42
4.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten im räumlichen Geltungsbereich	44
4.5.1	STANDORTALTERNATIVEN	44
4.6	Zusätzliche Angaben	44
4.6.1	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND	44
4.6.2	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	44
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
4.8	Referenzliste der verwendeten Quellen	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Regionalplan (Zielkarte 2 -Siedlung und Versorgung).....	7
Abbildung 2: Lage im Rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
Abbildung 3: Räumliche Lage des Plangebiets.....	9
Abbildung 4: Beschaffenheit des Planungsbereiches.....	10
Abbildung 5: Geländere relief nach der 2D-Darstellung im Bayernatlas, das Gelände südlich mit den zwei Gebäuden ist bereits aufgefüllt	11
Abbildung 6: Grün=Auffüllungsbereich	15
Abbildung 7: Überlagerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“, rot=Geltungsbereich B-Plan "Alte Ziegelei"	19
Abbildung 9: Blick nach Westen	22
Abbildung 8: Blick nach Westen, Unterführung zum benachbarten Gewerbegebiet.....	22
Abbildung 10: Blick nach Norden	22
Abbildung 11: Blick nach Norden entlang des Feldgehölz	22
Abbildung 12: Betonierter Lagerplatz neben dem Ziegeleiturm	22
Abbildung 13: Blick Richtung Südosten auf neues Bürogebäude	22
Abbildung 14: Blick nach Nordwest in Richtung der Wohnsiedlung	23
Abbildung 15: Blick nach Süden, Bahnhofstraße.....	23
Abbildung 16: Blick von Bahnhofstraße nach Süden auf das Planungsgebiet	23
Abbildung 17: Blick nach Norden vom Gelände der Tankstelle.....	24
Abbildung 18: Biotopkartierung Nr. 7039-0087-001	29
Abbildung 19: Bestand.....	36
Abbildung 20: Eingriffe: grau=Gewerbeflächen, braun=Auffüllungsbereich, grün=Rodung	37
Abbildung 21: Links Teilbereich A, rechts Teilbereich B	42
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Alteglofsheim.....	11
Tabelle 2:Emissionskontingente (LEK), Summenpegel und nächtliche Pegelminderung.....	17
Tabelle 3: Flächenbilanz Planung.....	20
Tabelle 4: Gegenüberstellung der Flächenbilanz nach Bestand und Planung.....	20
Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	34

1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Alteglofsheim beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand, entlang der Bahnhofstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Das Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebiete „Ziegelfeld“ und „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“ dar. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst 5,2 ha.

Mit der vorliegenden Planung soll die Ansiedelung von gewerblichen Betrieben gesichert und verbessert werden. Im Zuge dessen wird die Bahnhofstraße ausgebaut bzw. verbreitert, um den zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage geschaffen.

Auf Basis des Ziels der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.08.2021 die Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Alte Ziegelei“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist in einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

1.2 Ziele übergeordneter Planung

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Alteglofsheim liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum.

Gemäß 2.2.7 LEP soll der Verdichtungsraum so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Zudem sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen, wobei folgende Ziele/Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu nennen sind:

- 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 3.1)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)
- 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, (Z 3.3)

Wirtschaftsstruktur (G. 5.1):

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.
- Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.
- Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen.

Folgende Ziele der Wirtschaftsstruktur werden im Landesentwicklungsprogramm beschrieben:

- Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (Z 5.1 (B))

Berücksichtigung:

Das Planungsgebiet grenzt, getrennt durch die Bahnhofsstraße, an das östlich gelegene bestehende Gewerbegebiet „Ziegelfeld“ an. Die Anschließung erfolgt über die B15 in die Bahnhofsstraße. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Es werden Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft geschaffen, insbesondere wie im LEP gefordert, für mittelständige Unternehmen. Das Gewerbegebiet entspricht somit den Grundzielen des Landesentwicklungsprogramm.

1.2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen. Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Trenngrün.

Durch das Trenngrün sollen bandartige Siedlungsstrukturen insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg gegliedert werden. Als Trenngrün sollen Freiräume zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden: zwischen Obertraubling und Köfering, Köfering und Alteglofsheim, Alteglofsheim und Hagelstadt, Hagelstadt und Gailsbach (Bl; 4.2 Trenngrün).

Im Regionalplan Regensburg wird Alteglofsheim gemäß BII 3.4 (Z) als Kleinzentrum eingestuft.

Gemäß BII 3.4 soll in Alteglofsheim eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Dabei sollen zusätzliche Bauflächen bereitgestellt werden. Im Süden von Alteglofsheim soll der derzeitige Ortsrand nicht überschritten werden.

Für die Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Handwerksbetriebe sowie für gewerbliche Neuansiedlungen sollen schwerpunktmäßig Bauflächen in günstiger Lage zu den Hauptwohnsiedlungsgebieten und überörtlichen Verkehrswegen bereitgestellt werden (BII 3.5).

Östlich von Alteglofsheim ist ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der gewerblichen Siedlungstätigkeit ausgewiesen, in denen der gewerblichen Siedlungstätigkeit gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungen und Funktionen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Die Abgrenzungen entsprechen der Karten 2 „Siedlung und Versorgung“ und 3 „Landschaft und Erholung“ (BII 3.5).

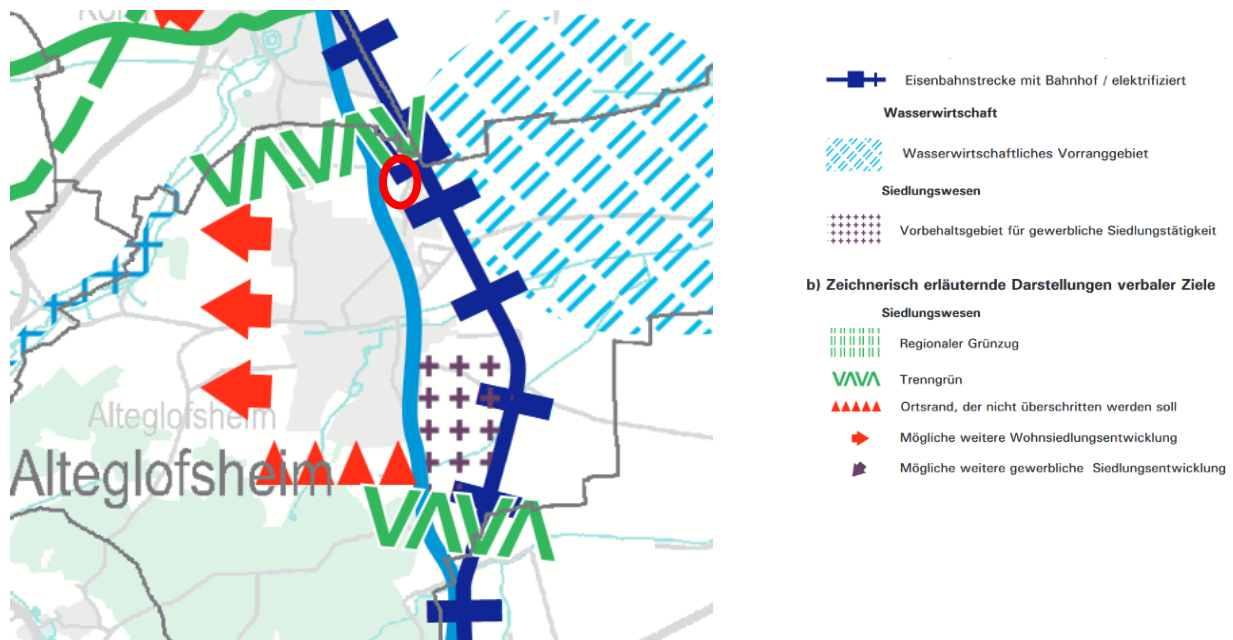


Abbildung 1: Darstellung des Regionalplan (Zielkarte 2 -Siedlung und Versorgung)

Quelle: Regierung von Oberpfalz

Berücksichtigung

Das Trenngrün wird nicht durch die Planung berührt. Durch die Lage des Gewerbegebietes an der B15 und in Nähe von Siedlungsräumen können die oben genannten Grundsätze eingehalten werden (BII 3.5). Das Gewerbegebiet entspricht somit den Zielen des Regionalplanes.

1.2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der 3. Änderung als Gewerbegebiet dargestellt.

Folgende Ziele des Flächennutzungsplan („Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung Deckblatt Nr. 3 - Gemeinde Alteglofsheim,“ 2022) werden zu TB 4 beschrieben:

- „Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an besiedelte Bereiche und der verkehrsgünstigen Lage an der B 15 ist eine Nutzung mit Gewerbeflächen günstig. Die Nutzungsbeschränkung (Lärm) wird vorgesehen, um die angrenzende, als Dorf- und Mischgebiet bereits ausgewiesene Fläche, nicht besonderen Belastungen auszusetzen. Der Teilbereich schließt auch eine bauliche Lücke zwischen dem vorhandenen Dorfgebiet im Norden und dem ausgewiesenen Gewerbegebiet im Süden“
- „Im Teilgebiet ist der Weidenbestand auf dem Fabrikgelände, die Biotopfläche Nr. 7039-0087-001, als naturnahes Feldgehölz und Feuchtgebüsch ausgewiesen. Der Inselstandort zwischen Bundesstraße und Bahnlinie ist für eine Biotopvernetzung nicht geeignet. Daher ist eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet vorgesehen. Die bestehende Biotopfläche ist qualifiziert auszugleichen und zu kompensieren. Geeignete Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der konkreten Bauleitplanverfahren nachzuweisen“
- „Die Gemeinde ist daher bemüht gewerbliche Ansiedlungen in den Umgriff bestehender Gewerbeansiedlungen zu konzentrieren, um damit auch einen gewissen Synergieeffekt zu generieren.“



Abbildung 2: Lage im Rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Quelle: 3. Änderung, FNP der Gemeinde Alteglofsheim

2 Beschreibung des Planungsgebiet

2.1 Lage und Größe

Die Gemeinde Alteglofsheim liegt im oberpfälzerischen Landkreis Regensburg ca. 10 km südöstlich der Stadt Regensburg. Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Alteglofsheim an der Bahnhofstraße, nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Ziegelfeld“.

Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Alteglofsheim: 388, 388/1, 398 (TF), 387(TF), 386/2, 398/7, 387/11, 387/10, 387/9, 387/8, 396/6 (TF), 398/8.

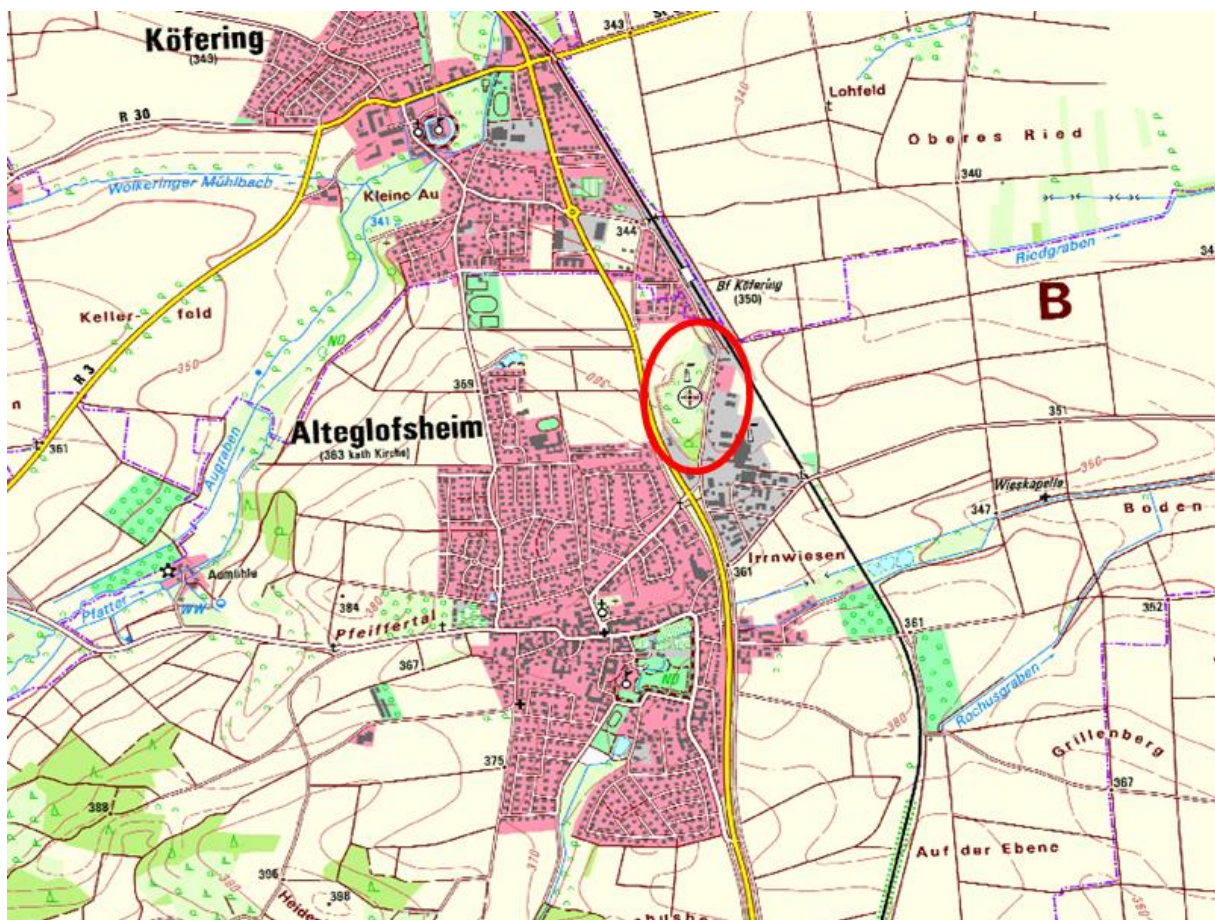


Abbildung 3: Räumliche Lage des Plangebiets

Quelle: Ausschnitt aus der DOK (LDBV)

2.2 Beschaffenheit des Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der alten Ziegelei. Die auf dem Gebiet ehemals vorkommende Ziegelei wurde abgerissen. Abbaubereiche, die damals an die Ziegelei angrenzten, wurden bereits teilweise aufgefüllt. Die ehemaligen Nutzungen sind in der Topologie des Geländes noch sichtbar. Richtung Süden fällt das Planungsgebiet bis zu einer ca. 10 m tiefen Senke ab. Das Gelände ist insgesamt als bewegtes Gelände zu betrachten. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes stellt Grünland dar. Auf dem Gelände befindet sich aktuell ein

leerstehendes Wohnhaus und der verbleibende Ziegeleikamin. Das Planungsgebiet ist durch, nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützte, randliche Gehölzstrukturen umgeben.

Im Osten grenzen Gewerbegebietsflächen an und in südlicher Richtung liegt eine Tankstelle, der Lebensmittelmarkt Norma und ein Bürogebäude.



Abbildung 4: Beschaffenheit des Planungsbereiches

Quelle: DOP20 (LDBV)



Abbildung 5: Geländerelevierung nach der 3D-Darstellung im Bayernatlas, das Gelände südlich mit den zwei Gebäuden ist bereits aufgefüllt

2.3 Bedarfsnachweis

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Alteglofsheim dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei größtenteils mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Alteglofsheim

Quelle: GENESIS-Online Datenbank, Gemeinde Alteglofsheim (09375113)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner	3257	3299	3316	3295	3283	3315
Geburten	37	37	35	35	35	27
Sterbefälle	16	21	25	24	21	32
Zuzüge	242	191	184	156	186	199
Fortzüge	192	164	175	190	212	162

Der Demographiespiegel der Gemeinde Alteglofsheim geht aktuell von einem Bevölkerungszuwachs von 4,4% bis 2033 aus. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen.

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 5,3 % bis zum Jahre 2040 in die Kategorie (zunehmend) eingestuft. Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 5,3 % prognostiziert.

Der Anteil von Industrie- und Gewerbeflächen liegt bei 1,5 % und bei Wohnbauflächen um 5,7%.

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich durch Anfragen von ortsansässiger Unternehmen begründen.

Potentialflächen stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Entsprechend der Begründung des Flächennutzungsplan sind freie Gewerbeparzellen im Gewerbegebiet „Ziegelfeld“ zu finden, diese befinden sich im privaten Besitz und stehen somit nicht zur Verfügung. Interkommunale Gewerbegebiete sind aktuell nicht in Planung.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Eine Fläche der Biotopkartierung (Nr. 7039-0087-001) liegt teilweise im Bereich des Planungsgebiet. Das Gebiet ist umgeben von Gehölzstrukturen, die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile darstellen. Es ein Antrag auf Rodung an der unteren Naturschutzbehörde zustellen. Eine Aussicht der Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt werden. Weitere Aussagen hierzu finden sich im Umweltbericht unter *5.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen*.

2.5 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Entsprechend des „Geotechnische Standortbeschreibung im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung“ der Main Umwelt GmbH vom 09.09.2021, S.28/30, liegt der höchste zu erwartende Grundwasserstand zwischen 8,4-9,60 uGOK (unter Geländeoberkante), (Main Umwelt GmbH, 2021).

Wasserversorgung

Eine Trinkwasserleitung verläuft entlang der Bahnhofstraße und mündet in das östlich gelegene Gewerbegebiet.

2.6 Immissionsschutz

Entsprechend des Schallgutachtens (abconsultants GmbH, 2023) sind Vorbelastungen der Lärmimmissionen durch die Tankstelle, den Bebauungsplan Ziegelfeld und Gewerbeflächen nördlich davon, Schienenlärm und Straßenverkehrslärm vorhanden.

2.7 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischen-Denkmal-Atlas fehlen Boden- und Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet.

2.8 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die B15 auf die Bahnhofstraße. Um die Erschließung zu sichern wird die Bahnhofstraße ausgebaut und erhält einen Geh- und Radweg. Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird eine Straße gebaut. Weiter liegt das Projektgebiet in Nähe des Bahnhofs Köfering (ca. 300 m Entfernung).

2.8.1 Energie und Telekommunikation

Es verläuft eine Stromleitung der Bayernwerke und eine Kabelleitung der Telekom entlang der Bahnhofstraße. Die Kabelleitung verläuft zu dem bestehenden Haus.

3 Planinhalt

3.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Stärkung der regionalen Wirtschaft innerhalb des Gemeindegebietes.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Alteglofsheim: 388, 388/1, 398 (TF), 387(TF), 386/2, 398/7, 387/11, 387/10, 387/9, 387/8, 396/6 (TF), 398/8 (TF). Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:10.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten. Eine Tankstelle wird ausgeschlossen, da direkt angrenzend an die B15 bereits eine Tankstelle vorhanden ist. Die weiteren Nutzungsausschließungen entsprechen nicht den gewünschten Charakter des geplanten Gewerbegebietes.

