



Gemeinde Alteglofsheim

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„neuer Kindergarten“

in der Fassung vom 04.03.2021



Karte 1: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Grünordnung:

Regensburg, den 04.03.2021

FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
BRIGITTE KELLNER GÜNTER SPÖRL

MARGARETENSTRASSE 14
TEL: 0941/29745-0

93049 REGENSBURG
FAX: 0941/29745-20

Planung:

Hagelstadt, den 04.03.2021

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Gemeinde Alteglofsheim

Alteglofsheim, den 23.03.2021

.....
(Heidingsfelder, 1. Bürgermeister)

INHALTSVERZEICHNIS

Bestandteile der Satzung:

Planteil

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan „neuer Kindergarten“) mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

In der Fassung vom 04.03.2021, mit Übersichtslageplan M 1:5000, Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise, Verfahrenshinweise

Bauplanungsrechtliche Begründung

zum Bebauungsplan „neuer Kindergarten“ in der Fassung vom 04.03.2021, Seite 1 bis 22

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a BauGB

zum Bebauungsplan „neuer Kindergarten“ in der Fassung vom 04.03.2021, Seite 1 bis 21

Bauplanungsrechtliche Begründung

nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Alteglofsheim hat in ihrer Sitzung vom 06.06.2019 und 04.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „neuer Kindergarten“ als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB wurden durch das FLU Planungsteam, Regensburg, mit der „Vorprüfung des Einzelfalls“ vom 01.12.2019 geprüft und sind gegeben. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt die GRZ (Grundflächenzahl) 0,4. Das ausgewiesene Bauland besitzt eine Gesamtfläche von rd. 6.690 m². Hieraus ergibt sich eine festgesetzte Größe der Hauptanlagen von insgesamt 2572 m² (siehe Pkt. 6.6 Kenndaten der Planung). Daher wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht überschritten.

Im beschleunigten Verfahren entfallen die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Alteglofsheim beabsichtigt dennoch, ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Bestehender Flächennutzungsplan:



Geplantes Deckblatt Nr. 3:

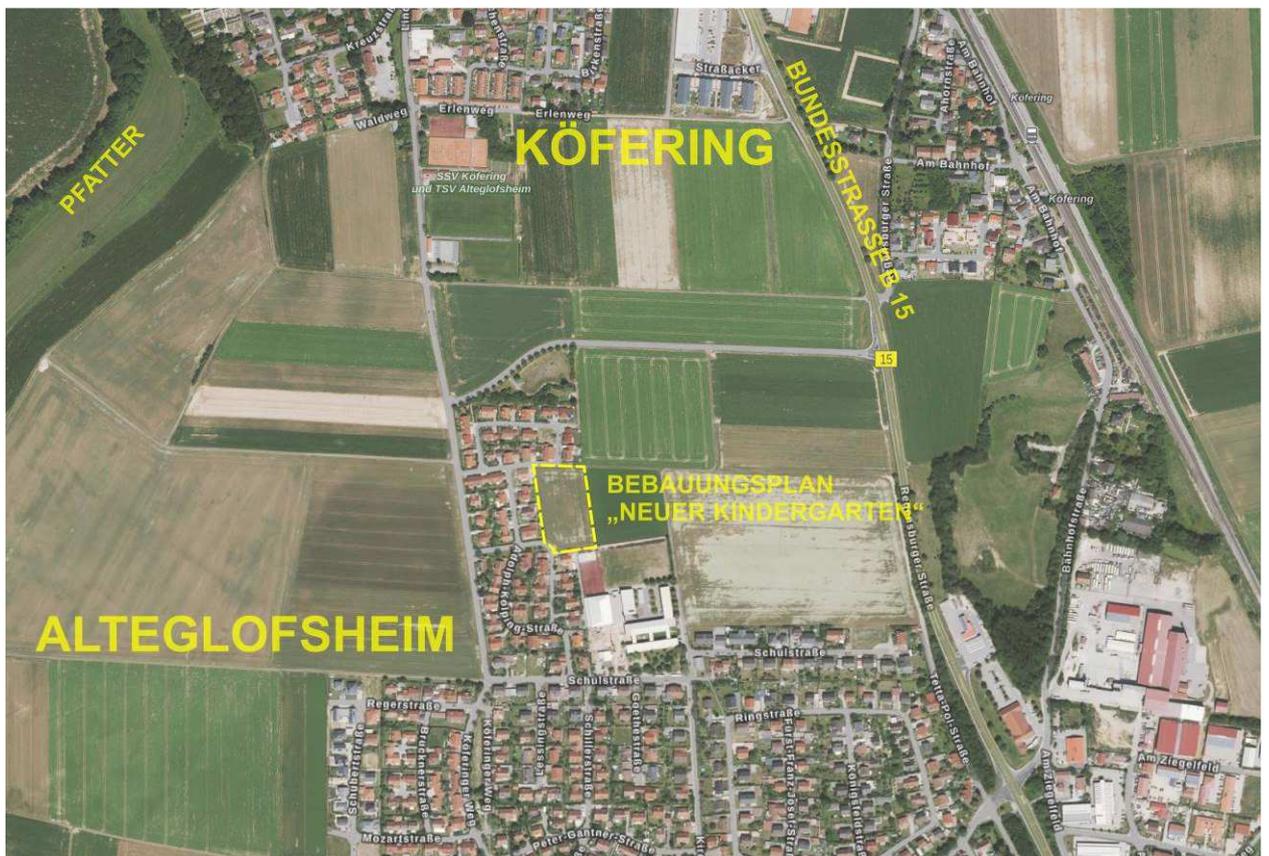


Karte 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Alteglofsheim aus dem Jahre 1996 und geplante Änderung mit Deckblatt Nr. 3, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann (Blauer Eintrag: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes)

Die zu ändernden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Alteglofsheim als allgemeines Wohngebiet und als Grünfläche mit Nutzung als Spielplatz vorgesehen. Derzeit wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes mit 3. Deckblatt durchgeführt. Mit der geplanten Änderung im Teilbereich 1 (TB1) wird die Grünfläche entfernt und der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Im westlichen Geltungsbereich, der im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist unmittelbar angrenzend nur Wohnbebauung vorhanden. Im östlichen Anschluss sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, aber gem. Flächennutzungsplan Erweiterungsflächen für die im Süden angrenzende Gemeinbedarfsfläche der Mittelschule Alteglofsheim dargestellt.



