

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“ in Alteglofsheim.....	3
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	3
1.2.	Anlass, Ziel- und Zweck der Planung.....	3
1.4.	Ausgangssituation.....	7
1.5.	Grundzüge der Planung.....	8
1.6.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe.....	9
1.7.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.8.	Immissionsschutz.....	12
1.9.	Topographie.....	14
1.10.	Arten- und Biotopausstattung.....	14
1.11.	Grünordnungskonzept.....	14
1.12.	Brandschutz.....	15
1.13.	Denkmalschutz.....	16
1.14.	Natur- und Umweltschutz.....	16

1. Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“ in Alteglofsheim

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 04.03.2021 hat die Gemeinde Alteglofsheim die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“ als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Teilbereich Gewerbegebiet beschlossen. Im selben Zuge wurde die Teilaufhebung des Teilgebietes-A von den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Ziegelfeld“ und „Gewerbegebiet Ziegelfeld, Erweiterung“ beschlossen. Die Teilgebiete B-F bleiben dabei bestehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelfeld“, 5.Änderung in der Fassung vom 02.09.1996 haben für die Teilgebiete B bis F weiterhin Bestand.

Der vorliegende sich in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan umfasst die aufgehobene Teilfläche A (TG-A) und dessen Erweiterung (Teilfläche Sondergebiet Einkauf und Gewerbegebiet).

1.2. Anlass, Ziel- und Zweck der Planung

Die Gemeinde Alteglofsheim beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung zum einen als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_E).

Die Aufstellung ist notwendig, um den bestehenden Verbrauchermarkt durch die Neupositionierung, die Erweiterung der Verkaufsfläche in Verbindung mit dem Neubau eines Bäckers mit Café zu ermöglichen und langfristig zu sichern.

Aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen ist zusätzlich zu der Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Bäcker/Café die Errichtung einer Halle mit Bürogebäude für das Unternehmen UTZ Energie- und Umwelttechnik GbR und damit zum anderen die Neuausweisung als Gewerbegebiet notwendig und

vorgesehen.

Die Gemeinde Alteglofsheim beschließt zu diesem Zweck ebenfalls den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu ändern.

1.3. Städtebauliche Entwicklung–Flächennutzungsplan-Ziele der Raumordnung

Die amtliche Einwohnerzahl für die Gemeinde Alteglofsheim zum 30.06.2021 beträgt 3.298 (Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerung, Einwohnerzahl). Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Dezember 2016, geht davon aus, dass die Bevölkerung im Landkreis Regensburg im Zeitraum bis 2035 um minimal 7,5 % bis maximal 12,5 % anwachsen wird. Für die Gemeinde Alteglofsheim ergibt sich der „Demographiespiegel für Bayern“, ebenfalls herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik, dass die Einwohnerzahl in den nächsten 10 Jahren anwachsen wird.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als GE-Gebiet bzw. zum Teil als Freifläche mit Gebüsch, Hecken und Feldgehölzen ausgewiesen. Um die notwendige Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen, ist das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu ändern. Die zusätzlich benötigte Fläche für die Halle und das Bürogebäude inklusive der Aufschüttungen ist als Gewerbegebiet auszuweisen. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird somit ebenfalls im Parallelverfahren fortgeschrieben.



Abbildung 1: Ausschnitt des Plangebietes aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (unmaßstäblich)

Im Regionalplan der Region 11 Regem befindet sich die Gemeinde Alteglofsheim im Verdichtungsraum des Oberzentrums Regensburg.