Größe der Gewerbebezellen

GE I: 16.835 m²

GE II: 7.961 m²

GE III: 10.362 m²

GE IV: 693 m²

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grundflächenzahl begrenzt, welche mit 0,8 der gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten liegt. Die max. Geschoszahl liegt bei 2,4.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl dürfen die privaten Grünflächen der Eingrünung zum Baugrundstück miteingerechnet werden. Davon ausgenommen ist die Fläche für das Wiederherstellen des Feldgehölzes.

Durch die Neigung des Geländes wird die EFOK in einzelne Bereiche eingeteilt, um eine zu große Höhendifferenz zur Erschließungs- und Bahnhofstraße zu vermeiden.

3.5 Bauliche Gestaltung

Um den Klima-, und Umweltschutz Rechnung zu tragen, werden ausschließlich Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Um kleine Nebengebäude von der Regelung auszunehmen, gilt diese erst > 38 m² Dachfläche. Photovoltaikanlagen sind zulässig und leisten damit einen Beitrag zur dezentralen Stromerzeugung und zum Klimaschutz.

Eine Fassadenbegrünung als Eingrünung und optische Aufwertung mit Kühlungseffekt, wird ausdrücklich empfohlen.

3.6 Wandhöhen

Für das GE IV wird eine max. Wandhöhe von 8 m gewählt, um eine einheitliche Darstellung zum benachbarten Bebauungsplan, der eine Wandhöhe von 8 m vorgibt, zu bekommen. Für die restlichen Teilbereiche wird die Höhe von 13 m festgesetzt.

3.7 Auffüllung

Das Gelände wird im Zuge eines vorgelagerten Baugenehmigungsverfahrens aufgefüllt, um das ursprüngliche Niveau wiederherzustellen. Die Auffüllung wird in mehreren Teilabschnitten durchgeführt. Als erstes wird eine Grundauffüllung, bis 0,5 m unter dem Niveau der Erschließungsstraße, vorgenommen. Bei den nachfolgenden Bauungen wird entsprechend bis max. auf Höhe der festgesetzten EFOK aufgefüllt. An der Grenze zu Fl. Nr. 386/7 entsteht ein Einschnitt, da dieses Flurstück nicht Teil des Geltungsbereichs ist.

Die benachbarte Ausgleichsfläche des Freistaat Bayerns auf Fl. Nr. 386 wird durch die Auffüllung nicht beeinträchtigt, da diese nur auf den Flurnummern des Geltungsbereichs stattfindet. Ein Teil der bestehenden Böschung im Westen entlang der Grundstücksgrenze bleibt bestehen.

Die Auffüllungen werden im Zuge eines Bauantrages durchgeführt. Der Ausgleich für den Eingriff wird in Absprache mit dem Landratsamt auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführt.

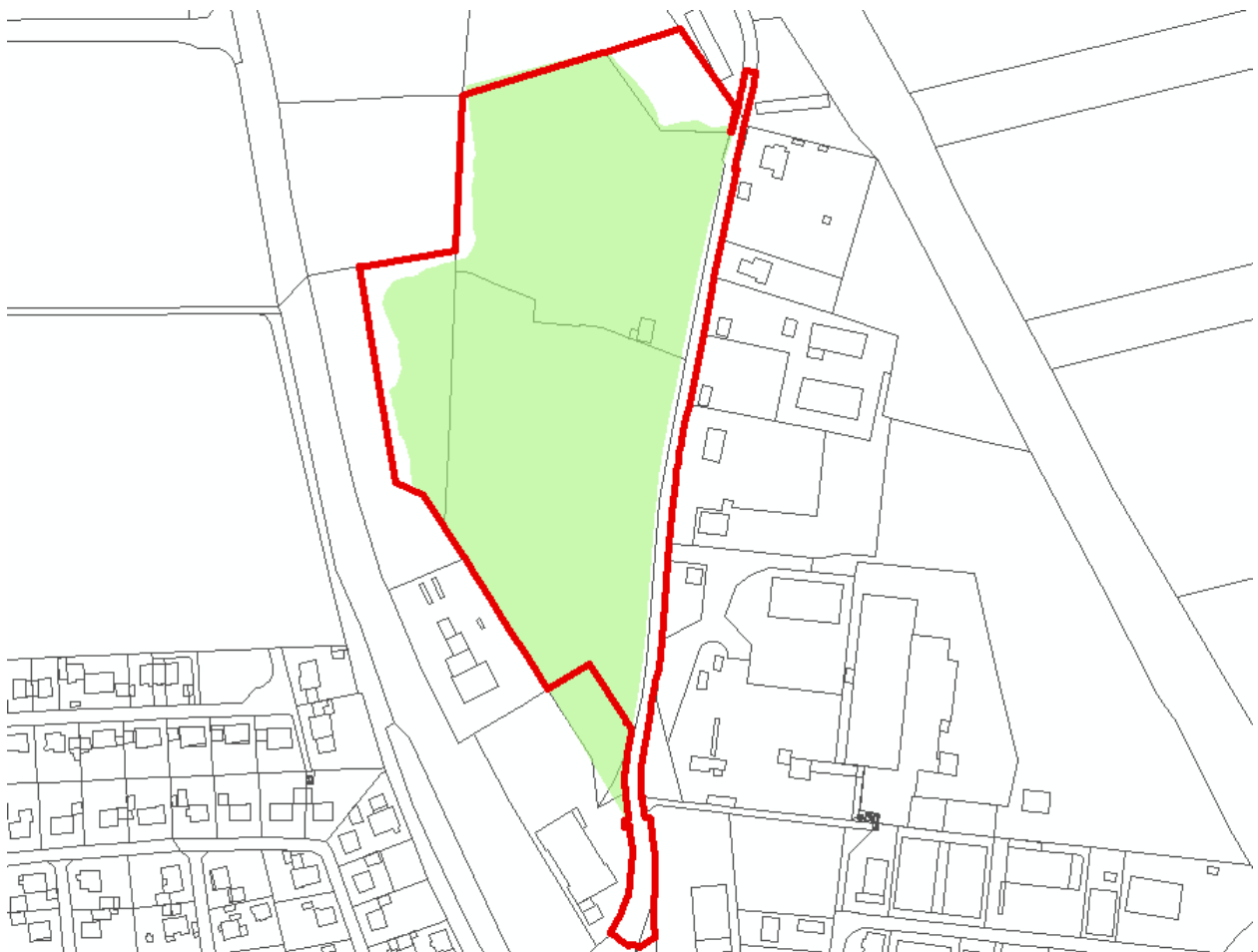


Abbildung 6: Grün=Auffüllungsbereich

3.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 2030_0 des Büros abConsultants GmbH erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes werden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Um, an dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Anlagenlärm an den Immissionsorten mit Ausnahme von aufgrund der Überlagerung durch die Verkehrslärmimmissionen vernachlässigbarer geringfügiger Überschreitungen zur Nachtzeit um 0,8 (Bahnhofstraße 26a: Verkehrslärmpegel: $L_{rA} = 51$ dB, Anlagenlärm: $L_{rA} = 45,8$ dB) bzw. 1,1 dB (Schulstraße 40: Straßen-Verkehrslärmpegel: $L_{rA} = 56$ dB, Anlagenlärm: $L_{rA} = 41,1$ dB) eingehalten werden.

Gewerbegebietsflächen mit einem Emissionskontingent ab $L_{WA} = 60$ dB/m² als uneingeschränkte Flächen gelten. Dies trifft für alle Teilflächen tagsüber zu.

Zur Nachtzeit sind mit Ausnahme der Teilfläche GE III.Mitte alle Teilflächen aufgrund der um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm und aufgrund der Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Nutzungen in der Umgebung (Mischgebiet, allgemeine Wohngebiete) deutlich eingeschränkt. Die Teilfläche GE III. Mitte jedoch verfügt zur Nachtzeit mit $L_{EK} = 55$ dB über ein im Vergleich zur Tagzeit nur vergleichsweise geringfügig niedrigeres Emissionskontingent.

Diese geringe Einschränkung kann jedoch als übliche Gegebenheit angesehen werden und kann durch organisatorische Maßnahmen und Planung z. B. entsprechender Pufferkapazitäten zur Reduzierung nächtlicher lärmintensiver Fahrbewegungen auf den Freiflächen und Abschirmungen durch geeignete Gebäudestellung gut kompensiert werden.

Da für die Richtungssektor B ein Zusatzkontingent von 5 dB in Richtung Norden und für den Richtungssektor E in Richtung Südosten ebenfalls ein Zusatzkontingent von 5 dB angesetzt werden kann, kann die nächtliche Einschränkung in mehr als 73 % der Richtungen vollständig bzw. bei zusätzlicher Berücksichtigung des Richtungssektors C in Richtung Nordosten mit einem Zusatzkontingent von 4 dB in 77 % der Richtungen nahezu vollständig kompensiert werden, so dass diese Teilfläche typisierend betrachtet als uneingeschränkt gelten kann.

