

**7. DECKBLATTÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND
ÄNDERUNG LANDSCHAFTSPLAN**

Gemeinde Köfering
„Am Schlossweg“

**VORENTWURF
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

vom 13.11.2017

A	BEGRÜNDUNG	4
1.	Städtebauliche Planung	4
1.1	Lage und Dimension	4
1.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit der FNP-Änderung	11
2.1	Ziel der Planung, Bedarf.....	11
2.2	Alternative Standorte.....	12
2.3	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	13
2.3.1	Verkehr	13
2.3.2	Entsorgung.....	13
2.3.3	Weitere Sparten	13
2.4	Auswirkung der Planung	14
2.5	Denkmalschutz und Altlasten	14
2.6	Belange des Umweltschutzes	15
2.7	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	15
2.8	Schutzgebiete	15
2.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
3.	Sonstiges	17
B	UMWELTBERICHT	18
1.	Beschreibung der Planung	18
1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	18
2.	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	18
2.1	Landesplanung/ Regionalplanung	18
2.2	Landschaftsplan	18
2.3	Allgemeine Planungsgrundsätze	18
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
3.1	Schutzgut Mensch.....	20
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
3.3	Schutzgut Boden.....	23
3.4	Schutzgut Wasser	24
3.5	Schutzgut Klima, Luft	25
3.6	Schutzgut Landschaftsbild / Visuelle Auswirkungen.	25
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	28
2.8	Zusammenfassung.....	28

2.9	Wechselwirkungen	29
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
5.	Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs	29
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	30
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

A BEGRÜNDUNG

1. Städtebauliche Planung

1.1 Lage und Dimension

Die Gemeinde Köfering liegt ca. 8 km südöstlich der Stadt Regensburg, an der Bundesstraße B 15. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Köfering, östlich bestehender Wohnbebauung („BP 1707- Weiherbreite“ und „BP 7012- Weiherbreite II“) bzw. einer öffentlichen Grünfläche („Bewegungspark Köfering“) auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Planungsabsicht ist es, zusätzliche Wohnbauflächen zur Deckung dringenden Wohnraumbedarfs zu schaffen (siehe hierzu Punkt 2.1).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 2,4 ha. Im Wesentlichen von der gegenständlichen Planung betroffen ist die Flurnummer 135, Gemarkung Köfering.

Bei den Planungsflächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerbau), sowie vorhandene Erschließungsflächen (landwirtschaftlicher Weg, Teilfläche). Nordöstlich und östlich der geplanten Bebauung befinden sich Wiesenflächen (extensiv genutzt) sowie ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Weiter im Osten folgt die teilweise mit Gehölzen bewachsene Flussaue der Pfatter (Gewässer II. Ordnung). Im Norden begrenzt eine kleinere landwirtschaftliche Nutzfläche den Umgriff an die unmittelbar die Bundesstraße B 15 anschließt. Im Süden begrenzt bestehende Wohnbebauung mit privaten Gehölzflächen das Planungsgebiet. Die Planungsflächen werden künftig nach Süden (bisher landwirtschaftlicher Weg) weiterführend auf die Schulstraße erschlossen. Eine direkte Anbindung des Planungsgebietes nach Norden an die B15 ist nicht vorgesehen.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte, o. M. mit Darstellung des Planungsgebietes (rot)
Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Die Gemeinde Köfering beabsichtigt mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Landschaftsplanes die beschriebene Planungsfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet (ca. 1,9 ha) und zur Grünfläche (ca. 0,5 ha) umzuwidmen.



*Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes (schwarz), o. M.
Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg*

1.2 Landes- und Regionalplanung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Teil- Fortschreibung 2017 liegt die Gemeinde Köfering im allgemeinen ländlichen Raum am Rand des Verdichtungsraumes Regensburg.

Landesentwicklungsprogramm

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes:

3.1 Flächensparen

(I) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Regionalplan:

Gem. Regionalplan Region Regensburg_liegt Köfering als Kleinzentrum im Verdichtungsraum Regensburg, entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11- Karte 1 Raumstruktur; Grundlage: Regionaler Planungsverband Regensburg, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Außerdem befindet sich die Änderungsfläche gem. Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal/ Übergang zu Nr. 18 „Waldgebiete des Unterbayerischen Hügellandes südlich von Regensburg“).