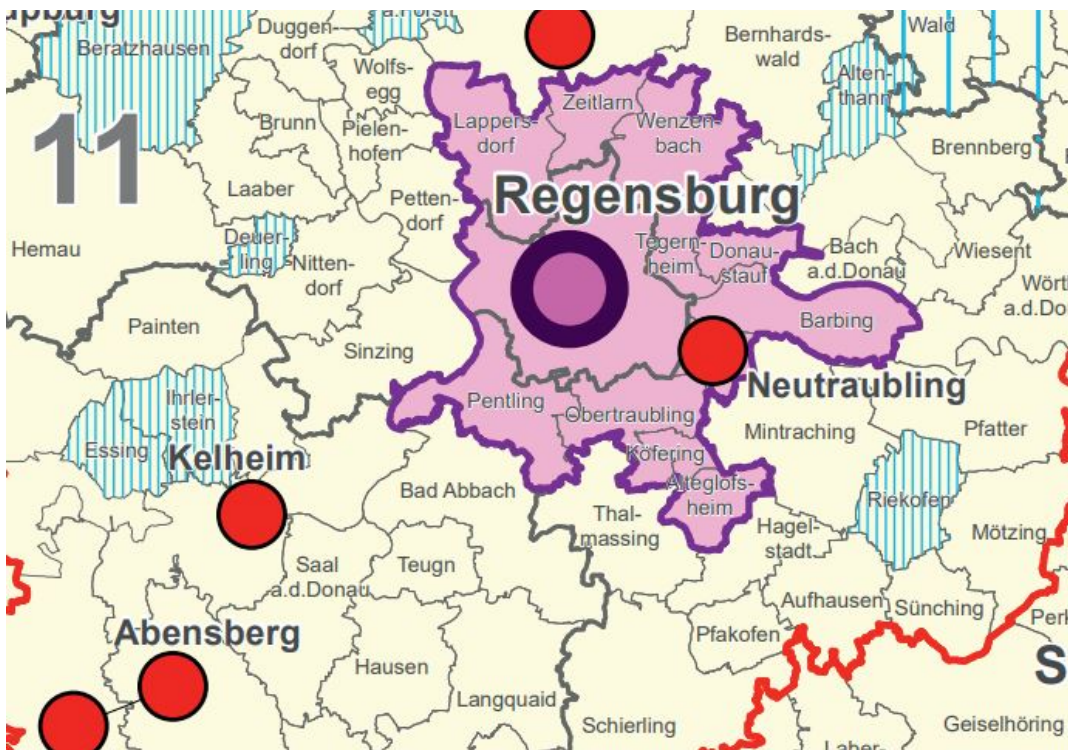


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung der Gemeinde Alteglofsheim

Gemäß den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist zu berücksichtigen:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg soll sich die Siedlungsentwicklung nicht nur auf den Verdichtungsraum Regensburg oder auf die zentralen Orte beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen.

Im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist anzustreben, dass die Gemeinden in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiterentwickelt werden.

Entsprechend der raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume sind unter anderem als Grundlage die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebensbedingungen in allen Landesteilen sicherzustellen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

1.4. Ausgangssituation



Abbildung 3: Luftbild der Ausgangssituation im Planungsgebiet (unmaßstäblich)

Auf dem Flurstück 386/6 besteht ein Norma Lebensmittelmarkt, welcher von der Bahnhofstraße im Osten und von der Tankstelle im Nord-Westen erschlossen ist. Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Bundesstraße 15 in der Gemeinde Alteglofsheim.

Über die B15 ist im Norden eine Anbindung an die A3 und an die Stadt Regensburg sowie die Städte Obertraubling und Neutraubling gegeben.

Der Bahnhof Köfering und somit die Bahnlinie München-Regensburg ist ca. 700m Luftlinie vom Planungsgebiet in Alteglofsheim entfernt und gut über die Bahnhofstraße zu erreichen. Von hier bestehen jeweils im Stundentakt Verbindungen nach Regensburg und zum Münchener Hbf. Der Ingolstädter Hauptbahnhof wird im Zweistundentakt mit Umstieg in Regensburg erreicht.

Die nächstgelegene Bushaltestelle in der Bahnhofstraße westlich der B15 liegt in etwa 300m fußläufig Entfernung und ist über die Unterführung der B15 gut zu erreichen. An der Haltestelle „Alteglofsheim Buchenstraße“ (ca. 550m Luftlinie vom Planungsgebiet) halten die Buslinien 21 und 24.

Über die Fuß- und Radwegunterführung der B15 unmittelbar südlich des Knotenpunkts zwischen „Am Ziegelfeld“ und „Regensburger Straße“ besteht eine sichere Anbindung an den Ortskern Alteglofsheim sowie das restliche westlich gelegene Gemeindegebiet der B15. Die Nachbargemeinde Köfering ist mit dem Rad gut über die verkehrsarme Bahnhofstraße erreichbar, die über die Straße „Am Bahndamm“ weiter als Radwegeverbindung entlang der B15 Richtung Regensburg führt.

