

GEMEINDE

ALTEGLOFSHEIM

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Pfeiffertal-Erweiterung-
Abschnitt 2“**

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 03.02.2022

Entwurfsfassung: 02.06.2022

Satzungsfassung: 06.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Bedarfsbegründung	3
3	Geografische Lage, Topografie	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5	Verfahrenswahl	9
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
6.1	Erschließung	10
6.1.1	Verkehrerschließung	10
6.1.2	Trinkwasserversorgung	11
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	11
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	12
6.1.5	Hangwasserentsorgung	12
6.1.6	Stromversorgung / Telekommunikation	13
6.1.7	Abfallentsorgung	13
6.1.8	Brandschutz	13
6.2	Immissionsschutz	14
6.2.1	Verkehr	14
6.2.2	Landwirtschaft	14
6.3	Naherholung	15
6.4	Biotope	15
6.5	Natur- und Landschaftsschutz	15
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	16
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	16
6.8	Wasser	16
6.9	Altlasten	17
6.10	Denkmalschutz	18

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfeiffertal-Erweiterung-Abschnitt 2“ ergibt sich aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Alteglofsheim.

Die Planungsflächen knüpfen am westlichen Ortsrand unmittelbar an das Baugebiet „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“ an, welches im Jahr 2015 Rechtskraft erlangte. An deren Erschließung und Bebauung kann angeknüpft werden.

Damit kann dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Die Gemeinde konnte die Planungsflächen erfolgreich erwerben.

Da der Geltungsbereich bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer städtebaulich sinnvollen Ordnung und Entwicklung der Bauflächen aufzustellen.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage sowie der Größe der Planungsflächen und geplanten Nutzungen entschied sich die Gemeinde, einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Ziel der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Neuausweisung von 20 Wohnbauparzellen und somit die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage.

Mit der Erweiterung soll der westliche Ortsrand von Alteglofsheim sinnvoll erweitert und eingegrünt werden.

Durch eine nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Alteglofsheim gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen zur freien Landschaft hin ausreichend ein.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Alteglofsheim befindet sich in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Regensburg. Außerdem liegt die Gemeinde in der überregional bedeutenden Entwicklungsachse und stellt den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft.

Die Stadt Regensburg erfuhr in den vergangenen Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs. So stieg die Bevölkerungszahl von 145.500 EW im Jahr 2015 auf 152.270 EW im Jahr 2020 an. Bis 2040 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum auf ca. 157.900 Einwohner prognostiziert (Bayer. Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Regensburg, Hrsg. im Januar 2022).

Auch die Gemeinde Alteglofsheim kann ein stetes Bevölkerungswachstum aufweisen. Seit 2015 stieg die Bevölkerung in der Gemeinde von 3.187 EW auf 3.283 EW (Stand 31.12.2020) an.

Bis zum Jahr 2033 soll die Einwohnerzahl weiter auf 3.440 EW ansteigen (Bayer. Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Alteglofsheim bis 2033, Hrsg. im August 2021). Somit wird laut Prognosen die Bevölkerungszahl der Gemeinde bis 2033 um 157 Einwohner zunehmen.

Aus diesem Bevölkerungswachstum heraus entsteht ein neuer, zusätzlicher Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Die vorhandenen Potentiale aus der Innenentwicklung, Nachverdichtung oder Sanierung können diesen Bedarf allein nicht abdecken.

Für den konkret bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen stehen innerhalb von Alteglofsheim keine alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung. Innerhalb der Siedlungsflächen von Alteglofsheim sind nur vereinzelte Bauflächen unbebaut. Diese befinden sich bereits in Privateigentum und stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung.

Am südlichen Ortsrand von Alteglofsheim sind grundsätzlich unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs vorhanden. Diese befinden sich zwischen den Wohnbauflächen vom „Südring“ und „Schützenring“, im Norden grenzt ein Spiel- und Freizeitplatz sowie die Festwiese an.