Nachstehend sind die festgelegten Emissionskontingente der Teilflächen angegeben:

Tabelle 2: Emissionskontingente (LEK), Summenpegel und nächtliche Pegelminderung

<i>Fläche</i>	<i>L_{EK,Tag} in dB(A)/m²</i>	<i>Reduzierung zur Nachtzeit in dB:</i>
GE I Mitte.O	60	24
GE I Mitte.W	60	25
GE I.N	60	25
GE I.S	60	26
GE III.Mitte	60	5
GE III.N	60	23
GE III.Ost	60	24
GE III.S	60	28
GE III.West	60	23

Verkehrslärm

An den Immissionsorten in der Umgebung ergeben sich durch die Straßenverkehrslärmimmissionen an einem Teil der Immissionsorte tagsüber bereits aus den Lärmimmissionen aus dem untersuchten Prognose-Nullfall Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um bis zu 6 dB. Nachts ergeben sich an diesen Immissionsorten Überschreitungen der Grenzwerte um bis zu 8 dB.

Aus dem, durch das Plangebiet ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen ergibt sich an den ungünstigsten Immissionsorten Pegelerhöhungen Pegelerhöhung von maximal 1,4 dB tags bzw. um 1,3 dB nachts im Vergleich zur Situation im Jahr 2023 bzw. von maximal 1,2 dB tagsüber und nachts im Vergleich Prognose-Nullfall ohne Planung mit dem Prognose-Planfall, jeweils bezogen auf das Jahr 2040.

Durch die o. a. Pegelerhöhungen ergeben sich keine Pegel, die die Schwellwerte zur Gesundheitsgefährdung überschreiten.

Pegelerhöhungen können in der Regel ab 3 dB wahrgenommen werden. In Ausnahmefällen, z. B. unter Laborbedingungen bei unmittelbarer Vergleichsmöglichkeit können Pegeländerungen um 1 dB wahrgenommen werden. Die o. a. Pegelerhöhungen können daher vernachlässigt werden.

Innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt zur DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten. Nachts wird innerhalb des Plangebietes der Orientierungswert für die Nachtzeit in Randbereichen und im Norden und Nordosten überschritten. Der um 4 dB höhere Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung wird jedoch nicht überschritten. Verantwortlich für die Überschreitungen ist die Bahnlinie Regensburg - München.

Aufgrund der Unterschreitung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung in Verbindung mit dem Aufschluss der ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal sind innerhalb des keine Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

3.9 Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung wird die Bahnhofstraße ausgebaut, um den zukünftigen Verkehr fassen zu können. In diesem Zuge wird auch ein Geh- und Radweg erstellt. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch zwei Einfahrten auf Seite der Bahnhofstraße. Die Planung des Gewerbegebietes wurde so angeordnet, dass bei einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes die Erschließung ausgebaut werden kann.

Die Erschließung erfolgt für GE IV über Flurnummer 387/7 und 386/6.

3.10 Wasserwirtschaft

Für das GE IV erfolgt die Entwässerung sowie Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt vom restlichen Gewerbegebiet über den bestehenden Anschluss auf den Flurnummern 387/7 und 386/6.

Die Trinkwasserversorgung kann an die Wasserversorgung angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von den Dach- und Stellplatzflächen des Gewerbegebietes soll über ein Versickerungsbecken abgegeben werden. Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt in einem Trennsystem.

3.11 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung kann durch die Bayernwerke sichergestellt werden.

Die Außenbeleuchtung wird mit einer insektenfreundlichen Beleuchtungsweise durchgeführt, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren.

3.12 Grünordnung

Aufgrund der Höhensituation werden unterschiedlich ausgeprägte Böschungssituationen zwischen den zukünftigen Grundstücken entstehen. Diese Bereiche sind in einer Breite von 2 m auf jeder Grundstückseite entsprechend der Festsetzung mit Sträuchern (70 %) und Bäumen (10%) und/oder als magerer Ruderalstandort mit insektenfreundlichen Blühwiesen anzulegen. Die Blühwiese ist angelehnt an die Glatthaferwiese oder mehrjährige Blühstreifen. Heimische Stauden- und Gräserpflanzungen sind zulässig. Der Mindestanteil (50%) der Kräuter gewährleistet gute Voraussetzungen für das Aufkommen von Kräutern. Bei der Bodenmodellierung der Grünflächen soll auf nährstoffreichen Oberboden verzichtet werden, damit ein möglichst magerer Standort entsteht.

Für die Straßenbäume entlang der Bahnhofstraße werden entsprechende Baumarten ausgewählt, die gleichzeitig einen max. Kronendurchmesser von ca. 8 m haben, damit keine zukünftigen Konflikte mit der Baugrenze und deren möglichen Bebauung entstehen.

Für die Wiederherstellung des Feldgehölzes orientiert sich die Auswahl der Pflanzen an die ursprüngliche Artzusammensetzung.

Um eine optimale Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten wird ein Baumanteil von ein Baum pro 800 m² oder mind. je Grundstück festgesetzt. Das entspricht für das gesamte Gewerbegebiet ca. 45 Bäume. Bäume die im Begrünungstreifen zwischen zwei Grundstücken stehen dürfen mit angerechnet werden. Die Baumreihe entlang der Bahnhofstraße und entlang Flurstück 886 sowie das wiederhergestellte Feldgehölz zählen nicht dazu. Nicht überbaute Flächen sind vorzugsweise zu 80% gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Fassadenbegrünung wird ausdrücklich empfohlen.

Insgesamt wird durch die Grünordnungsmaßnahmen eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes geschaffen.

3.13 Ausgleichsmaßnahmen

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 114.726 WP. Der Bedarf wird durch Ökokontoabbuchungen erbracht.

3.14 Nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“. Für diesen Teil wird deshalb eine Teilaufhebung durchgeführt. Die Planung sieht hier die ein Teilbereich des Gewerbegebietes vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Böschung mit Regioansaat und einer Ingenieurbiologischen Hangsicherung mit Regioansaatgut „Böschungs- und Straßenbegleitgrün“ dargestellt.



Abbildung 7: Überlagerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“, rot=Geltungsbereich B-Plan "Alte Ziegelei"

3.15 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Planung

Fläche gesamt (Geltungsbereich)	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Gewerbegebiet - Baufläche	36.816	69,1
- inkl. Baufenster	31.251	60,3
Verkehrsflächen	7.721	14,9
- Örtliche Verkehrsflächen	7.222	13,9
- Geh- und Radweg	499	1,0
Grünflächen	6.489	12,5
- Öffentliche Grünflächen	918	1,8
- Private Grünflächen	5.574	10,7
Versorgungsanlagen	1.866	3,6
Gesamt	51.865	100

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Flächenbilanz nach Bestand und Planung

Bestand		
Fläche (m ²)	Nutzung	Anteil %
4.639	Versiegelung inkl. Verkehrsflächen	9
47.735	Grünfläche	91
51.865	Geltungsbereich	
Planung		
Fläche (m ²)	Nutzung	Anteil %
38.386	Versiegelung inkl. Verkehrsflächen	74
13.479	Grünflächen	26
51.865	Geltungsbereich	

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Alteglofsheim beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand entlang der Bahnhofstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Gewerbegebietes für mittelständische Unternehmen zu schaffen. Das Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alteglofsheim ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

4.1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Planes

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst 5,2 ha. Die Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grundflächenzahl begrenzt, welche mit 0,8 der gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten liegt. Die max. Geschosshöhe liegt bei 2,4. Für das GE IV wurde die max. Wandhöhe von 8 m gewählt. Für die restlichen Teilbereiche wurde die Höhe von 13 m gewählt. Es sind ausschließlich Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

4.1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Alteglofsheim. Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Alteglofsheim: 388, 388/1, 398 (TF), 387(TF), 386/2, 398/7, 387/11, 387/10, 387/9, 387/8, 396/6 (TF), 398/8 (TF). Der Planungsbereich hat eine Gesamtausdehnung von ca. 5,2 ha.

Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen alten Ziegelei. Die auf dem Gebiet ehemals vorkommende Ziegelei wurde mittlerweile zurückbaut. Abbaubereiche, die damals an die Ziegelei angrenzten, wurden mittlerweile teilweise aufgefüllt. Die ehemaligen Nutzungen sind in der Topologie des Geländes noch sichtbar. Richtung Süden fällt das Planungsgebiet bis zu einer ca. 10 m tiefen Senke ab. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes stellt Grünland dar. Auf dem Gelände befindet sich aktuell ein leerstehendes Wohnhaus und der verbleibende Ziegeleikamin. Das Planungsgebiet ist durch, nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützte, randliche Gehölzstrukturen umgeben.

Im Osten grenzen Gewerbegebietsflächen an und in südlicher Richtung liegen eine Tankstelle, der Lebensmittelmarkt Norma und ein Bürogebäude.



Abbildung 9: Blick nach Westen, Unterführung zum benachbarten Gewerbegebiet



Abbildung 8: Blick nach Westen



Abbildung 11: Blick nach Norden entlang des Feldgehölz



Abbildung 10: Blick nach Norden



Abbildung 13: Blick Richtung Südosten auf neues Bürogebäude



Abbildung 12: Betonierter Lagerplatz neben dem Ziegeleiturm



Abbildung 14: Blick nach Nordwest in Richtung der Wohnsiedlung



Abbildung 15: Blick nach Süden, Bahnhofstraße



Abbildung 16: Blick von Bahnhofstraße nach Süden auf das Planungsgebiet



Abbildung 17: Blick nach Norden vom Gelände der Tankstelle

4.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Es ist eine maximale Versiegelung von 30.664 m² zulässig. Der Versiegelungsgrad orientiert sich an die GRZ von 0,8. Für die Berechnung werden die Gewerbeflächen und die Gehölzstreifen zur Eingrünung als Grundstücksflächen herangezogen. Diese Fläche wird mit dem max. Versiegelungsgrad von 0,8 multipliziert [(1.515 m²+36.816) m²*0,8=30.664 m²].