Im Osten vom Norma Lebensmittelmarkt befindet sich das Gewerbegebiet „Am Ziegelfeld“. Nördlich vom Grundstück führt eine mit Gehölzstrukturen bewachsene Böschung in Wirtschaftsgrünland über.

Zur und von der Tankstelle nordwestlich des bestehenden und dann geplanten Norma Lebensmittelmarkt besteht eine direkte Verbindung, so dass man zur gegenseitigen Erreichbarkeit nicht auf die B 15 fahren muss.

1.5. Grundzüge der Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt bedarf einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Vergrößerung der Verkaufsflächen sowie einer generellen Neuausrichtung und Positionierung auf dem Grundstück. Dies ist aus betriebswirtschaftlicher und stadtplanerischer Sicht ausschließlich mit einem Neubau zu erreichen.

Der Standort für den Lebensmittelmarkt hat sich bewährt, so dass vorgesehen ist, die Erweiterung vor Ort vorzunehmen. Durch die Erweiterung der zu bebauenden Fläche auf die Flurstücke 398/4 und 387 und die Neupositionierung ist es möglich an den Neubau Norma einen Bäcker mit Café anzuschließen.

Zudem soll die generelle Nachfrage nach Gewerbeflächen durch die Errichtung einer Halle und eines Bürogebäudes, unmittelbar anschließend an den Lebensmittelmarkt, gedeckt werden. Die Erweiterung des Norma Lebensmittelmarktes befindet sich teilweise, die der Halle und des Bürogebäudes überwiegend auf eine inzwischen bewachsenen Hangfläche der ehemaligen Ziegelgrube.

Die Planung sieht vor, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zu vergrößern. Wobei es sich hier nicht um eine Vergrößerung der Sortimente handelt, sondern

durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen soll ein zeitgemäßes Einkaufen ermöglicht werden. Der Neubau des Lebensmittelmarktes findet durch Abriss des bestehenden Marktes und dessen Neusituierung (Verlagerung Richtung Nord-Osten) statt. Weiterhin soll süd- östlich vom Neubau aus gesehen ein Bäcker mit Café angegliedert werden. Der Lebensmittelmarkt und Bäcker werden mit 83 Stellplätzen im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nach Süden ausgerichteter Terrasse als eine Einheit errichtet. Anschließend an das Sondergebiet ist eine Gewerbefläche mit einer Halle und einem zweigeschossigen Bürotrakt geplant. Diese schließen mit der Halle nord- östlich im Bereich Anlieferung Norma an das Gebäude (Norma-Bäcker) an. Die Gebäude Halle und Anlieferung Norma werden von einer Brandwand getrennt. Auf dem Teilbereich des innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesenen Gewerbegebietes des Geltungsbereichs sollen zudem 10 Stellplätze errichtet werden. Die Erschließung findet über eine getrennte Zufahrt statt. Für das Sondergebiet dienen die bereits bestehenden Zufahrten im Süden und über die Tankstelle im Norden der Erschließung.

1.6. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet umfasst für das Sondergebiet die Flurnummern 386/6, Teilfläche 398/4 und Teilfläche 387 mit der Gemarkung Alteglofsheim. Das Gewerbegebiet umfasst die restliche Teilfläche 398/4, eine anschließende Teilfläche des Flurstücks 387 sowie eine Teilfläche des benachbarten Tankstellengrundstücks Flurnummer 386/7 mit der Gemarkung Alteglofsheim.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 11.251,21 m². Das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe macht dabei mit einer Fläche von 6.662,88 m² ca. 59 % aus. Den Restanteil hat die Gewerbegebietsfläche mit 4.588,33 m².

Das Plangebiet ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bundesstraße B15 / Regensburger Straße angebunden. Die unmittelbare Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße.

An der Erschließung sind bis auf zwei zusätzliche Zufahrten (Gewerbegebiet) an

der Bahnhofstraße keine Änderungen vorgesehen.

1.7. Ver- und Entsorgung

1.7.1 Technische Infrastruktur

Bei der Ver- und Entsorgung gelten die Bedingungen des bestehenden GE-Gebietes.

1.7.2 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die gemeindeeigene Versorgung sichergestellt. Es besteht die Möglichkeit, Trink-, Brauch- und Löschwasser aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz zu entnehmen.