Regionalplan
Region Regensburg(11)

Karte 3
Landschaft und Erholung
Blatt 10 Stand: 01.09.2011

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Landschaftspflegerische Maßnahmen

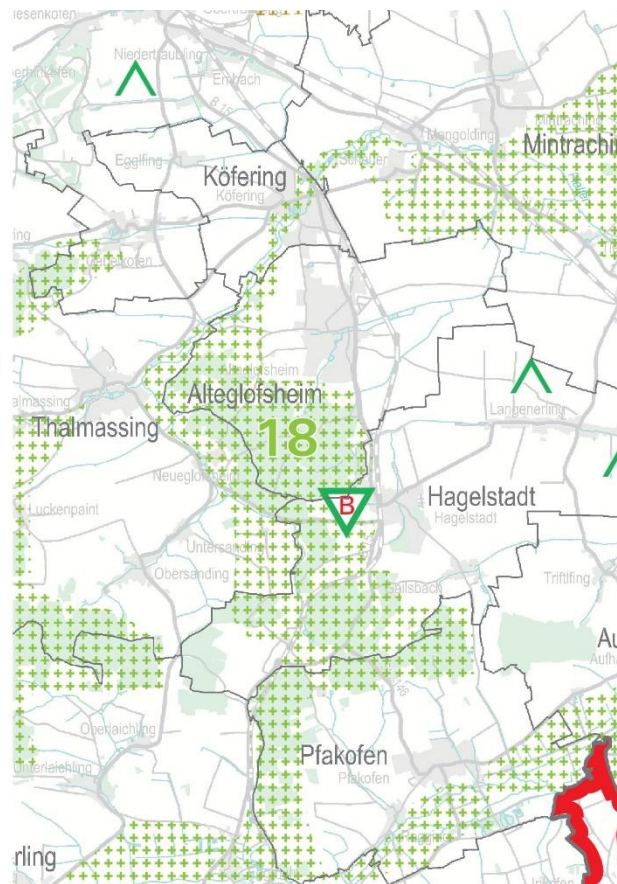
 Flurdurchgrünung

Rekultivierung/Gestaltung für

 Biotopentwicklung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

 Grenze der Region



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11- Karte 3 Landschaft und Erholung,

Grundlage: Regionaler Planungsverband Regensburg, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Als fachliche Ziele in Regionalplan Region Regensburg werden unter anderem folgende genannt:

A II Ziele und Grundsätze- Raumstrukturelle Entwicklung der Region und ihrer Teilräume

1 Allgemeine raumstrukturelle Erfordernisse

1.2 (G) Die Unterstützung einer verstärkten kommunalen Zusammenarbeit in gemeinsam berührten Belangen zur Entwicklung der Region ist von besonderer Bedeutung. Insbesondere ist eine intensiviertere interkommunale Zusammenarbeit anzustreben

- zwischen dem Oberzentrum Regensburg und den übrigen Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg sowie den Gemeinden Donaustauf und Alteglofsheim/Köfering des Verdichtungsraumes vor allem in den Bereichen

Siedlungswesen (Wohnen, Gewerbe), öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung, Freizeiteinrichtungen und Umweltschutz;

A III Ziele und Grundsätze

2 Ausbau der zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte

2.1 (Z) Kleinzentren

Die Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll angestrebt werden:

- Stärkung der Arbeitsplatzfunktion in den Kleinzentren Alteglofsheim/Köfering, Beratzhausen, Bernhardswald, Deining, Falkenstein, Kallmünz, Laaber, Miltach, Neukirchen b.Hl.Blut, Pettendorf, Pyrbaum, Rohr i.NB, Seubersdorf, Siegenburg, Sünching, Tiefenbach und Wald.

B I Ziele- Natur und Landschaft

2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Die Abgrenzung der Gebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sowie nach der ersten Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteile des Regionalplanes sind.