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1 a sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz angegeben. Laut § 1a Abs. 2 ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in den § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen erfolgt, soweit erforderlich (siehe dazu § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch

durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. 1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung präzisieren den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und enthält Vorschriften u.a. über Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder das Vorsorgen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzbarmachung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 BBodSchG).

Wasserhaushaltsgesetz/ Bayerisches Wassergesetz (WHG/ BayWG)

Laut § 1 WHG sind Gewässer Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Das BayWG ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Wasserhaushaltsgesetz.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)/ Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädigenden Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Innerhalb des Plangebiets ist die Biotopkartierung ebenfalls als ABSP-Fläche verortet. Beschreibung siehe Punkt 4.2.4

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Siehe Begründung B-Plan

Regionalplanung: Regionalplan der Planungsregion 11

Siehe Begründung B-Plan

Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan

„Im Teilgebiet ist als Weidenbestand auf Fabrikgelände die Biotopteilfläche Nr. 7039-0087-001 als naturnahes Feldgehölz und Feuchtgebüsch ausgewiesen. Der Inselstandort zwischen Bundesstraße und Bahnlinie ist für eine Biotopvernetzung nicht geeignet. Daher ist eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet vorgesehen. Die bestehende Biotopfläche ist qualifiziert auszugleichen und zu kompensieren.“

4.1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt verbal-argumentativ in Bezug auf Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Flora & Fauna, Mensch/Gesundheit/Erholung, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

4.2.1.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

4.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) geprägt von Löß oder Lößlehm aus dem Quartär, welcher sich als feinsandigen und karbonatischen Schluff, oder tonigen, feinsandigen und karbonatfreien Schluff darstellt.

Der Boden wird aus überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) gebildet (ÜBK25, Boden 4a).

Der ursprüngliche Oberboden ist im Geltungsbereich kaum vorhanden. Im südlichen Bereich wurden Lehm/Ton abgebaut und anschließend wieder etwas verfüllt. Am Standort der ehemaligen Ziegelei (nördlicher Bereich) befinden sich Betonfundamente sowie Auffüllungen aus anthropogenen Material. Es sind stellenweise Belastungen über mit z. B. PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralkohlenwasserstoffe) und Schwermetallen zu finden (Main Umwelt GmbH, 2021).

Entsprechend des geotechnischen Berichtes befindet sich unter den Auffüllungen Lösslehm. Nach der Auskunft des Landratsamt sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt (Main Umwelt GmbH, 2021).

Die Ackerzahlen für den Geltungsbereich liegen zwischen 63-80. Da die Reichsbodenschätzung in den 1930er Jahren durchgeführt worden ist, und seitdem das Gebiet abgegraben und verfüllt worden ist, sind diese Angaben nicht mehr als aktuell anzusehen.

- ➔ Geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden
- ➔ Mittlere Bedeutung für das Schutzgut Fläche

4.2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bau- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Der Eingriff führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen durch den Abtrag des Oberbodens und die anschließende Auffüllung mit Bodenmaterial. Es werden Bodenverdichtungen, mit der Zerstörung der Bodenstruktur, durch Baufahrzeuge im Zuge des Baubetriebs auftreten. Der Flächenverbrauch beläuft auf 5,2 ha (inkl. bestehender Verkehrsflächen)

Bei unsachgemäßen Umgang mit bodengefährdenden Stoffen kann der Boden verunreinigt werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der Bebauungsplan bereitet konkret eine Neuversiegelung von maximal ca. 30.435 m² bzw. 3,04 ha vor.

Das geplante Vorhaben führt zu einer Versiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In näherer Umgebung, ca. 355 m entfernt, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Grundwassererkundung Köferung“.

Gemäß des Geoviewers des BGR ist das Gebiet mit einer Grundwasserneubildung von ca. 127-155 mm/Jahr und mit bedeutenden und ergiebigen Grundwasservorkommen geprägt. Entsprechend des „Geotechnische Standortbeschreibung im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung“ der Main Umwelt GmbH vom 09.09.2021, S.28/30, liegt der höchste zu erwartende Grundwasserstand zwischen 8,4-9,60 uGOK (unter Geländeoberkante), (Main Umwelt GmbH, 2021). Die Schutzfunktion der Deckschichten wird als hoch bis sehr hoch angegeben.

➔ Geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

4.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Bei unsachgemäßem Umgang und Unfällen mit wassergefährden Stoffen kann eine Verunreinigung des Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die Verfüllung und anschließende gewerbliche Nutzung ist laut geotechnischen Bericht (Main Umwelt GmbH, 2021) nicht zu rechnen.

Die Versiegelung innerhalb des Plangebiets führen dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen.

Durch die flächenhafte Versiegelung steigt das Risiko von kurzfristigen Überschwemmungen bei Starkregen, besonders durch die Geländeneigung. Zum Schutz vor Wassereintrüben und Starkregeneignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung evtl. Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen bzw. durch entsprechende Geländemodellierung den Wasserzufluss zu verhindern.

4.2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

4.2.4.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet liegt im kontinentalen Bereich innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Donau-Isar-Hügelland (062), bei dem es sich um engmaschiges feinverzweigtes Talnetz mit geschwungenen Hügelzügen handelt. Der Naturraum wird hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der Hallertau wird vorherrschend Hopfenanbau betrieben. Grünlandstandorte sind im Talbereich vorzufinden. Die z. T. strukturarmen Kiefern- und Fichtenforste werden intensiv genutzt (BfN 2012).

Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald stellen die potentiell natürliche Vegetation dar.

Es sind keine Schutzgebiete (LSG; NSG, FFH-Gebiete) von der Planung betroffen.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich am westlichen Rand des Planungsgebiet eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung:

- 7039-0087-001: Weidenbestand auf Fabrikgelände östlich Alteglofsheim, 6232 [m²]
Datum: 21.08.1990, Schutz nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG 40 % der Fläche
Größeres, teilweise feldgehölzartiges Weidengebüsch in feuchter Geländemulde auf ehemaligem Fabrikgelände; es dominiert Silberweide in dem sich selbst überlassenen Bestand; der N-Teil ist etwas feuchter, im S zunehmender Weißdornunterwuchs; die Krautschicht ist, ist mehr oder weniger stark eutrophiert; im Bestand v.a. im Mittelteil liegen kleine, ungenutzte, künstlich geschaffene Tümpel und Teiche, die nur teilweise naturnah gestaltet sind; im Mittelteil steile Ufer, die mit Holzbrettern befestigt sind; das angrenzende Gelände liegt auf 2-3 m höherem Geländeniveau (Auffüllungen); dies wird auf den östlichen Rändern deutlich, wo an den Böschungen alte Bauschuttablagerungen zutage treten; auch sonst ist auf der Fläche etwas Gerümpel verstreut; im Westen grenzen steile, ehemalige Abbauböschungen an; hier ziehen sich noch Gehölzstrukturen teils aus Weiden teils aus anderen Gehölzen entlang; der Bestand ist aber nicht mehr geschlossen und weist kleine Lücken auf.
 - Pflege: Beseitigung von Gerümpel und Bauschuttablagerungen
 - Beeinträchtigung: Auffüllung; Ablagerung