Analog zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist auch hier vorgesehen, die Trinkwasserversorgung über den jetzt bestehenden Anschluss (Norma Bestand) für das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie den Bereich des Gewerbegebietes wiederum durch Sicherung einer Grunddienstbarkeit zu gewährleisten.

1.7.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung in Verbindung mit Niederschlagswasser erfolgt in erster Linie über das örtliche Kanalnetz der Gemeinde Alteglofsheim. Das Kanalnetz wird von der VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal, dem Kommunalunternehmen des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal, betrieben.

Ein Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Eingabeplanung erstellt.

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 vor allem durch die Erweiterung nicht verschärft werden.

Es ist vorgesehen die bis dato im Außenbereich gelegene Flurnummer 386/6 und die Flurnummern 398/4 und 387 mit der nun neu geschaffenen GE-Einheit an den bis dato bestehenden Anschluss (SW- und RW-Norma-Bestand) mit anzubinden. Ein neuer Anschluss bzw. Übergabeschacht ist somit nicht notwendig.

Erforderliche Rückhaltungen werden in dem zu erstellenden Entwässerungsplan auf den Grundstücken geschaffen.

1.7.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m ist sichergestellt.

Ein Löschwassertank befindet sich im Gewerbegebiet im Bereich Am Ziegelfeld 2A. Dieser ist als für das Plangebiet erreichbar zu sehen. Details sind im Brandschutzkonzept zu erarbeiten.

1.7.5 Stromversorgung

Die Grundversorgung im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) mit elektrischer Energie wird über das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freigehalten werden müssen, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FSGV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmasten und Aufforstungen.

1.7.6 Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt durch das Netz der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

1.7.7 Müllbeseitigung

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

1.7.8 Energieversorgung (Gas)

Die Energieversorgung mit Gas wird durch die Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG (REWAG) gewährleistet.

1.8. Immissionsschutz

Zur Überprüfung von Emissionen wurde die Erstellung eines Schallschutzgutachtens beauftragt.

Der schalltechnische Bericht des Büros "abConsultants GmbH" ist zu beachten und Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Der Gesamtbeurteilungspegel der vom Betrieb des geplanten Vorhabens ausgehenden Lärmimmissionen darf an den relevanten Immissionsorten die folgenden Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschreiten:

Tabelle 1: Der Gesamtbeurteilungspegel der vom Betrieb des geplanten Vorhabens ausgehenden Lärmimmissionen darf an den relevanten Immissionsorten die folgenden Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschreiten

Immissionsort	Schutzwürdigkeit	Immissionsrichtwertanteile (IRWA)		Immissionsrichtwerte (IRW)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
Fl.-Nr. 391/7	GE	59	39	65	50
Fl.-Nr. 397/17	GE	59	39	65	50
Fl.-Nr. 397/40	GE	59	39	65	50
Fl.-Nr. 426/5	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/7	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/91	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/92	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/93	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 428/11	WA	49	34	55	40

- Einzelne kurzzeitige Spitzenpegel dürfen die o.a. Immissionsrichtwerte nach 6.1 TA Lärm tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht um mehr als 30 dB und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht um mehr als 20 dB überschreiten.
- Anlieferungen sowie das Be- und Entladen von LKW während des Nachtzeitraumes (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) sind an der Rampe des geplanten Lebensmittel-Discount-Gebäudes nicht zulässig.
- Schallquellen am Discountgebäude wie z.B. Rückkühler sind an der Nordostfassade des geplanten Discounter-Gebäudes anzubringen und dürfen einen Summenschalleistungspegel von $L_{WA} = 85$ dB tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und von $L_{WA} = 73$ dB nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Weitere Schallquellen am Gebäude sind nur zulässig, wenn sie nicht zu einer relevanten Erhöhung der Lärmimmissionen beitragen.
- Die Tore der geplanten Halle sind während des Betriebes in der Halle geschlossen zu halten und dürfen nur zu logistischen Zwecken (Ein- / Ausfahrt) kurzzeitig geöffnet werden.
- Lärm- und Erschütterungen erzeugende Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden. Das bedeutet u.a., dass Körperschallabstrahlende Anlagen und Anlagenteile, wie z.B. Abgasführungen, Antriebe etc., schwingungsisoliert aufzustellen sind. Hierzu sind geeignete elastische Elemente zu dimensionieren, die die Anlagenteile von in die Luft abstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen entkoppeln.
- Mess- und Beurteilungsgrundlage bildet die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998.
- Das geplante Vorhaben ist entsprechend den, der schalltechnischen Untersuchung 2029_0 der Firma abConsultants GmbH, vom 26.07.2021 zugrunde liegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen. Wird davon abgewichen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

Die Berechnungsergebnisse sind den Tabellen in der Anlage 2 des schalltechnischen Berichts der Firma abConsultants GmbH zu entnehmen.