Innerhalb dieser unbebauten Fläche verläuft ein wasserführender Graben. Somit liegen die Flächen in einem wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche sind Gebiete, die im natürlichen Einflussbereich des Wassers liegen. Hier kann es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Geplante Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Auch aus diesem Grunde entschied sich die Gemeinde bereits in der Vergangenheit gegen eine Bebauung dieser Flächen. Daneben dienen die Flächen als Frischluftschneise sowie als Grünzug, die aus ortsklimatischen und ortsbildprägenden Gründen von Bebauung freigehalten werden sollen.

Eine Entwicklung der Flächen um den Kindergarten, die Grundschule und den Friedhof scheitert an der Freihaltung von deren Entwicklungsflächen.

Eine Entwicklung der Siedlungsflächen an der Sudetenstraße scheitert aus Gründen der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den hier ansässigen, landwirtschaftlichen Betrieben.

Weitere, alternative Entwicklungsflächen stehen innerhalb des Siedlungszusammenhangs am Hauptort Alteglofsheim derzeit nicht zur Verfügung.

Von einer Siedlungsentwicklung in Richtung Norden wird ausdrücklich abgesehen, um nicht mit dem Nachbarort Köfering siedlungsstrukturell zusammenzuwachsen.

Eine Siedlungsflächenerweiterung in Richtung Süden scheitert aus Gründen des Freihaltens von Frischluftbahnen.

Von einer Ortserweiterung in Richtung Osten, verbunden mit einem Überspringen der Bundesstraße B 15, wird aus immissionsschutzfachlichen Gründen (Verkehrslärm) abgesehen.

Somit ist die Gemeinde gefordert, der steigenden Wohnbauflächennachfrage zu begegnen und landwirtschaftliche Nutzflächen an einem städtebaulich geeigneten Standort in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine grundsätzliche Standortentscheidung wurde somit bereits auf FNP-Ebene getroffen.

Die Planungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Um langfristig die städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand von Alteglofsheim zu sichern, fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan.

3 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Alteglofsheim liegt im südöstlichen Landkreis Regensburg.

Der Hauptort ist durch die Lage an der Bundesstraße B15 geprägt und ca. 13 km von der Stadt Regensburg entfernt.

Die Planungsflächen befinden sich am westlichen Ortsrand von Alteglofsheim.



TK mit Lage der Planungsflächen (rot) am westlichen Ortsrand von Alteglofsheim, o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.

Der überwiegende Teil wurde bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden und im Süden befinden sich jeweils öffentliche, teilweise befestigte Flurwege.

Der Geltungsbereich ist von Nordwesten nach Südosten geneigt. Entlang der östlichen Grenze zum Baugebiet „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“ befindet sich eine Geländemulde.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Süden liegt eine Obstbauplantage. Im Osten grenzen die bereits bebauten Wohnbauflächen des Baugebietes „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“ an.