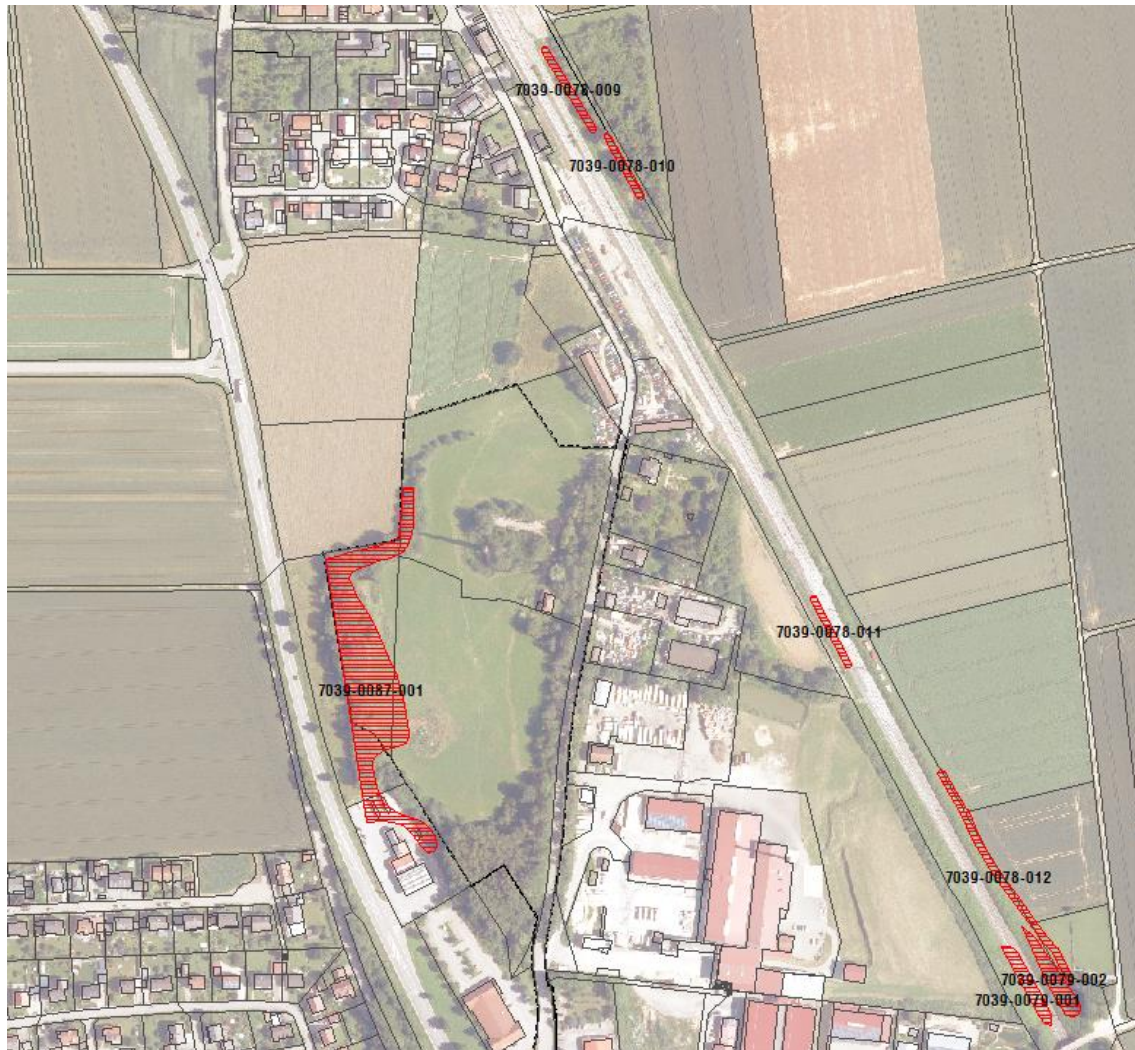


Abbildung 18: Biotopkartierung Nr. 7039-0087-001

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

In einer Entfernung von ca. 160 m bis 400 m befinden sich mehrere biotopkartierte Flächen entlang der östlich vorbeilaufenden Bahnstrecke.

- 7039-0078-012, 7039-0078-011, 7039-0078-010, 7039-0078-009, 7039-0078-008, 7039-0078-007, 7039-0078-005: Bahnbegleitene Heckenstrukturen zwischen Obertraubling und Hagelstadt in ausgeräumter Agrarlandschaft, Lineare Gehölzsaumabschnitte bzw. Heckenstrukturen entlang der Bahnlinie München-Regensburg

Im Arten und Biotopschutzprogramm werden die oben aufgelisteten Biotopkartierungen als lokal bedeutsame Biotopfläche eingestuft. Ziel ist die Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen.

Art. 16 BayNatSchG-geschützter Landschaftsbestandteil

Das Gebiet ist umgeben von Gehölzstrukturen, die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile darstellen. In der Vergangenheit wurden im Geltungsbereich auf Fl. Nr. 387 und 386/2, Gemarkung Alteglofsheim, ca. 1.500 m² des geschützten Feldgehölz gerodet. Der Ausgleich findet durch Uferpflanzungen auf der Fl. Nr. 868 und 805/6, Gemarkung Tahlmassing statt.

Flora

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches umfasst ein artenarmes Grünland mit einem geringen Anteil an Kräutern. Das anschließende Grünland ist etwas artenreicher (*Gallium mollugo*, *Plantago lanceolata*, *Achillea millefolium*, *Vicia cracca* agg., *Lotus corniculatus* und vereinzelt mit *Sanguisorba officinalis*, *Symphytum officinale* und *Centaurea jacea*).

Die Gehölzstrukturen, die das Planungsgebiet umfassen setzen sich überwiegend aus Weiden und Birken zusammen, beigemischt sind Vogelkirsche, Spitzahorn, Linden, Zitterpappel, Birken und Stieleichen. Der Strauchbestand besteht überwiegend aus Hartriegel, Hasel, Rote Heckenkirsche und Schlehen. Im Bereich um den Ziegelturm befindet sich ein junger Aufwuchs mit Birken und ein Bereich mit initialen Gebüschstadium (Himbeere, Zitterpappel, Weißdorn, Hasel und Ahorn). Im Süden der Planungsfläche befinden sich mehrere Haufwerke aus Erdmaterial, teilweise sind Wurzelstöcke und Betonreste untergemischt. Die Haufwerke sind mit Strandkamille und Disteln (Rauhe Gänsedistel, Ackerdistel, Lanzett-Kratzdistel) bewachsen.

→ Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

Fauna

Nachfolgend werden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Flora+Fauna Partnerschaft (Robert Mayer, 2023) dargestellt. Es wurden für Brutvögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken, Haselmäuse, Fledermäuse und Baumhöhlen Erhebungen durchgeführt.

Haselmäuse konnten nicht nachgewiesen werden. Es wurden 10 Fledermausarten, eine junge Zauneidechse, und 13 Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es wurden drei allgemein häufige Arten der Heuschrecken nachgewiesen. Es wurden insgesamt 26 Brutvogelarten festgestellt, davon 18 weit verbreitete Arten. In überwiegend Pappeln und Weiden wurden 16 Höhlenstrukturen gefunden.

→ Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

4.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Mit der Realisierung der Planung kommt es zur Versiegelung von bislang unbebauten Flächen. Im Zuge der Ausweisung der Gewerbefläche werden die randlichen Gehölze entfernt. Durch die Bebauung wird die Qualität der Lebensraumfunktion (Lebensgemeinschaft, Biotope, Habitate, Vernetzungsfunktion) für Tiere und Pflanzen zerstört. Es entsteht ein dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Lebensraum durch Beseitigung von Bäumen mit Strukturmerkmalen und dauerhafte Überbauung der Gehölzstrukturen.

Optische Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Rodungsbereich. Vorübergehende Erschütterungen während den einzelnen Rodungs- und Baumaßnahmen können zu einer Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten in der Umgebung führen. Der Lebensraumverlust kann durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die nach Art. 16 geschützte Struktur kann nur durch Ersatzpflanzungen im funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden. Die Gehölzrodung (11.705 m²) kann als erheblich eingeschätzt werden.

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Biotope entlang der Bahnlinie in näherer Umgebung haben keinen Bezug zur beplanten Fläche.

4.2.5 Schutzgut Luft/Klima

4.2.5.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Bereich 8-10°C und somit im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 600-800 mm mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter (LfU 2022). Das Grünland stellt eine Kaltluftentstehungsfläche dar. Durch die Senke ist der Luftaustausch mit der Umgebung eingeschränkt. Die Gehölzflächen tragen durch die Verdunstungseffekte zur Abkühlung der Umgebungstemperatur sowie zur Frischluftproduktion bei.

→ Mittlere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima

4.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Aufgrund der flächenhaften Versiegelung kommt es zu einer Veränderung der lokalklimatischen Gegebenheiten, es entstehen sogenannte Wärmeinseln. Die Oberflächen speichern tagsüber Wärme und geben nachts die Wärme an die Umgebung ab. Dichte Bebauungen beeinträchtigen die Luftzirkulation. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann eine Minimierung und Vermeidung geleistet werden, indem die Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen insbesondere die Aufheizung im Sommer etwas abdämpfen können. Dazu tragen auch eine Fassadenbegrünung und helle Farben (hoher Albedo-Wert) bei.

4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

4.2.6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Landschaftsbild im Planungsgebiets wird beeinflusst durch die angrenzenden Strukturen. Das Planungsgebiet liegt in einer Senke, die Richtung Nordosten in eine Ebene ausläuft und ist von Gehölzen umgeben. Das Planungsgebiet grenzt im Süden, Osten und Norden an bestehende gewerbliche Bebauungen an. Nördlich der Planungsfläche verläuft die Bahnstrecke. Im Westen liegt die B15 sowie der Ortsrand von Alteglofsheim. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Hecken und Feldgehölze eingerahmt. Der bestehende Ziegeleikarmin ist in der Umgebung sichtbar. Das Gelände besitzt keine öffentliche Erholungsfunktion, da es sich um ein privates Grundstück handelt. Der Ziegeleikarmin stellt ein vergangenes Relikt der industriellen Ziegelverarbeitung dar. Durch die anthropogenen Vorbelastungen der Umgebung ist die Landschaft des Planungsgebiet als Landschaft mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und naturbezogene Erholung einzustufen.

→ Geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Ortsbild

4.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Die Grünordnung sichert eine ausreichende Eingrünung des Vorhabens, um eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung und Durchgrünung des Planungsgebietes zu erzielen. Die erforderliche Entfernung von Gehölzen im Geltungsbereich können teilweise wieder ersetzt werden. Es verbleibt durch die Gehölzrodung, Auffüllung und Gebäudeneubaus inkl. Erschließung eine anthropogene Überformung des Planungsgebiet. Die Einsehbarkeit des Geländes wird erhöht werden, durch den Wegfall der bestehenden randlichen Gehölzpflanzungen und bis die Eingrünungsmaßnahmen eine eingrünende Wirkung übernehmen können.

4.2.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

4.2.7.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Da die Flächen vollständig im Privatbesitz sind und auf dem Gebiet der ehemaligen Ziegelei liegen, verfügen sie keine öffentliche Erholungsfunktion. Die Bahnhofstraße ist Teil eines Radwegs (Landkreis Regensburg – Wegenetz des Landkreises). Nördlich ca. 120 m vom Geltungsbereich entfernt liegt eine Wohnbebauung.