1.9. Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich der bestehenden überbauten Fläche auf einer Höhe von ca. 360 - 365 m ü.NN. Im Erweiterungsbereich in Richtung Norden befindet sich eine Böschung. Hier fällt das Gelände um ca. 10,00 m auf ca. 350 m ü. NN. Es handelt sich um die Abbaukante des ehemaligen Ziegelwerkes.

1.10. Arten- und Biotopausstattung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes befindet sich angrenzend an das im Nordwesten befindliche kartierte Biotop der Biotopkartierung (Flachland) Weidenbestand auf Fabrikgelände östlich Alteglofsheim (Nr. 7039-0087-001), berührt dieses jedoch nicht.

Von der Planungsmaßnahme sind keine Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Ramsar-Gebiete betroffen.

Für den Erweiterungsbereich sind Auffüllungen geplant, welche sich auf einen Böschungsbereich mit Gehölzstrukturen erstrecken. Grünstrukturen im Bestandsbereich der Flurnummer 386/6, welche zu entfernen sind, werden in der Neuplanung berücksichtigt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Flora und Fauna Partnerschaft vom Oktober 2020 und vom Juli 2021 ist Bestandteil der Bauleitplanung und wird diesem als separate Anlage hinzugefügt.

1.11. Grünordnungskonzept

Es ist eine grundsätzliche Neuordnung der Parkplatzflächen (Bereich Sondergebiet bzw. Norma) und damit eine Versetzung der Grüninseln vorgesehen. Für das Sondergebiet und auch das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches werden gänzlich neue Grünstrukturen angelegt.

Die Planung sieht folgende grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen vor (siehe dazu auch Festsetzungen durch Planzeichen und Text des Planteils):

- Das Plangebiet insbesondere die Randbereiche ist mit Strauchgruppen einzugrünen
- Die Pflanzliste des Bebauungsplanes wird dabei angewendet
- Die im Plan festgesetzten Mindestpflanzgrößen sind dabei für alle Pflanzfestsetzungen einzuhalten
- Die Böschungfläche und deren Auslauf innerhalb des Geltungsbereichs werden als Zwischenbegrünungen angelegt
- Zur Oberflächenentwässerung sind entsprechende Rückhaltungen vorgesehen
- In der näheren Umgebung des Bauvorhabens (Gemarkung Alteglofsheim) werden Instrumente für die Gewährleistung des Artenschutzes angewendet (Nisthilfen, Anlegen von Totholzstrukturen, ...) (CEF-Maßnahmen)
- Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen auf einer externen Ausgleichsfläche

1.12. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher gewährleistet. Für die geplanten Neubauten ist im Zuge der Eingabeplanung ein Brandschutzkonzept vorzulegen.

1.13. Denkmalschutz

Nach bayerischen DenkmalAtlas 2.0 (siehe Abbildung) besteht für den Geltungsbereich keine Denkmalvermutung.



Abbildung 4: Ausschnitt des bayerischen Denkmalatlas mit Luftbildhinterlegung für den Bereich in Alteglofsheim (unmaßstäblich)

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

1.14. Natur- und Umweltschutz

1.13.1. Eingriffsregelung

Für den Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes und den der Halle und des Bürogebäudes werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Erweiterung findet in Richtung einer Böschung mit Gehölzstrukturen statt. Eine Eingriffsregelung in

Verbindung mit einer Ausgleichsflächenermittlung wird im Umweltbericht ermittelt.

1.13.2. Umweltprüfung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in den Umweltbericht mit aufgenommen. Die bereits erarbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den gesamten Bereich, der auch den jetzigen Geltungsbereich miteinschließt, wird hierfür mit verwendet.

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten 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.