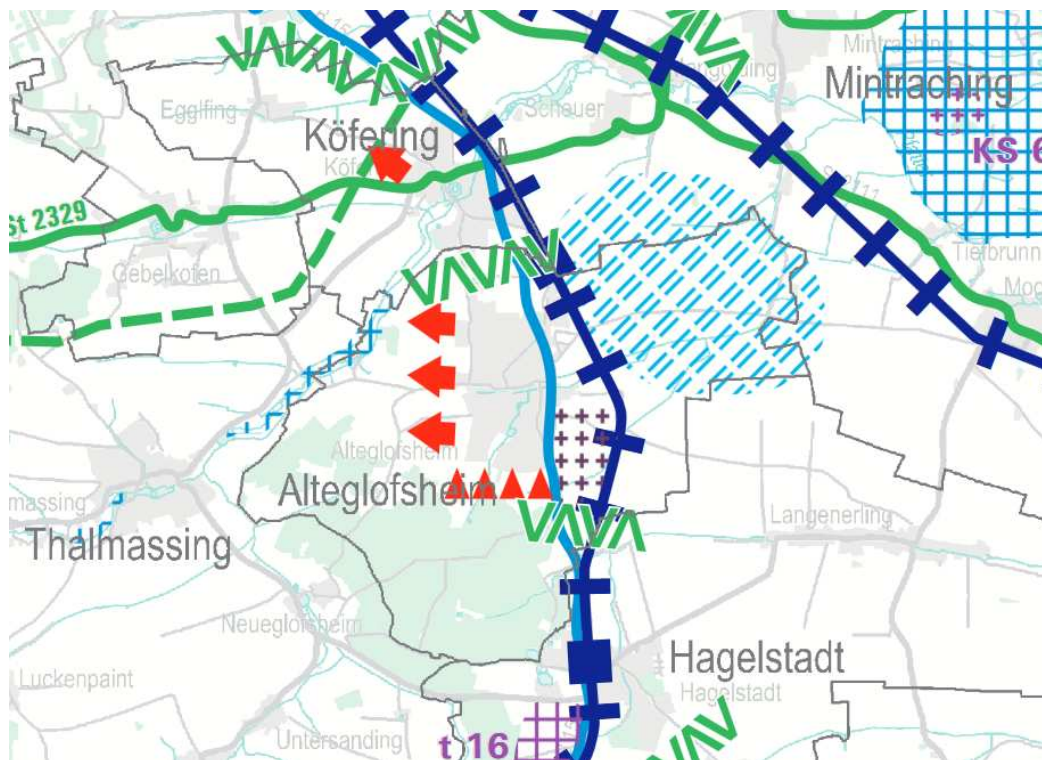
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 1,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	10.184,09 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	2.645,37 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Flurweg	85,91 m ²
Versorgungsflächen	520,40 m ²
öffentliche Grünflächen	415,09 m ²
Gesamt	13.850,86 m²

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Alteglofsheim dem Verdichtungsraum Regensburg zugeordnet.



Auszug Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung, o.M.

Der Regionalplan Region Regensburg (11) 2020 ordnet Alteglofsheim als Grundzentrum ebenfalls dem Verdichtungsraum Regensburg zu, welches mit der Gemeinde Köfering ein Doppelgrundzentrum bildet und eine interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der abgestimmten Wahrnehmung zentralörtlicher Versorgungsaufgaben anstreben soll.

Darüber hinaus soll in Alteglofsheim, insbesondere am westlichen Ortsrand, eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Im Süden von Alteglofsheim soll der derzeitige Ortsrand nicht überschritten werden (Pkt. 3.4 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen).

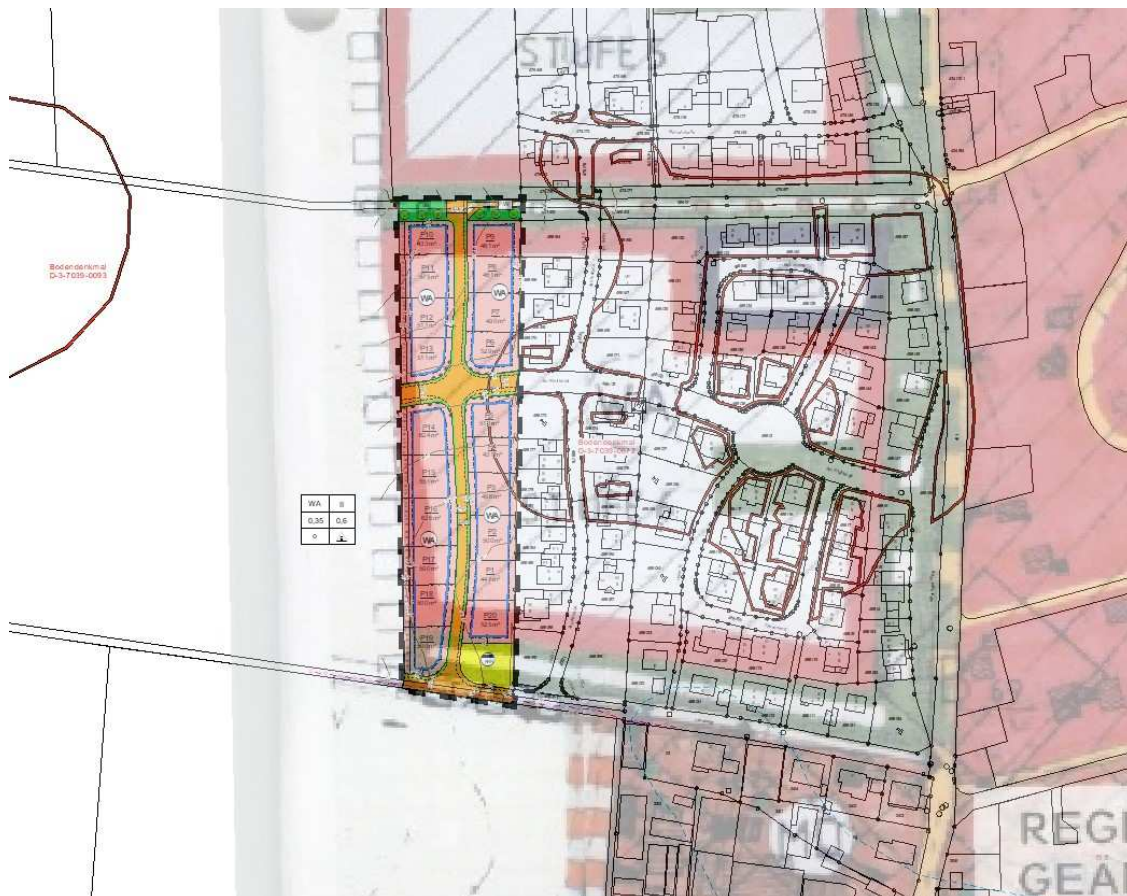
In der Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung ist der westliche Ortsrand von Alteglofsheim, an dem sich die Planungsflächen befinden, explizit für eine mögliche weitere Wohnsiedlungsentwicklung (rote Pfeile nach Westen) dargestellt.

