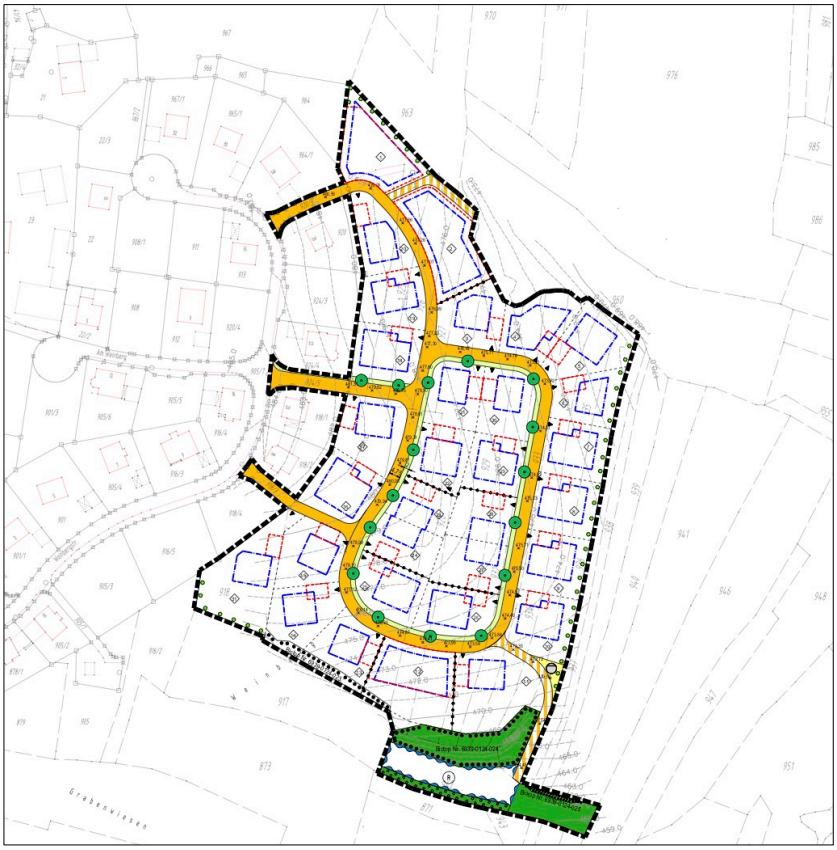
Gemeinde Altenthann
Verwaltungsgemeinschaft Donaustauf
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Altenthann Ost II“

Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Entwurf
07.05.2019



PrNr. 600001

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

I N H A L T

I Begründung 3

1 Allgemeine Angaben 3

1.1 Anlass 3

1.2 Lage und Bestand 3

1.3 Bestandteile der Planung 4

2 Planungskonzeption 4

2.1 Planungsziele und Bedarf 4

2.2 Geplante Nutzung 5

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte 5

2.4 Erschließung 6

2.5 Ver- und Entsorgung 6

2.6 Altlasten 6

2.7 Grünordnung 6

3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 7

4 Flächenbilanz 7

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Altenthann plant am östlichen Ortsrand von Altenthann ein Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt[1].

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Hierfür darf die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB 10.000 m^2 nicht überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt für den vorliegenden Bebauungsplan ca. 6.700 m^2.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke der Flurnummern 918, 918/3, 920/3, 924, 924/5, 925-929, 932-936, 942 alle Gemarkung Altenthann und liegt an einem mäßig geneigten Südosthang am östlichen Ortsrand von Altenthann. Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt; am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich Heckenstrukturen, die in der amtlichen Biotopkartierung gelistet sind (Biotop-Nr. 6939-0124-023 und 6939-0124-023). Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets stockt entlang einer Flurgrenzen eine ca. 40 m lange Hecke.

[1] Flächennutzungsplan Gemeinde Altenthann, Bekanntmachung am 06.03.2017

Das Plangebiet ist umgeben von

- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Heckenstrukturen im Süden,
- Wohnbauflächen im Westen,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen und Biotopstrukturen im Norden und Nordosten.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

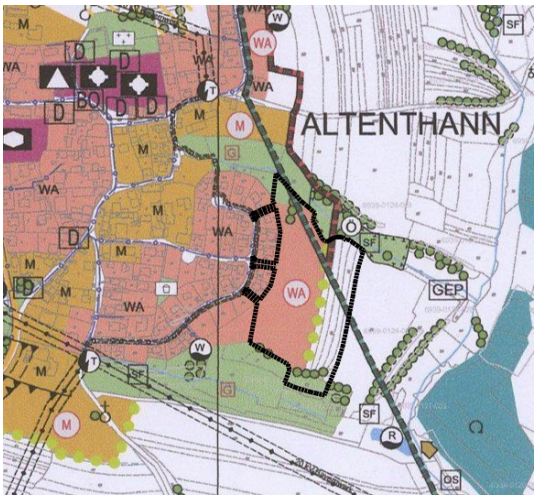
- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Gemeinde Altenthann gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) hinsichtlich der Raumstruktur zum allgemeinen ländlichen Raum und ist als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Insbesondere der Raum bzw. die Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet und bedarf daher einer besonderen Unterstützung[1].