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

(18) Waldgebiete des Unterbayerischen Hügellandes südlich von Regensburg

(19) Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal

4 Regionale Grünzüge und Trenngrün

4.2 Trenngrün

Durch Trenngrün sollen bandartige Siedlungsstrukturen insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg gegliedert werden.

Als Trenngrün sollen Freiräume zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden:

f) zwischen Obertraubling und Köfering, Köfering und Alteglofsheim, Alteglofsheim und Hagelstadt, Hagelstadt und Gailsbach;

B II Ziele- Siedlungswesen

3 Wohnungswesen und Gewerbliches Siedlungswesen

3.4 Im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München sollen in folgenden Gemeinden eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden:

- Oberzentrum Regensburg

- Mittelzentrum Abensberg/Neustadt a.d.Donau

- Unterzentrum Schierling

- Kleinzentren Obertraubling, Alteglofsheim/Köfering, Langquaid, Rohr i.NB und Siegenburg.

Dabei sollen in folgenden Standorträumen zusätzliche Bauflächen bereitgestellt werden:

- im Kleinzentrum Alteglofsheim/Köfering, im Westen von Alteglofsheim und im Nordwesten von Köfering für Wohnsiedlungstätigkeit.

B IX Ziele- Verkehr und Nachrichtenwesen

3 Straßenbau

3.2 Staatsstraßen

3.2.1 Folgende Baumaßnahmen sollen besonders vordringlich* durchgeführt werden:

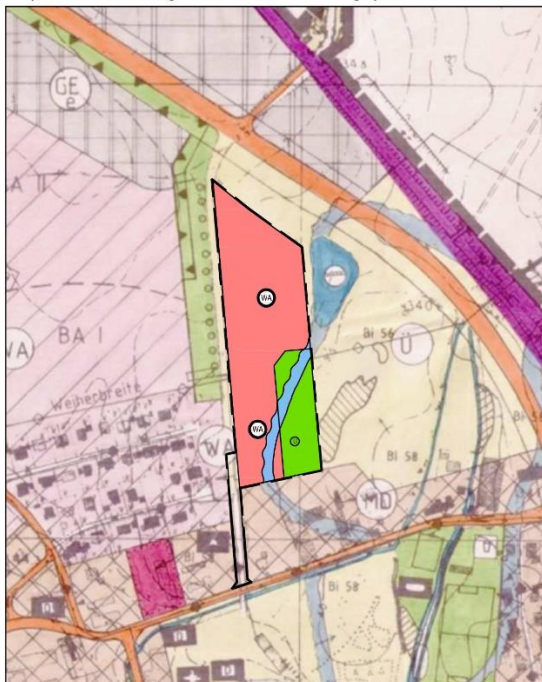
- Ausbau und Verlegung der Staatsstraße St 2329 im Abschnitt Poing (A 93) - Köfering (B 15)

1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung) mit Änderung des Landschaftsplanes erfolgt parallel mit dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schlossweg“ der Gemeinde Köfering.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan ist das Bearbeitungsgebiet derzeit als Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Überschwemmungsgebiet und Regenrückhaltebecken (Darstellungsfehler- Lage des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Änderungsbereiches) gekennzeichnet. Künftig sollen die Flächen im Bearbeitungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA), Grünfläche, Verkehrsflächen (bleiben unverändert) und Überschwemmungsgebiet (bleibt ebenfalls auf FNP Ebene unverändert) geändert werden.

Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt 7. Änderung des FNP

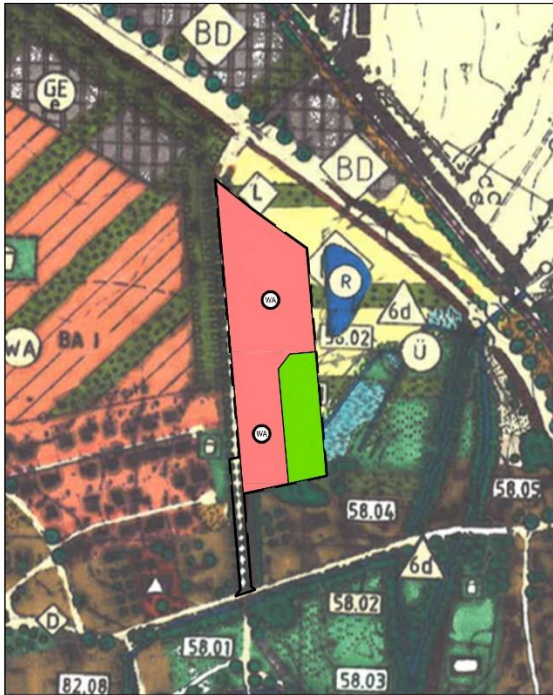
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