Die Planungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, (Hoch)Wasser und Bodenschätze noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alteglofsheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als potentielle Wohnbaufläche, Stufe 6, dargestellt. Sofern in diesem Bereich Bebauungspläne aufgestellt werden, wird ein Grünordnungsplan (GOP) empfohlen.



Auszug FNP Alteglofsheim mit Darstellung der Planungsflächen, o.M.

In den nördlichen und südlichen Randbereichen sind Grünflächen als interne Grünverbindungen in die freie Landschaft dargestellt.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden und Osten setzen sich ebenfalls als potentielle Wohnbauflächen dargestellte Flächen fort.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die östlich angrenzenden, bereits bebauten Wohnbauflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“, welcher am 10.02.2015 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt Allgemeine Wohnbauflächen mit offener Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal II Vollgeschossen fest.

In diesem Bebauungsplan sind bereits die Planungsflächen sowie eine mögliche Erschließung als Erweiterungsoption dargestellt:



Auszug aus dem B-Plan „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“ mit Darstellung der Planungsflächen (rot), o.M.

Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bauflächen sind ebenfalls dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

5 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Da die Planungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, ist eine Bauleitplanung erforderlich, um die landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen umzuwidmen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind:

- die Grundfläche darf nicht größer als 10.000 m² sein,
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen und
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 13.850,86 m². Die festgesetzten Wohnbauflächen umfassen insgesamt 10.184,09 m².

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 ist eine versiegelte Fläche von maximal 3.564,43 m² zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes als zulässige Art der baulichen Nutzung vor. Damit ist auch die 2. Voraussetzung der Verfahrenswahl erfüllt.

Im Osten grenzen die bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Alteglofsheim an. Hier befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“ und somit ein Gebiet nach § 30 BauGB.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Osten sind die Planungsflächen bereits städtebaulich geprägt.

Für die Erschließung der Planungsflächen kann an die vorhandenen Infrastrukturen aus den angrenzenden Siedlungsflächen angeknüpft werden.

Somit ist sowohl baulich als auch infrastrukturell ein Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen möglich; die Voraussetzung der Siedlungsanbindung ist ebenfalls erfüllt.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Aus Gründen der Transparenz führt die Gemeinde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durch.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind zum einen im Süden über den bestehenden Lehelweg erschlossen, der von einem Gehweg begleitet wird und als offener Stich endet.