Karte 3: Luftbild Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung Geltungsbereich und Ortsrand gem. Flächennutzungsplan, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

2. Ausgangssituation

Den Planungsbereich mit insgesamt ca. 0,669 ha umfassen bislang landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen. Betroffen ist das Grundstück Gemarkung Alteglofsheim mit der Flur-Nr. 430.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch das bezeichnete Flurstück und ist begrenzt:

- Im Süden durch die Sport- und Freiflächen der Grund- und Mittelschule
- Im Westen durch die bestehende Wohnbebauung
- Im Norden durch die Bischof-Ketteler-Straße mit angrenzender bestehender Wohnbebauung
- Im Osten mit Acker- und Wiesenflächen

Das geplante Baugebiet liegt etwa 900 m nördlich des Ortszentrums.

Der auszuweisende Bereich grenzt an bestehende Siedlungseinheiten an und folgt dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes. Im Osten ist derzeit noch ein freier Übergang zur Landschaft gegeben, der jedoch gem. Flächennutzungsplan für Erweiterung der südlich angrenzenden Mittelschule vorgesehen ist.

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Ortsstraße (Bischof-Ketteler-Straße) im Norden und Süden direkt angebunden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter erhalten, da die Wegbeziehungen nicht eingeschränkt werden.

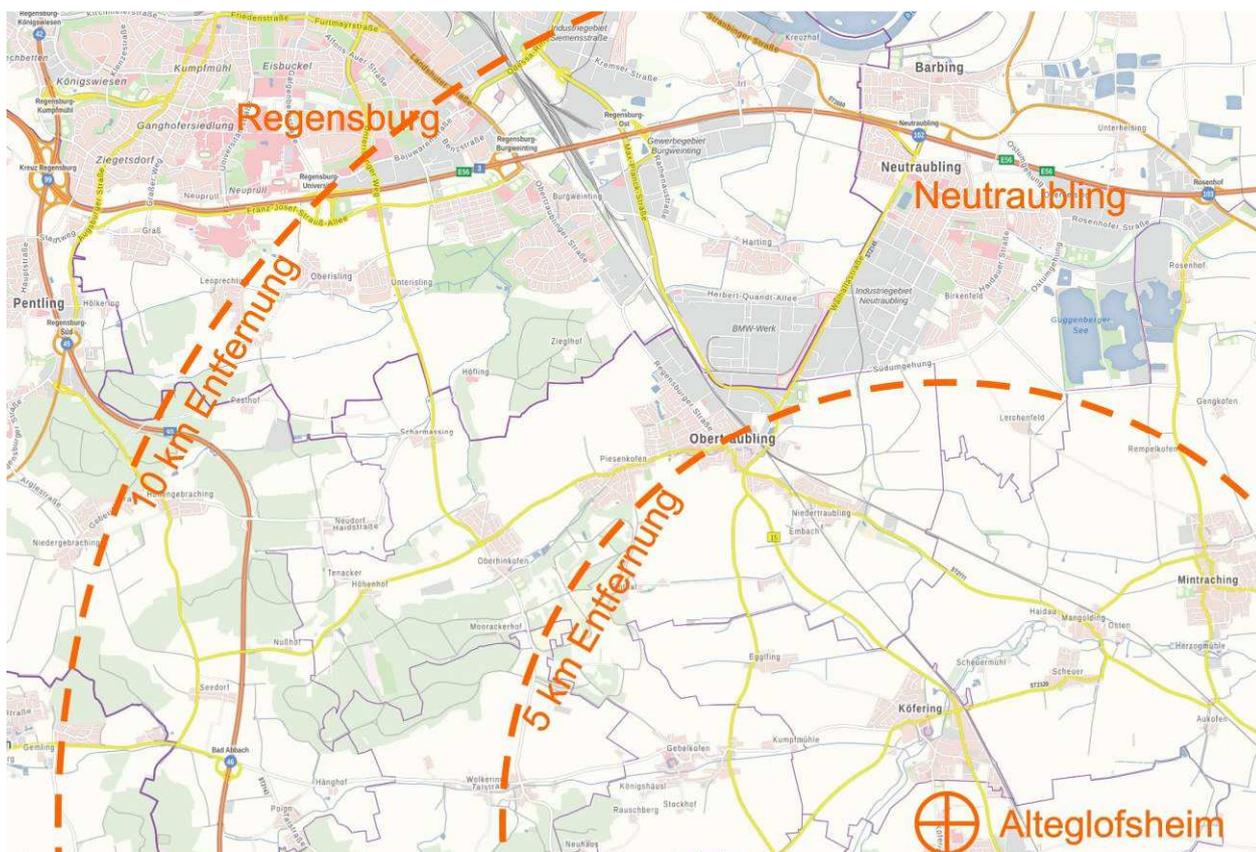
Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte der Gemeinde Alteglofsheim vom Mai 2020 und dem digitalen Geländemodell des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom Oktober 2019.

3. Anlass und Ziele der Planung

Alteglofsheim liegt gem. Regionalplan im Verdichtungsraum Regensburg an der Bundesstraße B 15, einer Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Regensburg und dem Oberzentrum Landshut. Alteglofsheim wird zusammen mit Köfering als Kleinzentrum bzw. Grundzentrum eingestuft. In seiner Eigenschaft als Grundzentrum und durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Verdichtungsräumen ist Alteglofsheim für Siedlungstätigkeiten besonders interessant.

Die Bundesstraße B 15 verläuft nur in rd. 500 m Entfernung und stellt damit die Anbindung zu den in nur ca. 7 km entfernten Mittelzentrum Neutraubling und ca. 12 km entfernten Oberzentrum Regensburg her. Durch die prosperierende Wirtschaftsregion Regensburg-Neutraubling wird auch auf Alteglofsheim ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt.

Mit der unmittelbaren Angliederung an die bestehende Grund- und Mittelschule wird die soziale Kompetenz des Gebietes weiter gestärkt und ein zentraler Anlaufpunkt für die Betreuung und Bildung der Kinder in der Umgebung geschaffen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Teil wird für die örtlichen Wohnraumsuchenden zumindest ein kleiner Teilbereich versorgt.