Vorhandene Lärm- und Schadstoffemissionen resultieren aus der Tankstelle, den Bebauungsplan Ziegelfeld und Gewerbeflächen nördlich davon, Schienenlärm und Straßenverkehrslärm. Entsprechend des Schallgutachtens (abConsultants GmbH, 2023) werden an Immissionsorten in der Umgebung teilweise bereits tagsüber und in der Nacht Überschreitungen der Verkehrslärmschutzverordnung festgestellt.

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:

Das Plangebiet befindet sich, soweit bekannt, nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-186) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

4.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individual- und Berufsverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen erhöhen.

Weiterer Verkehr entsteht durch Besucher und Personal. Durch den zusätzlichen Verkehr können zu bestimmten Tageszeiten verstärkt Lärm- und Schadstoffemissionen auftreten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 2030_0 des Büros abConsultants GmbH beschrieben. Um, an dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Der prognostizierte Verkehrslärm beläuft sich auf max. 1,4 dB tags bzw. 1,3 dB nachts. Damit ergeben sich keine Pegelüberschreitungen, die die Gesundheit gefährden, da Pegelerhöhungen erst ab 3 dB wahrgenommen werden können.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.8.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Planungsgebiet befinden sich keine Boden- und Baudenkmäler, Ensemble und landschaftsprägende Denkmäler. Es sind keine bedeutsamen Landschaften bzw. Landschaftsbestandteile und charakteristische Ortsbilder vorhanden.

4.2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Es entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Während der Bauarbeiten im Bodenbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen wird. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.2.9 Wechsel-/Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes. Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild. Auch bei den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen, was vor allem die Wasserversickerungseigenschaften der Böden und damit auch ihre Puffereigenschaften im Hinblick auf den Grundwasserschutz betrifft. Darüberhinausgehende erhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Bauleitplanung sind nicht zu prognostizieren.

4.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche wie bisher als Grünland genutzt. Die Überreste der ehemaligen Ziegelei würden vermutlich bestehen bleiben. Lebensräume wie Baumhöhlen und Totholzstrukturen können sich weiterentwickeln und werden zunehmen.

4.2.11 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Wirkfaktor		Schutzgüter						
		Mensch	Pflanzen & Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit/ Baustelleneinrichtung		~	--	-	0	~	~	0
Anlage & Betrieb	Baukörper	0	-	--	-	-	-	0
	Wege, Verkehrsflächen	-	-	--	-	-	0	0
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	0
	Transport- und Verkehrsaktivitäten	-	0	0	0	-	0	0

Beeinträchtigungen:

vorübergehend: ~

positiv: +

keine bis gering: 0

mittel bis hoch: -

erheblich: --

4.2.12 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung

Es werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet. Grundsätzlich ist die Einhaltung und Überprüfung von CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

4.3 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatschG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

4.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Sicherung
Klima, Schutzgut Tiere und Pflanzen	
<ul style="list-style-type: none"> Anlage von Kleintierdurchlässigen Einfriedungen 	Textl. Festsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Ein- und Durchgrünung des Planungsbiet mit Gehölzen und extensiven Grünflächen 	Textl. Festsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Dachbegrünung 	Textl. Festsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Mindestanzahl von Bäumen pro Grundstücksfläche 	Textl. Festsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Insektenfreundliche Beleuchtung 	Textl. Festsetzung
Landschaft	
<ul style="list-style-type: none"> Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur EFOK wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen des Gewerbegebietes in die Umgebung einfügen und diese nicht überprägen. 	Textl. Festsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sorgen für eine Eingrünung des Planungsgebiets. 	Textl. Festsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Unzulässig sind glänzende Fassaden 	Textl. Festsetzung

4.3.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf die Verfüllung, die Versiegelung von Flächen sowie das Entfernung von Gehölzen. Die Entfernung des nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützten Feldgehölz wird getrennt betrachtet.

Artenschutzrechtliche Belange werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgehandelt.

Die Eingriffsregelung orientiert sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) und der bayerischen Kompensationsverordnung. Die Methodik der Ermittlung des Ausgleichsbedarf wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Bestanderfassung wird die konkrete Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) verwendet, da im Planungsgebiet ausschließlich BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören z. B. Grünflächen und Erschließungsflächen.

Die dauerhafte Überbauung von BNT mit wiederbegrüntem Böschungs- und sonstigen (Straßen) Nebenflächen sowie mit wiederbegrünter Fläche unter Brücken (senkrechte Projektion der Brückenüberbauten) mit einem Gesamtwert von: ≥ 4 WP bis 10 WP mit „mittel 0,7“, hier Wiederherstellung nach Auffüllung

Die vorübergehende Überbauung/Inanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä.) während der Bauzeit von BNT mit einem Gesamtwert von ≥ 4 WP mit „gering 0,4“.

Bestehende Gebäude und Wege- und Verkehrsflächen werden mit 0 Wertpunkte bilanziert, da diese bereits versiegelt sind. Der Bereich im Bebauungsplan Norma wird nicht betrachtet, da der Ausgleich im Zuge des Bebauungsplans bereits bilanziert ist.



Abbildung 19: Bestand



Abbildung 20: Eingriffe: grau=Gewerbeflächen, braun=Auffüllungsbereich, grün=Rodung

BESTANDSERFASSUNG SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄÄUME						
Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	Fläche (m²)	Wirkung	Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor u, GRZ	Anmerkung	Ausgleichsbedarf (WP)
B116 - Gebüschestickstoffreicher, ruderaler Standorte - Brombeergebüsch	237,5	Versiegelung - Baufenster	7	0,8	GRZ	1.330
B13 - Initiales Gebüschstadium	152,7	Versiegelung - Verkehrsfläche	6	1	Eingriffsfaktor	916
B13 - Initiales Gebüschstadium	106,9	Versiegelung - Baufenster	6	0,8	GRZ	513
B211 - Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	408,0	Versiegelung - Baufenster	6	0,8	GRZ	1.958
G11 - Intensives Grünland	84,7	Versiegelung - Verkehrsfläche	3	1	Eingriffsfaktor	254
G11 - Intensives Grünland	6.026,0	Versiegelung - Baufenster	3	0,8	GRZ	14.462
G11 - Intensives Grünland	1.222,1	Auffüllung-Folgenutzung Rasenflächen + RRB	3	0,4	Eingriffsfaktor	1.428
G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.510,3	Versiegelung - Verkehrsfläche	6	1	Eingriffsfaktor	9.062
G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	17.750,8	Versiegelung - Baufenster	6	0,8	GRZ	85.204
G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	512,6	Auffüllung (vorübergehende Beeinträchtigung) Folgenutzung Wiederherstellung: Grünfläche	6	0,4	Eingriffsfaktor	1.230
K122 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	56,3	Auffüllung-Folgenutzung Rasenflächen + RRB	6	0,7	Eingriffsfaktor	236
P22 - Privatgarten, strukturreich	825,4	Versiegelung - Baufenster	7	0,8	GRZ	4.622

P432 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren - Haufwerke	1.212,8	Versiegelung - Baufenster	4	0,8	GRZ	3.881
P432 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren - Haufwerke	629,3	Auffüllung-Folgenutzung Gehölzstreifen	4	0,4	Eingriffsfaktor	1.007
V32 - Wirtschaftsweg befestigt, geschottert	25,6	Auffüllung-Folgenutzung Rasenflächen + RRB	1	0	Eingriffsfaktor	0
V332 - Wirtschaftsweg unbefestigt, bewachsen	74,0	Versiegelung - Verkehrsfläche	3	1	Eingriffsfaktor	222
V332 - Wirtschaftsweg unbefestigt, bewachsen	461,5	Versiegelung - Baufenster	3	0,8	GRZ	1.108
V332 - Wirtschaftsweg unbefestigt, bewachsen	158,1	Auffüllung-Folgenutzung Rasenflächen + RRB	3	0	Eingriffsfaktor	0
X4-Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbebetriebe - Gebäude, Ziegelturm, Lagerfläche	180,3	Versiegelung - Baufenster	0	0,8	GRZ	0
X4-Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbebetriebe - Gebäude, Ziegelturm, Lagerfläche	418,3	Versiegelung - Verkehrsfläche	0	1	Eingriffsfaktor	0
Summe						127.473
Planungsfaktor je 5 %						
dauerhafte Begrünung von Flachdächern						
Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemp. 2700 bis max. 3000 K						6374
Naturnahegestaltung öffentlicher und privater Grünflächen						6374
Summe Ausgleichsbedarf						<u>114.726</u>

Der Planungsfaktor wird aufgrund der folgender Vermeidungsmaßnahmen auf 10 % angesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Festsetzungen rechtlich verbindlich gesichert.

Planungsfaktor	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Sicherung
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Oberflächentemperatur der Dächer - Zurückhaltung von Niederschlagswasser von 65-70% bei einer Auflage von 10 cm Substrat - Schaffung von Lebensraum von Tieren und Pflanzen - Feinstaub-Bindung <p>(Mann and Mollenhauer, 2019)</p>	Festsetzung unter Punkt 8.1.1 Dachgestaltung: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer ab einer Größe von >38 m ² Dachfläche zulässig. Mind. 80 % der Dachfläche ist zu begrünen.
Naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen	Positive Wirkung als Lebensraum sowie für Mikroklima und Lebens- und Aufenthaltsqualität	Festsetzungen unter Punkt 9. Grünordnung
Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemp. 2700 bis max. 3000 K	Verringerung der Lichtverschmutzung durch Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung	Festsetzung unter Punkt 8.8 Beleuchtung

Der ermittelte Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägung des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie die Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft mit ab. Abweichende Umstände vom Regelfall sind nicht erkennbar.