Blick von Osten auf den offen endenden Lehelweg mit fahrbahnbegleitendem Gehweg in Richtung Flurweg/ Westen

Zum anderen erfolgt im mittleren Bereich ein Anschluss an die Straße „Am Pfeiffertal“, die ebenfalls mit einem Gehweg sowie einem Mehrzweckstreifen ausgebaut ist und als offener Stich endet.



Blick von Osten auf die offen endende Straße „Am Pfeiffertal“ mit fahrbahnbegleitendem Gehweg und Mehrzweckstreifen in Richtung Planungsflächen/ Westen

Die genannten Straßenanschlüsse setzen sich innerhalb des Geltungsbereiches, orientiert am vorhandenen Straßenbestand, ebenso fort.

Die Erschließung erfolgt gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RSt 06.

Intern sind die Planungsflächen über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße mit fahrbahnbegleitendem Gehweg erschlossen – ähnlich wie beim östlich gelegenen Ahornweg.

Die Anbindung an die Straße „Am Pfeiffertal“ wird in Richtung Westen als offener Straßenstich fortgesetzt.

In Richtung Norden erfolgt eine Erschließung in Form einer Stichstraße mit Pkw-Wende.

Von hier ist das Plangebiet über einen öffentlichen Flurweg an den vorhandenen Grünzug angebunden, der als fußläufige Verbindung zum Ortskern dient.



Blick von der geplanten Pkw-Wende/Flurweg auf den bestehenden Flurweg mit Grünzug in Richtung Ortskern/Osten

Der Flurweg wird im Zuge der Erschließung so hergestellt, dass er auch mit Müllfahrzeugen befahrbar ist, d.h. LKW-tauglich mit einer ausreichenden Tragfähigkeit und Breite (auch Abstand der seitlichen Böschungen), die Kurvenradien müssen auf ein 4-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt sein.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde Alteglofsheim im Umfeld kann angeknüpft werden.

Der Druck ist ausreichend hoch.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Übernahme der gemeindlichen Versorgungsleitungen durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd geplant ist. Der Zeitpunkt ist jedoch noch unbekannt.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Im Umfeld der Planungsflächen besteht ein Trennsystem, welches das Schmutzwasser der bereits vorhandenen Wohnbauflächen mittels eines Schmutzwasserkanals aufnimmt und zur zentralen Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal weiterleitet.

An dieses System soll angeknüpft werden. Die Aufnahmekapazität der Schmutzwasserkanalisation wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.

Auf eine ggf. notwendige Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde Alteglofsheim und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet wird ebenfalls im Trennsystem erschlossen.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereiches eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal der Gemeinde im Lehelweg.

Im Zuge der Erschließung wird rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt bzw. wird geklärt, inwieweit bereits bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse erweitert werden müssen. Dabei ist die genaue Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Einleitung aufzuzeigen. Eine Vermischung von wild abfließendem Hangwasser mit gesammeltem Niederschlagswasser ist grundsätzlich nicht zulässig.

Im Zuge der Erschließung werden seitens der Gemeinde in den privaten Parzellen Zisternen eingebaut (vorauss. 3 m³ Nutzvolumen, 2 m³ Rückhalte-/ Drosselvolumen), in denen das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt wird. Deren Notüberlauf wird gedrosselt in den Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und ebenfalls in das südöstliche Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Zusätzliche private Rückhaltungen sind nicht zwingend erforderlich, aber möglich. Dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltetevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, insbesondere die §§ 13 und 17 TrinkwV, zu beachten.

Laut einer durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich.

6.1.5 Hangwasserentsorgung

Das bisher auf den Planungsflächen und nordwestlich angrenzenden Ackerflächen anfallende Niederschlagswasser floss, der natürlichen Topografie folgend, in Richtung Baugebiet „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“.

Um die Bauflächen vor dem anfallenden Hangwasser zu schützen, wurde seitens der Gemeinde entlang der westlichen Grenze des Baugebietes eine Geländemulde angelegt, die das anfallende Hangwasser auffängt und in einer offenen Mulde in Richtung Süden ableitet.