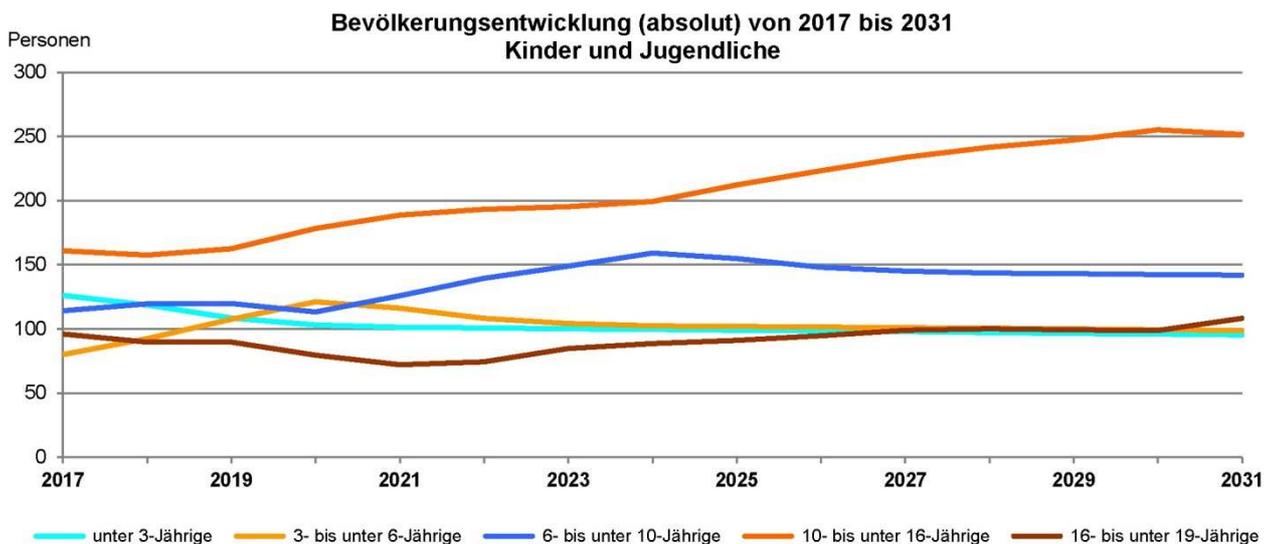
Karte 4: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit Darstellung der Entfernung zu den Mittel- und Oberzentren.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

4. Bedarfsnachweis

Durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Ober-, Mittelzentren und Verdichtungsräumen ist Alteglofsheim für Siedlungstätigkeiten besonders interessant. Die Gemeinde Alteglofsheim betreibt eine aktive Baulandpolitik und ist besonders für junge Familien attraktiv. Für das geplante Wohngebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche, insbesondere für Nachkommen Ortsansässiger vor. Die Größe der Baugrundstücke wurde auf die Anfragen der Bauwerber abgestimmt.

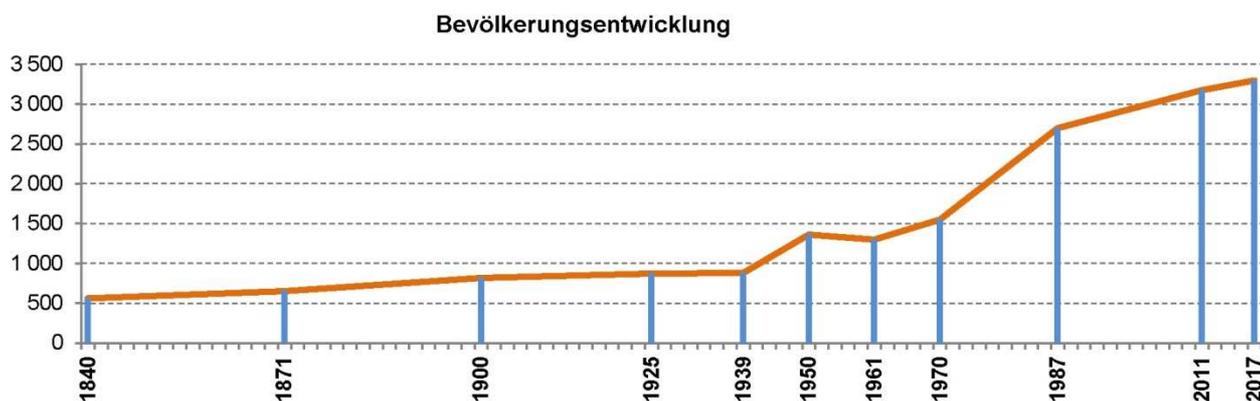
Ein Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs soll für den Neubau eines Kindergartens vorgesehen werden. Seit 1996 hat in Deutschland per Gesetz jedes Kind einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz im Alter vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Seit 2013 haben nun auch Kinder ab Vollendung des ersten Lebensjahres einen Anspruch auf einen Kita-platz bzw. auf die Betreuung durch eine Tagesmutter, wenn die Kommune nach Antragsstellung keinen Platz in der Kita zur Verfügung stellt. Die Gemeinde sieht daher aufgrund der aktuellen Situation und der kommenden Entwicklung eine Verpflichtung, die es zu erfüllen gilt.



Grafik 1: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Alteglofsheim bis 2031, Bayerisches Landesamt für Statistik

Entsprechend des Demographie-Spiegels für Bayern für die Gemeinde Alteglofsheim ergibt sich eine Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Kinder und Jugendliche bei 3- bis unter 6-Jährige eine Mehrung von 23,5 Prozent.

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein staatliches Ziel zur Sicherung der Altersvorsorge. Insbesondere da finanzbasierte Anlageformen mangels Zinserträgen für die Altersversorgung wegbrechen und die stetig steigende Mietpreissituation einen Großteil des verfügbaren Einkommens vereinnahmt, ist es erforderlich die Schaffung von Wohneigentum nachhaltig zu verbessern. Hierbei gilt es, den vielfältigen Nutzungs- und Wohnansprüchen gerecht zu werden. Neben den verdichteten urbanen Wohnformen ist daher auch individualisierten Wohnbedürfnissen in ländlichem Umfeld Raum zu geben. Gerade für junge Familien, die dem ländlichen Raum entstammen und bodenständig in diesem sozialen, gefestigten Umfeld verbleiben möchten, sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.



Grafik 2: Auszug aus Statistik kommunal 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung der Gemeinde Alteglofsheim, so ist von 1961 mit 1.301 EW bis 2017 mit 3.299 EW eine stetige Entwicklung gegeben.