4.3.2.1 Geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Abs. BayNatschG

Es ein Antrag auf Rodung an der unteren Naturschutzbehörde zustellen. Eine Aussicht der Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt werden. Ansonsten ist der Eingriff nicht zulässig. Als Ausgleich ausschließlich eine Ersatzpflanzung zu tätigen, an einem Ort, der der ökologischen Funktion der Hecke gerecht wird (funktionaler Zusammenhang).

4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Flurnummer	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
2779, Moosham		Ökokonto Moosham Nord			Mäßig artenreiche seggen- o. binsenreiche Feucht- u. Nasswiesen Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland Mäßig artenreiche Säume u. Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte				104.713
1517, Rosenhof		Ökokonto Neuallkhofen (3.392 WP Restguthaben)			Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen Mäßig artenreiche seggen o. binsenreiche Feucht- u. Nasswiesen				10.013
Summe Ausgleichsumfang in WP									114.726
Bilanzierung									0

4.4 Artenschutz

Nachfolgend werden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Flora+Fauna Partnerschaft (Robert Mayer, 2023) dargestellt.

Es wurden für Brutvögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken, Haselmäuse, Fledermäuse und Baumhöhlen Erhebungen durchgeführt.

Es konnten keine Haselmäuse nachgewiesen werden. Es wurden diverse Fledermausarten, eine Zauneidechse, gefunden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es wurden 13 Tagfalterarten nachgewiesen, darunter keine Arten nach Anhang IV FFH-RL. Drei allgemein häufige Arten konnten festgestellt werden. Es wurden insgesamt 26 Brutvogelarten festgestellt, davon 18 weit verbreitete Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

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.



Abbildung 21: Links Teilbereich A, rechts Teilbereich B

Teilbereich A

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1) Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.
- 2) Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und der Störung von Fortpflanzungsquartieren sollen Rodungsarbeiten möglichst im Oktober/November erfolgen. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.
- 3) Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

CEF-Maßnahmen (Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

- 1) Anbringen von 3 geeigneten künstliche Nisthilfen für den Star und 3 weiteren für den Grünspecht

- 2) Anbringen von 3 Fledermauskästen pro gefällttem Höhlenbaum im näheren Umfeld, die genaue Anzahl ist von der ökologischen Baubegleitung festzulegen
- 3) Anlage einer Streuobstwiese von 1 Hektar Fläche mit extensiver Wiesennutzung im näheren Umkreis des Untersuchungsgebiets.
- 4) Verbleib von Totholz in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets
- 5) Im Außenbereich der neuen Gebäude müssen sowohl Hecken mit einheimischen Gehölzen als auch Magerstandorte, Ruderalflächen und insektenfreundliche Blühstreifen eingeplant werden. Alternativ können Blühflächen auf den umgebenden Ackerflächen angelegt werden.

Teilbereich B

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1) Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.
- 2) Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und der Störung von Fortpflanzungsquartieren sollen Rodungsarbeiten möglichst im Oktober/November erfolgen. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.
- 3) Bereiche mit Fundorten von Reptilien müssen während des Baubetriebs durch einen stabilen Reptilienschutzzaun geschützt werden, um ein Einwandern von Individuen in die Baustelle zu verhindern und eine Ablagerung von Materialien oder ein Befahren der Habitatbereiche zu verhindern. Sollten Eingriffe in die Habitatbereiche nicht zu vermeiden sein, müssen die Tiere aus diesen Bereichen vergrämt oder abgefangen werden und in sichere Bereiche verbracht werden, dies kann nur in den Monaten März bis Oktober erfolgen.
- 4) Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

CEF-Maßnahmen (Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

- 1) Anbringen von 3 geeigneten künstliche Nisthilfen für den Star (bereits 2022 im Rahmen des Ausgleichs für den Geltungsbereich A angelegt)
- 2) Anbringen von 3 Fledermauskästen pro gefällttem Höhlenbaum im näheren Umfeld, die genaue Anzahl ist von der ökologischen Baubegleitung festzulegen
- 3) Anlage einer Streuobstwiese von 1 Hektar Fläche mit extensiver Wiesennutzung im näheren Umkreis des Untersuchungsgebiets (bereits 2022 im Rahmen des Ausgleichs für den Geltungsbereich A angelegt).
- 4) Verbleib von Totholz in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets
- 5) Im Außenbereich der neuen Gebäude müssen sowohl Hecken mit einheimischen Gehölzen als auch Magerstandorte, Ruderalflächen und insektenfreundliche Blühstreifen eingeplant werden. Alternativ können Blühflächen auf den umgebenden Ackerflächen angelegt werden.
- 6) Als Ausgleich für den Lebensraumverlust der Zauneidechsenhabitate erfolgt ein Ersatzhabitat von ca. 2.000 m², das als mageres blütenreiches Grünland mit Strukturelementen (Sandlinsen, Holz-/Steinhaufen) ausgestaltet ist. Eine Integration in den Bereich der Streu-obstwiese ist wünschenswert (bereits 2022 im Rahmen des Ausgleichs für den Geltungsbereich A angelegt).

Auf den Flurnummern 481 und 2311, Gemarkung Alteglofsheim, wurden die bereits 2022 durchgeführten Maßnahmen umgesetzt.

Punkt 5 wird durch entsprechende Festsetzungen (siehe Punkt 9) umgesetzt.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten im räumlichen Geltungsbereich

4.5.1 Standortalternativen

Flächen, die für eine sinnvolle Gewerbe- bzw. Industrieansiedelung geeignet sind, stehen aktuell in der Gemeinde Alteglofsheim nicht zur Verfügung bzw. sind derzeit nicht erwerbbar. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

Insofern steht als Alternative nur eine Nullvariante zur Verfügung. Der Standort ist aufgrund der Rahmenbedingungen (Verkehrsanbindung, Ortsnähe) gut geeignet.

4.6 Zusätzliche Angaben

4.6.1 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten, die herauszustellen wären.

4.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der geringfügigen Auswirkungen bzw. Nichtbetroffenheit besonders schutzwürdiger Bereiche kann auf Maßnahmen zur Überwachung verzichtet werden.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Plangebietsfläche grenzt an vorhandene Bebauung bzw. Gewerbe an.

Aufgrund des anthropogen genutzten Geländes sowie der angrenzenden Bebauung hat das Plangebiet keine hervorzuhebende Bedeutung für das Landschaftsbild und Erholung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Plangebiet selbst sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete und Naturdenkmale angegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Eine Fläche der Biotopkartierung (Nr. 7039-0087-001) liegt teilweise im Bereich des Planungsgebietes. Das Gebiet ist umgeben von Gehölzstrukturen, die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile darstellen. Es ein Antrag auf Rodung an der unteren Naturschutzbehörde zustellen. Eine Aussicht der Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt werden. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Planbereich nicht bekannt.

Die Inanspruchnahme des Boden und der Fläche entsteht durch die Auffüllung des Gelände und der anschließenden Versiegelung.

Um, an dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sich im Wesentlichen auf die Bebauung und Versiegelung sowie der Entfernung von Gehölzen beziehen. Diese Eingriffe werden durch Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

4.8 Referenzliste der verwendeten Quellen

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fachinformationssystem Naturschutz „FIS Natur“ (FIN Web)

- ABSP Landkreis Regensburg (1999)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2021): Bayernatlas.

- Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000
- Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000
- Biotopkartierung (Flachland)
- Schutzgebiete Naturschutz (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete)
- Trinkwasserschutzgebiete in Bayern
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Denkmaldaten (Baudenkmal/Bodendenkmal/Ensemble/Landschaftsprägendes Denkmal)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2022): Bayerisches Klimainformationssystem

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.– Ein Ladenfaden

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Rauminformationssystem Bayern (RISBY)

- Ziele des Regionalplans der Planungsregion 11

Abconsultants GmbH, 2023. Schalltechnischer Bericht Nr. 2030_0, Gewerbegebiet Alte Ziegelei, Alteglofsheim.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung Deckblatt Nr. 3 - Gemeinde Alteglofsheim [WWW Document], 2022. URL <https://www.landkreis-regensburg.de/geoportal/bauleitplanung/fplan/01-01-03.pdf> (accessed 9.13.23).

Main Umwelt GmbH, 2021. Geotechnische Standortbeschreibung im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung.

Mann, Mollenhauer, 2019. BuGG-Fachinformation „Positive Wirkungen von Gebäudebegrünungen (Dach-, Fassaden- und Innenraumbegrünung)“.

Robert Mayer, 2023. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flurstücke 387, 386/2, 388 in Alteglofsheim, Erweiterung des Gewerbegebiets Ergänzende Hinweise zu den Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für den Geltungsbereich B.

Robert Mayer, 2021. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flurstücke 387, 386/2, 388 in Alteglofsheim, Erweiterung des Gewerbegebiets Ergänzende Hinweise zu den Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Robert Mayer, Dr. Martin Leipold, Dr. Simone Tausch, Gisela Ludacka, 2020. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flurstücke 387, 386/2, 388 in Alteglofsheim, Erweiterung des Gewerbegebiets.

Robert Mayer, Dr. Martin Leipold, Dr. Simone Tausch, Gisela Ludacka, 2019. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flurstücke 387, 386/2, 388 in Alteglofsheim, Erweiterung des Gewerbegebiets.