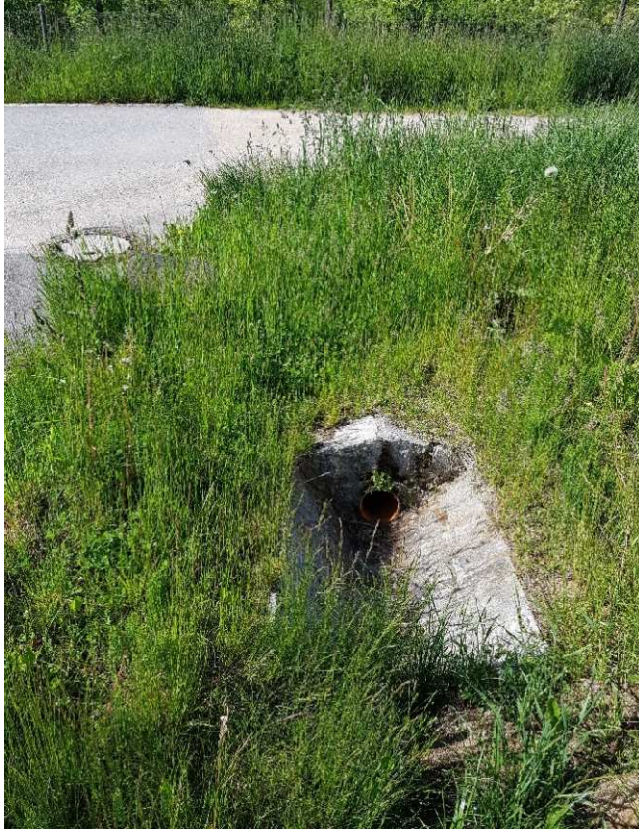
Im Kreuzungsbereich Ahornstraße – Lehelweg wird das Hangwasser mittels eines bestehenden Einlass in den bestehenden Kanal eingeleitet und in das bestehende Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“ eingeleitet.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird diese Geländemulde als Baufläche überplant, damit die neuen Bauflächen unmittelbar an den bisherigen Ortsrand anknüpfen können.

Um sowohl die bisherigen, am Ortsrand gelegenen Bauflächen des Baugebietes „Platten-Pfeiffertal-Erweiterung“ als auch die neuen Wohnbauparzellen vor dem weiterhin anfallenden Hangwasser zu schützen, wird die Gemeinde entlang der westlichen Grenze des

Geltungsbereiches wiederholt eine offene Geländemulde anlegen, um das anfallende Hangwasser vorab abzufangen und in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Lage und der Verlauf der geplanten Entwässerungsmulde nachrichtlich dargestellt.



Blick auf den bestehenden Einlass der offenen Geländemulde in den Kanal im Kreuzungsbereich Ahornstraße – Lehelweg

6.1.6 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

6.1.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg.

Alle Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Der nördliche Flurweg wird im Zuge der Erschließung so hergestellt, dass er auch mit Müllfahrzeugen befahrbar ist.

6.1.8 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig, um im Bedarfsfall den Brandschutz zu gewährleisten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Bezüglich der Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser durch die bestehenden Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-

Süd sollte im Zuge der Erschließungsplanung eine Löschwassermessung an den nächst gelegenen Hydranten erfolgen.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Vom Planungsbereich gehen keine brandschutztechnischen Risiken aus.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

In ca. 840 m östlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B 15/ Regensburger Straße (Regensburg – Landshut). Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen liegenden, vorhandenen Bebauung sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Von den angrenzenden Straßen Lehelweg, Ahornstraße und „Am Pfeiffertal“, die als Anwohner-/ Ortsstraßen einzustufen sind, sind aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auf den umliegenden Straßen wird der Verkehr durch die Bauleitplanung zukünftig zunehmen. Der zusätzliche Verkehr wird sich jedoch auf die Straßen „Am Pfeiffertal“ und den Lehelweg aufteilen und sich mit dem bereits vorhandenen Verkehr „vermischen“. Somit sind durch die Zunahme keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im Umfeld zu erwarten.