Datenblatt 09 375 113 Alteglofsheim

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	3 299	541	2 121	637
2018	3 320	550	2 100	660
2019	3 330	560	2 100	680
2020	3 350	570	2 090	700
2021	3 370	580	2 070	720
2022	3 390	590	2 050	740
2023	3 400	610	2 030	760
2024	3 420	620	2 010	780
2025	3 430	630	2 000	810
2026	3 450	640	1 980	830
2027	3 460	650	1 980	840
2028	3 480	650	1 970	860
2029	3 490	660	1 970	870
2030	3 500	660	1 970	870
2031	3 510	660	1 960	890

Grafik 3: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Alteglofsheim bis 2031, Bayerisches Landesamt für Statistik

Entsprechend des Demographie-Spiegels für Alteglofsheim zeigt sich, dass auch weiterhin ein steigender Bedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gegeben ist. Unberücksichtigt ist hierbei noch, dass sich auch die Wohngewohnheiten ändern und sich aufgrund der geringer werdenden Zahl der Personen je Wohneinheit die Menge der erforderlichen Wohneinheiten vergrößert.

Die Gemeinde Alteglofsheim verfügt über keine eigenen freien Bauplätze. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Bauplätze sind vollständig verkauft. Unbebaute Bauplätze stehen bereits in der Planungsphase bzw. werden von Einheimischen für deren Nachkommen zurückgehalten und stehen nicht zum Verkauf zur Verfügung.

Die Gemeinde hat eine Erkundung zur Verwertung der in der Gemeinde befindlichen Baulücken durchgeführt. Im Gemeindebereich gibt es 26 unbebaute Grundstücke. Die Eigentümer wurden mit Schreiben vom 02.08.2019 gebeten, die Planungsabsichten bzgl. ihres Grundstückes mitzuteilen. Von den 26 Personen haben sich 19 gemeldet. Keiner dieser 19 hat eine Abgabebereitschaft an die Gemeinde signalisiert.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde über die 26 unbebauten Grundstücke nicht verfügen kann.

Der Demographie-Spiegel weist für die Gemeinde Alteglofsheim für den Zeitraum 2019 bis 2031 einen Anstieg von 3.330 auf 3.510, also um 180 Einwohner aus. Tatsächlich ist jedoch von einem stärkeren Anstieg auszugehen. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,5 Personen je Parzelle ergibt sich ein Bedarf von $180 : 2,5 = 72$ Parzellen. Entsprechend den Prognosen des Statistischen Bundesamtes verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitraum 2020 bis 2035 von 1,97 auf 1,90 Personen. Daher sind 3,5 % der Bevölkerung zusätzlich auf der Suche nach Wohnraum. Für die Gemeinde Alteglofsheim bedeutet dies, dass rd. $3.350 \text{ Einwohner} * 3,5\% = 117$ Einwohner zusätzlich einen Wohnraumbedarf, vergleichsweise mit $117 : 2,0 = 58$ Parzellen, haben. Demzufolge ist für die Gemeinde Alteglofsheim in den nächsten Jahren ein Bedarf von insgesamt ca. 130 Parzellen anzunehmen. Umgerechnet auf eine erforderliche Baulandfläche ergibt dies:

ca. 130 Parzellen x 550 m ² /Parzelle	= 71.500 m ²
ca. 30 % Straßen und Grünflächen	= 21.500 m ²
Gesamt	ca. 93.000 m ² bzw. ca. 9,3 ha.

Hierzu werden aber durch den vorliegenden Bebauungsplan nur 4 Parzellen bzw. 0,26 ha abgedeckt.

Für die Gemeinde ist es daher dringend erforderlich, auch in Zukunft in angemessenem Maße Bauland zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen, als auch eine angemessene Versorgung mit Kindergartenplätzen sicher zu stellen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute, im Flächennutzungsplan als Wohngebietsflächen dargestellte Grundstücke an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel B VI 1.1 hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Die geplanten Flächen grenzen an vorhandene Siedlungseinheiten an und wirken somit einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung orientiert.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- Anbindung der neuen Siedlungsflächen an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Erschließungsstrukturen.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur, Kurzbetrachtung der Schutzgüter im Bestand und bei Umsetzung der Planung

Die geplante Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet wird derzeit intensiv ackerbau-lich genutzt. Nach Osten hin schließt weitere Acker- bzw. Wiesenflur an; weitgehend strukturarm. Im übrigen Umfeld unmittelbar angrenzend findet sich bestehende Bebauung; nach Nordwesten, Westen und Südwesten sind das zumeist Einfamilienhäuser nebst Erschließungsstraßen. Süd-östlich der Entwicklungsfläche liegt das Areal der örtlichen Grund- und Mittelschule. Nordwestlich davon schließt das Teilgebiet 1 mit der vorgesehenen Fläche für einen neuen Kindergarten be-darfsgerecht an. Teilgebiet 2 (Wohnbebauung EFH) füllt eine ‚Baulücke‘ zur bestehenden Wohn-bebauung im Norden.



Karte 6: Luftbild Auszug aus FIN-Web Bayern mit Darstellung Geltungsbereich (orange), verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: FLU Planungsteam

Dieser Teil von Alteglofsheim (Nord) liegt inmitten strukturarmer Ackerflur. Die umliegende Wohnbebauung ist erst, Stück für Stück, in den letzten 25 Jahren entstanden. Das Areal sind weitgehend durchgrünt (hoher Privatgartenanteil), größere öffentliche Grünflächen (Spiel/Sport/Park) fehlen im Norden des Ortes allerdings. Die Planungsfläche umfasst 0,669 Hektar. Die Hauptschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz der angrenzenden Wohnbebauung. Das Areal ist überwiegend eben, d.h. ohne topographische Besonderheiten. Das Gelände fällt leicht von 367 müNN im Westen nach 366 müNN im Osten.

Die überplanten Grundstücke liegen außerhalb des Wirkbereichs der Pfatter im Westen; weite Teile des Bachlaufes sind biotopkartiert. Die ca. 1 km entfernte Pfatter (Luftlinie ab Grund und Mittelschule) mit angrenzenden Ufer- und Feldgehölzen stellt in der ansonsten eher strukturarmen Kulturlandschaft um Alteglofsheim einen wichtigen Naherholungsraum für die Anwohner dar.