Im Regionalplan[2] ist die Gemeinde Altenthann raumordnerisch dem allgemeinen ländlichen Raum an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung Regensburg-Cham zugeordnet. Gemäß Regionalplan kommt der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel eine besondere Bedeutung zu[3].



[1] LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
[2] Regionalplan Region Regensburg (11), Karte zur Raumstruktur, 26.01.2011
[3] Regionalplan Region Regensburg (11), Grundsatz zur Entwicklung des allgemeinen ländlichen Raums u.a. in Regensburg

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenthann ist ca. 2/3 des Plangebiets bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zur Realisierung einer ringförmigen Erschließung mit beidseitiger Bebauung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in östliche Richtung erweitert. Auf diese Weise wird der Flächenverbrauch durch Wendeanlagen vermieden und es werden durch die beidseitige Bebauung möglichst viele Parzellen über die geplante Erschließungsstraße erschlossen.

Die Gemeinde Altenthann beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, die vorhandenen Siedlungsgebiete am östlichen Ortsrand zu erweitern. Um die soziale Infrastruktur (Schule und Kindergarten) in Altenthann zu sichern und dem Rückgang der Bevölkerung entgegenzuwirken, ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung die Ausweisung von neuem Bauland erforderlich. Es ist bereits jetzt absehbar, dass fast die Hälfte der Parzellen des vorliegenden Bebauungsplans von ortsansässigen Bürgern bzw. von deren Nachkommen, die mangels freier Baugrundstücke in anderen Gemeinden bzw. der Stadt Regensburg derzeit in Miete leben, erworben und bebaut werden.

Baulücken

Die vorhandenen Wohngebiete in Altenthann sind fast vollständig bebaut. Die noch freien Bauparzellen im Baugebiet „Altenthann Nord I“ befinden sich alle in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung; bei einigen Grundstücken ist eine Bebauung seitens der Eigentümer in den nächsten Jahren vorgesehen.

Baulandreserven im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenthann sind insbesondere im Norden des Hauptorts Altenthann sowie im Ortsteil Pfaffenfang Wohnbaulandreserven dargestellt. Diese Flächen befinden sich alle in Privatbesitz, werden landwirtschaftlich genutzt und sind zurzeit nicht verfügbar.

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Altenthann auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Gemeindegebiet. Die Nachfrage an Wohnbauland und Wohnraum in Altenthann übersteigt bereits jetzt die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parzellen des vorliegenden Bebauungsplans.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 24 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten;
- 4 Doppelhäuser mit jeweils max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte;
- 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils max. 6 Wohneinheiten.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (ID: LSG-00558.01). Ein Antrag auf Herausnahme wurde bereits gestellt.

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

2.4 Erschließung

Das Baugebiet wird über die vorhandenen Erweiterungskorridore der Weinbergstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmige Erschließungsstraße in einer Breite von 4,75 m sowie einem begleitenden 2,00 m breitem Mehrzweckstreifen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird über den Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsanbindung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Das Niederschlagswasser wird dem im südlichen Teil des Plangebiets geplanten Rückhaltebecken zugeführt. Der Überlauf des Beckens entwässert in das östlich verlaufende Gottesberger Bächlein. Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen, wird das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und zu nutzen.

2.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamts Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

2.7 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Altenthann an einem leicht geneigten Südosthang. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich entlang einer kleinen Böschung eine Schlehenhecke. Im südlichen Teil des Plangebiets stocken landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen (Biotop-Nr. 6939-0124-023 und 6939-0124-023), die in die vorliegende Planung integriert und erhalten werden.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher entlang der offenen Ränder des Plangebiets;
- Erhaltung der Heckenstrukturen im Süden des Plangebiets;
- Eingrünung des Regenrückhaltebeckens durch eine mindestens 2-reihige Strauchhecke;

- Festsetzung der Pflanzung eines einheimischen Laubbaums auf jeder Parzelle;
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße.

3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am Ortsrand sowie aufgrund der praktizierten landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.
Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüschen ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	**[m²]**
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	27.547
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	22.127
Öffentliche Verkehrsflächen	3.217
Pumpstation	73
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)	691
öffentliche Grünflächen	1.439