6.2.2 Landwirtschaft

Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg zeichnet sich die Planungsfläche durch eine besonders hohe Bodenfruchtbarkeit aus. Die Boden-/ Ackerzahlen liegen bei knapp 80.

Nach Information des Landratsamtes Regensburg, SG S 31 Wasser- und Bodenschutzrecht, handelt es sich beim Geltungsbereich um Ackerland der Kategorie 78/75 und 78/73 und ist somit als wertvoller Boden einzustufen. Diese Bereiche sollten grundsätzlich für die landwirtschaftliche Produktion erhalten bleiben und nicht versiegelt werden.

Die nörd-, süd- und westlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wege werden ortsüblich bewirtschaftet.

Im Süden grenzt eine Obstbauplantage an.

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

Auf Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg wird auf die Zumutbarkeit dieser Immissionen hingewiesen.

6.3 Naherholung

Die Planungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker) stattfand.

Die nördlich und südlich gelegenen Flurwege werden überwiegend durch die Landwirtschaft als Fahrwege genutzt, dienen jedoch auch der fußläufigen Verbindung in das landschaftliche Umfeld.

Das vorhandene Wegenetz im Umfeld der Planungsflächen bleibt weiterhin erhalten.

Örtliche oder regionale Wander- bzw. Radwege sind von der Planung nicht betroffen.

Der vorhandene Flurweg im Norden des Geltungsbereiches wird durch die Bauleitplanung langfristig gesichert, um eine fußläufige Verbindung zum Grünzug und zum Ortskern zu ermöglichen

Weitere Erholungseinrichtungen im direkten und weiteren Umfeld sind nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 200 m nordöstlich am Köferinger Weg (Baugebiet Platten).

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

6.4 Biotop

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen weder amtlich kartierte Biotopflächen noch Feldgehölze oder andere Gehölzstrukturen.

Mit ca. 450 m Entfernung in Richtung Westen ist die nächstgelegene Biotopfläche (Mischwaldbereiche westlich Alteglofsheim und südwestlich Köfering, ID 7039-0084-001) ausreichend weit entfernt, sodass keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Biotop zu erwarten sind.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Ebenfalls in ca. 450 m westlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (LSG-00558.01).

Eine negative Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist aufgrund der Distanz ebenfalls nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete, Naturparks, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die festgesetzte Randeingrünung im Westen des Baugebietes bindet den neu entstehenden Ortsrand hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche im Norden kann den vorhandenen Grünzug in Richtung Westen fortsetzen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

Der § 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen, die ackerbaulich genutzt werden und von den umliegenden Siedlungsflächen anthropogen geprägt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Während des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Aus diesem geht u.a. hervor, dass sich nach einer bis zu 1,0 m hohen Oberbodenschicht aus tonigem Schluff eine Schicht aus schluffigem, sandigem Ton anschließt, der auch als Lösslehm bezeichnet wird. Am Ende dieser Schicht, die bis in Tiefen von 6,0 m reicht, wurden Sande bzw. sandiger Schluff angetroffen.

Laut Aussagen des Gutachtens ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg zeichnet sich die Planungsfläche durch eine besonders hohe Bodenfruchtbarkeit aus. Die Boden-/Ackerzahlen liegen bei knapp 80.

6.8 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Aufgrund der Topografie der Fläche kommt es jedoch zum Auftreten von wild abfließendem Hangwasser.

Um die neuen Bauflächen gegen dieses zu schützen, wird die Gemeinde entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine offene Geländemulde anlegen, um das anfallende Hangwasser vorab abzufangen und in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grund- oder Stauwasser angetroffen.