Karte 7: Luftbild Auszug aus FIN-Web Bayern mit Darstellung Geltungsbereich (orange), Biotope (rosa), Pfatter (blauer Pfeil), verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: FLU Planungsteam

Betrachtung der Schutzgüter – Bestand / Umsetzung der Planung

Mensch

Die überplante Fläche für Kindergarten und Wohnbebauung ist bisher unbebaut und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Emissionen und dadurch bedingte Auswirkungen auf die Anwohner können somit als gering und allenfalls temporär beeinträchtigend eingestuft werden. Während des Schulbetriebs weiter südlich kommt es zu den üblichen Lärm- und Staubimmissionen. Der neu entstehende Kindergarten kommt immissionstechnisch hinzu. Die Auswirkungen auf das Schutzgut bleiben jedoch unerheblich, im Vergleich zu sonstigen und bereits vorhandenen siedlungstypischen Immissionen. Die Fläche hat derzeit keine bedeutsame Erholungsfunktion für umliegende Anwohner.

Mit Umsetzung der Planung entfällt eine bisher intensiv genutzte Ackerflur. Im unmittelbaren Umfeld stehen jedoch weiterhin Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Lärm- und Staubimmissionen. Die bestehenden siedlungstypischen Lärmimmissionen steigen durch das neue Baugebiet geringfügig. Auch der geplante Kindergarten verstärkt die bisherige Lärmsituation durch den Schulbetrieb nur geringfügig – bei ähnlichen Betriebs- und Öffnungszeiten.

Insgesamt erfährt das Schutzgut Mensch, mit Umsetzung der Planung, keine oder allenfalls sehr geringe Beeinträchtigungen.

Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, biologische Vielfalt

Die strukturarme und intensiv bewirtschaftete Ackerflur (im Geltungsbereich der Planung) nebst benachbarter Bebauung und Erschließung bieten allenfalls sogenannten euryöken Arten (aus Flora und Fauna) einen Lebensraum. Diese Arten (hier insbesondere Brutvogelarten) zeigen eine hohe Toleranz gegenüber siedlungstypischen Immissionen und passen sich den Gegebenheiten vor Ort rasch an. Sie finden Unterschlupf in strukturreichen Privatgärten, Hecken und Bäumen im Schulhof, aber auch in Randbereichen der Ackerflur, Säumen und Hecken entlang von Straßen. Hierzu zählen siedlungstypisch z.B. Amsel, Buchfink, Buntspecht, Kohlmeise, Kleiber, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Zaunkönig, Zilpzalp usw.

Das Landesamt für Umwelt nennt zusätzlich sog. saP-relevante Arten (streng geschützt nach Anhang IV FFH-Richtlinie) aus der Gruppe der Säugetiere, Brutvögel, Kriechtiere und Käfer, mit denen im Großraum Alteglofsheim (Landkreis Regensburg) potentiell gerechnet werden kann. (vgl. <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>)

Für das Vorhaben auf den untersuchten Flächen hat dies jedoch keinen Einfluss. Der BP „neuer Kindergarten“ als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB erfüllt alle Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Es wird innerorts auf strukturarmen Flächen ohne Schutzstatus baulich nachverdichtet. Eine Umweltprüfung mit Fachbeitrag SaP kann demnach entfallen.

Mit Umsetzung der Planung geht den angestammten „Allerweltsarten“ zunächst intensiv bewirtschafteter Ackerflur (durch regelmäßigen Stoffeintrag beeinträchtigt) verloren. Gehölzbestände in Form von Hecken und Baumgruppen fehlen auf den untersuchten Flurstücken allerdings. Der Verlust dieser Flächen kann daher als unerheblich für das Schutzgut eingestuft werden. Die umliegenden Privatgärten und Ackerflächen stehen weiterhin als Lebensraum zur Verfügung und bleiben von der Planung unbeeinträchtigt. Mit Umsetzung entstehen bestenfalls strukturreiche Privatgärten und strukturreiche Freiräume, die dem neuen Kindergarten zuzuordnen sind. Das Mindestmaß an Begrünung wird im BP unter Punkt 4. „Festsetzungen zur Grünordnung“ festgesetzt. In den neu entstehenden Grünflächen mit Gehölzbestand finden sich ausreichende Ersatzlebensräume.

Insgesamt erfährt das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, mit Umsetzung der Planung, keine oder allenfalls sehr geringe Beeinträchtigungen.

Boden

Die Böden im Großraum Alteglofsheim bestehen unterhalb einer Oberbodenschicht überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde, aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) und aus Carbonatschluff (Löss). Mit Umsetzung der Planung wird das Bodenrelief, der Oberboden und teilweise der Bodenhaushalt auf den Flurstücken zwar verändert, im Rahmen der Neubebauung

allerdings in ähnlicher Form wiederhergestellt.

Das Schutzgut Boden erfährt mit Umsetzung der Planung an dieser Stelle keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Wasser

Der Wasserhaushalt im Großraum Alteglofsheim stellt sich wie folgt dar. Still- und Fließgewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Die Grundwasserverhältnisse sind bisher nicht bekannt. Aufgrund der leichten Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse derzeit oberflächennah temporär mit Schicht- und wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Mit Umsetzung der Bebauung kann das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der Überbauung teilweise nicht mehr über natürlich gewachsenen Boden versickert und damit dem Grundwasserspeicher zugeführt werden. Ein Großteil des Niederschlagswassers wird dann nämlich dem örtlichen Trennsystem zugeführt, der Rest versickert innerhalb der Grundstücksflächen über Grünflächen und wasserdurchlässig gestaltete Belagsflächen. Die Außenanlagen sind daher zukünftig so zu gestalten, dass sie temporäre Starkregenereignissen bewältigen können. Der BP weist unter den textlichen Hinweisen darauf hin, dass in weiterführenden Planungen geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bebauung und Erschließung im Gebiet (bei Starkregenereignissen) zu berücksichtigen sind. Ebenso werden an dieser Stelle im BP geeignete Maßnahmen zur dezentralen Versickerung empfohlen. Das Baugebiet ‚Neuer Kindergarten‘ liegt außerhalb des Einflussbereichs der Pfatter.

Insgesamt entstehen durch die Planung allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Klima / Luft – hier Kleinklima

Die bisher unbebaute Ackerflur sorgt für Kaltluftentstehung in den Randbereichen bereits bestehender, benachbarter Bebauung (Wohnen, Mittelschule). Aufgrund der geringen Größe der Fläche kommt dies allerdings nur kleinklimatisch zum Tragen. Die umliegenden Acker- und Wiesenflächen versorgen den Norden von Alteglofsheim mit Kaltluft und bleiben in dieser Funktion auch weiterhin bestehen.

Durch die Umsetzung der Planung steigt der Anteil an versiegelten Fläche im Areal im Mittel um ca. 37 % (Vollversiegelung durch Bebauung und Erschließung), auf die gesamte Planungsfläche gesehen. Die im BP festgesetzte GRZ von max. 0,4 legt das rechtskräftig fest. Der ‚Aufheizeffekt‘ im Areal kann folglich als geringfügig eingeschätzt werden, entstehen doch mit der Neubebauung

im Idealfall strukturreiche Gärten und Außenanlagen. Auf die Notwendigkeit einer luft- und waserdurchlässigen Bauweise von Belagsflächen in Kombination mit qualitativer Begrünung der Privatgärten und sonstigen Freiräume wird auch im Sinne der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima im Areal hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung im BP können die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, mit Umsetzung der Planung) als gering eingestuft werden.

Landschafts- und Ortsbild

Alteglöfsheim liegt inmitten strukturarmer Kulturlandschaft, mehrheitlich geprägt durch Acker und Intensivgrünland. Ausgehend von der überplanten Fläche fällt der Blick zumeist auf mehr oder weniger strukturreiche Ortsränder und eben diese Ackerflur. Die Entwicklungsfläche selbst hat keine Bedeutung für das umliegende Ortsbild. Mit der geplanten Bebauung werden weder wichtige Sichtachsen noch relevante Nutzungen und Verbindungen zum Ortskern überplant. Eine weitere Neubebauung fügt sich, Art und Maß der Nutzung im umliegenden Bestand berücksichtigend, in bereits gewachsene Wohnbebauung ein.

Mit Umsetzung der Planung erfährt das Ortsbild im Norden Alteglöfsheim keine Beeinträchtigung. Der übrige Ort bleibt durch das Vorhaben ebenso unberührt.

Die Pfatter nebst Ufergehölzen und vorgelagerten Säumen und Wiesen in ca. 1 km Entfernung prägen das umliegende Landschaftsbild. Das geplante Vorhaben hat darauf allerdings keinen Einfluss, dazu ist es zu weit davon entfernt bzw. flächenmäßig zu klein.

Kultur- und Sachgüter

Im bayerischen Denkmalatlas (siehe Karte 8 unter Kapitel 6.5 ‚Denkmalschutz‘) besteht für die Planungsfläche keine Denkmalvermutung. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht zu vermuten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

6.2. Verkehrsrechtliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist im Norden durch die Bischof-Ketteler-Straße unmittelbar gegeben. Die innere Erschließung erfolgt mit einer Stichstraße für die Wohnbebauung der Parzellen 2 – 5. Eine Wendemöglichkeit für LKW wird aufgrund der geringen Länge der Stichstraße nicht vorgesehen. Die Verkehrsanlage besitzt keine Durchgangsfunktion, so dass ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist.

Um den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 5,00 m als Mischfläche für einen Verkehrsberuhigten Bereich vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung der öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Die Verkehrsanlagen werden bis ca. 0,5 m aus dem Gelände herausgeführt, um im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) durch die Minimierung von Erdaushub zur Vermeidung von Abfall (zu entsorgender Erdaushub) beizutragen.

Die für einen Kindergartenneubau vorgesehene Parzelle 1 grenzt im Süden unmittelbar an die Bischof-Ketteler-Straße an und ist dadurch unmittelbar bereits an eine bestehende Straße angebunden. Im Norden erfolgt eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit über die vorgesehene Stichstraße.

Wesentliche Teile von Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich vorhanden:

Kirche	ca. 1.100 m
Arzt	ca. 1.500 m
Bäckerei	ca. 1.300 m
Rathaus und Verwaltung Alteglofsheim	ca. 1.100 m
Kindergarten	ca. 50 m
Schule	ca. 500 m

6.3. Bauliche Nutzungen

Die bauliche Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Für einen Teilbereich im Osten weist der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit Nutzung als Spielplatz aus. Diese Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche genutzt und soll im Parallelverfahren mit dem 3. Deckblatt zum Flächennutzungsplan ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Die Nutzung des Gebietes ist daher als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Gem. BauNVO sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Daher wird außer Wohnbaugrundstücken im Norden auch ein entsprechend großes Grundstück im Süden unmittelbar angrenzend an die bestehende Grund- und Mittelschule zur Nutzung als Kindergarten vorgesehen.

Für die Wohnbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der angrenzenden Bebauung des bestehenden Bebauungsplanes „Köferinger Feld“ weitgehend adaptiert.

Hierzu werden die dort geltenden Vorschriften zur Grundflächenzahl (GRZ 0,4) Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II) sowie Dachformen (Satteldach und Krüppelwalmdach mit Dachneigung von 38° bis 42° übernommen. Durch diese Festsetzungen fügen sich die vier neuen Parzellen in das angrenzende Gesamtgefüge ein.

Für die Parzelle 1 im Teilgebiet 2, das für einen Kindergarten vorgesehen ist, werden mit Pultdächern und versetzten Pultdächern auch Dachformen vorgesehen, die an den bestehenden benachbarten Schulhauskörpern orientieren können. Für das Gebiet werden zwei Vollgeschosse zulässig sein, um die Möglichkeit zu bieten, kompakte Baukörper zu gestalten.

Die Gebäudestellungen folgen in der Hauptsache der Geometrie des Planungsgebietes. Hierbei ist es freigestellt, die Gebäude trauf- oder firstständig zur Baugrenze anzuordnen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die von der Gemeinde Alteglofsheim gewünschten und verstärkt nachgefragten modernen Bau- und Wohnformen werden wie auch in den bisherigen Baugebieten vorgesehen.

Für das Baugebiet wird im Bereich der Wohnbauflächen eine Einzelhaus- bzw. Doppelbebauung vorgesehen. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde begrenzt, um nicht den Gebietscharakter einer Geschosswohnungssiedlung zu erhalten.

Für die Bebauung sind im Teilgebiet 1 die Bauweisen E (Erdgeschoss), E+D (Erd- und Dachgeschoss) zugelassen, um eine gestalterische Anbindung an die bestehende benachbarte Wohnbausubstanz zu schaffen. Für das Teilgebiet 2 ist auch eine E+I (Erd- und Obergeschoss) möglich, um spätere Aufstockungen für kompakte Bauweisen zu berücksichtigen.

Zur besseren Nutzung der Dachgeschosse sind Dachgauben, Dachliegefenster oder auch ein Zwerchgiebel möglich. Weitere Dachgestaltung mit negativen Dacheinschnitten (in die Dachfläche integrierte Terrassen) entsprechen nicht dem örtlichen Umfeld und werden daher ausgeschlossen.

Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte-, Eingänge) wird vom Wasserwirtschaftsamt empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Daher wurde eine Höhe der Fertigfußbodenoberkante mit bis zu 35 cm über die zugehörige Straßenoberfläche festgesetzt. Gleiches gilt sinngemäß auch für Garagen und Nebengebäude. Da Garagen und Nebengebäude eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten sollen und andererseits die Wandhöhe i. A. ab Urgelände bemessen wird, könnte dies zu einer deutlichen Reduzierung der zulässigen Wand-

höhe führen, wenn das Urgelände tiefer als die Straßenoberkante liegt. Daher wurde die bemessungsrelevante Unterkante bei Garagen nicht mit dem Urgelände, sondern mit der Fertigfußbodenoberkante definiert.

6.4. Grünordnung

Die Planung sieht folgende grünordnerische Festsetzungen (Festsetzung durch Planzeichnung und Text) und Maßnahmen vor, die zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen sowie zur Sicherstellung von Freiraumqualitäten im geplanten Baugebiet und innerhalb der Grundstücksflächen, orientiert an der geplanten Nutzung.

Demnach ist in allen privaten Grünflächen, je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Das dient auch der grünordnerischen Aufwertung des Planungsgebietes sowie des Straßenraums (sofern die Baumpflanzgebote im Vorgarten umgesetzt werden). Festsetzungen von Baumpflanzungen im Straßenraum gibt es nicht. Die Artenauswahlliste unter Punkt 4. ‚Festsetzungen zur Grünordnung‘ im BP nennt hier mehrheitlich standortheimische Arten, Wildobstarten wie z.B. Vogelkirsche, Eberesche, Felsenbirne. Ebenso Zieräpfel und Zierkirschen sowie Obstbäume. Die im Plan festgesetzten Mindestpflanzgrößen sind für alle Pflanzfestsetzungen einzuhalten. Die Umsetzung der Pflanzungen durch eine Fachfirma sowie die Beauftragung einer 2-jährigen Entwicklungspflege nach DIN 18916/19 begünstigt dabei den Anwuchserfolg. Pflanzenausfall ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode qualitativ und quantitativ adäquat nach zu pflanzen. Gehölzneupflanzungen im Areal sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sowie zu bestehenden Privatgärten sind mit Arten gemäß Artenauswahlliste zu bepflanzen. Auch hier soll gewährleistet werden, dass sich langfristig ein strukturreicher Ortsrand entwickeln kann; hauptsächlich standortheimische Arten werden zudem gern von der angestammten Vogelwelt angenommen.

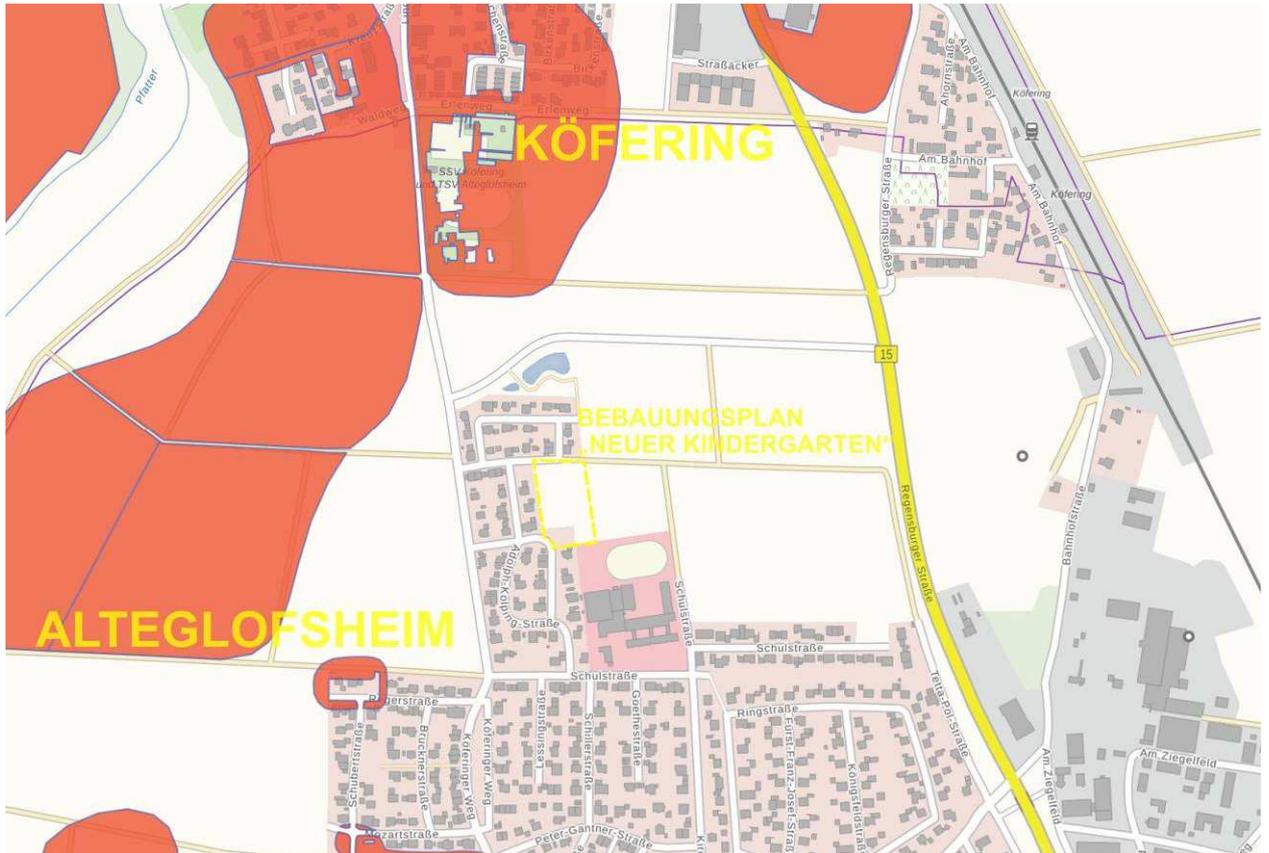
Auf eine qualitative Durchgrünung insbesondere der Privatgrundstücke (Wohnbebauung) wird dabei äußerst Wert gelegt, auch als Beitrag für einen funktionierenden Naturhaushalt ‚im Kleinen‘ und die Artenvielfalt im Areal. Gänzlich unbepflanzte (inkl. Folienabdeckung gegen Beikräuter), also dem Kleinklima abträgliche Freiflächen („Kiesgärten“), sind auf einer privaten Grundstückfläche nur bis zu einer Größe von 5 m² zulässig. Vegetationsflächen im Siedlungsbereich, seien sie auch noch so kleinteilig, leisten nach wie vor einen wichtigen Beitrag für Naturhaushalt, Kleinklima im Areal sowie die Artenvielfalt.