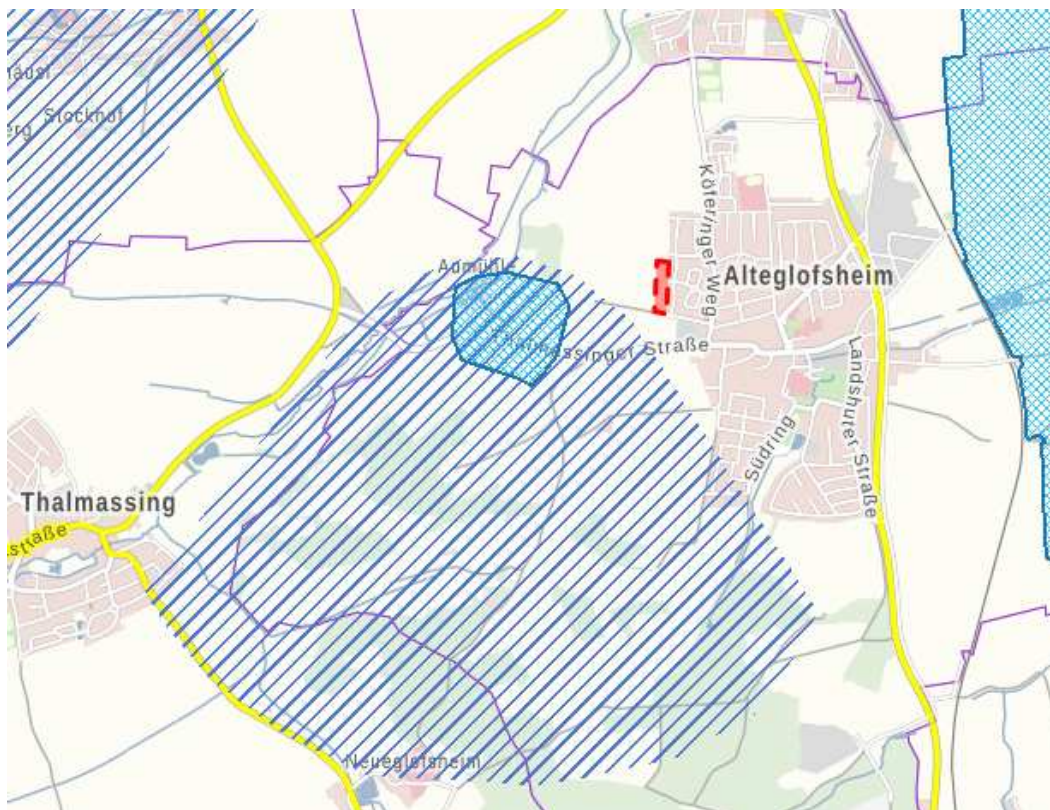
In ca. 650 m westlicher Richtung verlaufen die Pfatter und der Au Graben als offene Bäche. Die damit verbundenen HQextrem-, HQ100- oder HQhäufig-Gebiete befinden sich in einer ausreichenden Entfernung vom Baugebiet, sodass keine negative Beeinträchtigung der Bauflächen zu erwarten ist.

Auch die vorhandenen wassersensiblen Bereiche um und in Alteglofsheim sind ausreichend weit vom Geltungsbereich entfernt, um die Planung nicht negativ zu beeinträchtigen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vor, sodass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

In ca. 100 m südwestlicher Entfernung befindet sich das Einzugsgebiet der Wasserversorgung für den Brunnen Alteglofsheim (2150703900001) (nachfolgende Abb.: blaue Schrägschraffur).

In ca. 400 m westlicher Entfernung befindet sich das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Alteglofsheim (2210703900080) (nachfolgende Abb.: hellblaue Kreuzschraffur).



Lage der Planungsflächen (rot) im Kontext von Trinkwasserschutzgebieten und deren Einzugsgebieten, o.M.

Diese Gebiete sind aufgrund der Distanz von der Planung nicht betroffen.

Eine Versickerung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich.

6.9 Altlasten

Nach Information des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg sind im Geltungsbereich keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Bei der durchgeführten Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

6.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt der östliche Bereich der Planungsflächen im Bereich des Bodendenkmals „Siedlungen der Michelsberger Kultur und der Urnenfelderzeit“ (D-3-7039-0672) vor.

Hierbei wird auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 7 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen.

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließung eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG beim zuständigen Landratsamt zu beantragen und eine denkmalfachliche Sonde durchzuführen, bevor mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen wird.