Gehölzbestand gibt es innerhalb der Entwicklungsfläche keinen. Lediglich die Grenzbepflanzung der angrenzenden Privatgärten säumt den bisherigen Ortsrand. Hiervon wird während der Bauphase ausreichend Abstand gehalten. Öffentliche Grünflächen sind in der Planung, bis auf kleinere Flächen an Zufahrten und Stellplätzen, nicht vorgesehen. Umso wichtiger erscheint daher die Durchgrünung der privaten Vorgärten/Gärten und der Freianlagen des neuen Kindergartens.

Es wird empfohlen die Freiflächen des Kindergartens im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes vom Landschaftsarchitekten konzipieren zu lassen.

6.5. Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas (siehe Karte 5) besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.



Karte 8: Auszug aus bayerischer Denkmalatlas mit Darstellung des Geltungsbereichs des Baugebietes. Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.6. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich ca.	0,669 ha
Wohnbauflächen ca.	0,235 ha
Kindergarten ca.	0,408 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,026 ha

Zusammenstellung der Parzellengrößen (gerundet)

Parzellen Nr.	Fläche	GRZ	zul. Grundfläche	
1	4080	0,40	1.632	m2
2	570	0,40	228	m2
3	500	0,40	200	m2
4	655	0,40	262	m2
5	625	0,40	250	m2
Gesamt	6.430		2572	m2

6.7. Baugrund, Bodenwasserhaushalt

Für allgemeine Aussagen zum Baugrund hat die Gemeinde das Baugrundgutachtender Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH & Co. KG, Regensburg mit Bericht Nr. 19.02.294 vom 13.11.2019 in Auftrag gegeben. Dieses liegt im Rathaus zur Einsichtnahme auf.

Entsprechend der bodenkundlichen Untersuchung des Fachbüros für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser stehen unter der Oberbodenschicht quartäre Deckschichten aus schwach bis stark feinsandigen, teils schwach tonigen Schluffen bis zur Erkundungstiefe von knapp 6 m an. Mit einem mittleren Bemessungs- k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-9}$ m/s sind diese Schichten nur schwach bis sehr schwach durchlässig und zur Versickerung nicht praktikabel.

Das Gelände ist im Planungsbereich nahezu eben und entwickelt sich mit leichtem Gefälle nach Südwesten. Entsprechend den Höhenrasterdaten des Landesvermessungsamtes und den örtlichen Geländeaufnahmen des Ing.-Büros Wöhrmann ergibt sich ein Höhenunterschied in Richtung Nordost abfallend von ca. 2 m.

6.8. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Alteglofsheim.

Abwasserbeseitigung:

Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser wird angestrebt, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Mischwasserkanäle nicht verschärft werden. Zudem erfolgt der weitere

Abtransport in den Mischwasserkanälen bis zur Kläranlage mit entsprechendem Energieaufwand durch Pumpstationen.

Um die Abwasseranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu belasten, kommt eine Mischwasserentsorgung nicht in Betracht. Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal entsorgt.

Für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes zu beachten.

Für eine wirtschaftliche Bauweise ist der Anschluss von Kellergeschoßen an den Schmutzwasserkanal nicht im freien Gefälle vorgesehen. Tiefer liegende Entwässerungseinrichtungen sind daher bei Bedarf mit privaten Hebeanlagen zu entwässern.

Niederschlagswasser

Es wird angestrebt, zur weitergehenden Entlastung der Kanalanlagen und im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Dezentrale Versickerungen auf den einzelnen Parzellen kommen jedoch nicht in Betracht, da die in Alteglofsheim häufig anzutreffenden tonig-schluffigen Bodenverhältnisse in der Regel keine Versickerung ermöglichen. Daher ist die Entsorgung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfahrungsgemäß nur selten möglich. Eine verträgliche dezentrale Entsorgung unverschmutzten Niederschlagswassers ist jedoch zu begrüßen. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sind die einschlägigen Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien hinsichtlich Qualität und Quantität des zu entsorgenden Niederschlagswassers, als auch die evtl. erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zu beachten. Die Versiegelung von Flächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

Das Niederschlagswasser wird daher an das bestehende Oberflächenkanalnetz der Gemeinde Alteglofsheim übergeben und über bestehende Retentions- und Vergleichmäßigungsräume entsorgt. Die bestehenden Retentions- und Vergleichmäßigungsräume sind nach Darstellung der Verwaltung Alteglofsheim nicht ausgelastet und aufnahmefähig.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Alteglofsheim. Die Löschwasserversorgung ist bis zu einer Menge von 48 m³/h für eine Dauer von mind. 2 Stunden gegeben.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes an das Telekommunikationsliniennetz der Telekom Deutschland GmbH angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien.

Die Anbindung an das Schienennetz erfolgt über den Haltepunkt Köfering.

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch direkten Anschluss an bestehende Gemeindestraßen sowie an das überörtliche Straßennetz durch die Kreisstraßen R30 und die Bundesautobahn A93.

7. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelastigungen zu rechnen.

8. Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten

Erschließungskosten für das Festsetzungsgebiet (ohne Grunderwerb und Planungskosten)

Verkehrerschließung, Wasserversorgung und Abwasser (ohne Hausanschlüsse)

Verkehrsflächen mit Entwässerung

ca. 260 m² x 300,-- € = rd. 78.000,-- EUR

Beleuchtung

ca. 1 St x 4.000,-- € = rd. 4.000,-- EUR

Wasserversorgung

ca. 40 m x 350,-- € = rd. 14.000,-- EUR

Abwasser (Schmutzwasserkanal)

ca. 40 m x 500,-- € = rd. 20.000,-- EUR

Abwasser (Regenwasserkanal)

ca. 40 m x 400,-- € = rd. 16.000,-- EUR

Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand: 132.000,-- EUR

Planung:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN

DIPL.-ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

 **ingenieurbürowöhrmann**
verkehr · wasser · umwelt
Schlehenstr. 13a - Tel. 09453 / 99 32 - 0
93095 HAGELSTADT

M. Wöhrmann

Dipl.-Ing. (Univ.)