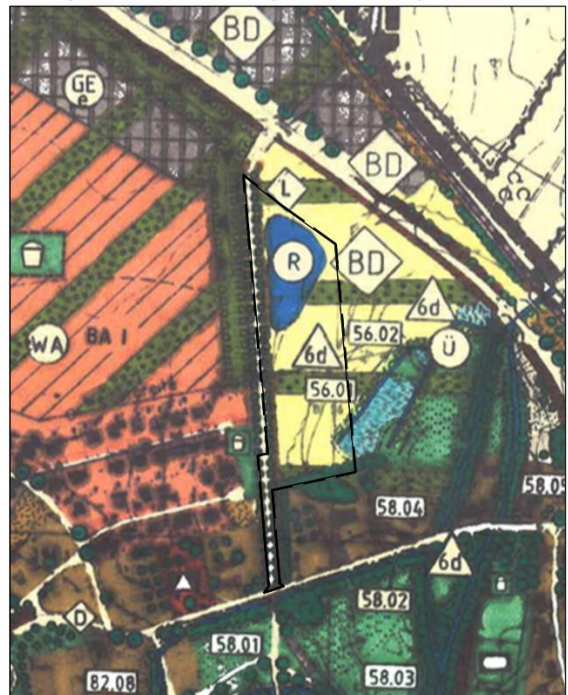
FNP Bestand

Grundlage: FNP der Gemeinde Köfering, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Geplante Änderung des Landschaftsplans



Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan



Ausschnitt zur Änderung des Landschaftsplans

Landschaftsplan Bestand

Grundlage: Landschaftsplan der Gemeinde Köfering, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit der Flächennutzungsplan-Änderung und der Landschaftsplan-Änderung

2.1 Ziel der Planung, Bedarf

In Köfering besteht anhaltend hoher Bedarf an Wohnraum. Im westlichen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich bereits mehrere allgemeine Wohngebiete (z.B. „BP 1707- Weiherbreite“ und „BP 7012- Weiherbreite II“).

Bedarf:

Das zuletzt von der Gemeinde Köfering ausgewiesene Baugebiet „Weiherbreite BA V“ bzw. die dort vorgesehenen insgesamt 41 Wohnbauparzellen wurden 2016 – bei einer 148 Namen umfassenden Bewerberliste – vollständig vergeben.

Die weiteren bereits früher entwickelten Wohnquartiere sind vollständig vergeben und bebaut.

Weitere durch die Gemeinde Köfering steuerbare Baulandflächen sind aktuell nicht vorhanden.

Baulandlücken im Altbestand sind nur vereinzelt vorhanden und aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer derzeit nicht bedarfsdeckend umsetzbar.

In der Gemeindeverwaltung ging im Jahr 2017 (Zeitraum bis August) durchschnittlich pro Woche eine schriftliche Anfrage nach Bauland für privaten Bedarf (Einfamilienhaus/Doppelhaus) ein. Keine Anfrage konnte vermittelt werden.

Die Planungsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan gekennzeichnet und auch landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).

Im gegenständlichen Planungsbereich soll diese landwirtschaftliche Fläche zum großen Teil zu einem allgemeinen Wohngebiet, Erschließungs- und Grünflächen umgewidmet werden. Dazu soll der bestehende Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan in einem Teilbereich geändert werden. Die Art der baulichen Nutzung soll von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie eine Teilfläche im Osten in eine Grünfläche geändert werden. Der im Flächennutzungsplan als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnete (nicht amtlich festgestellt) Bereich bleibt unverändert. Das derzeit nicht lagerichtig im Flächennutzungsplan dargestellte Regenrückhaltebecken wird im Zuge dieser Änderung der Bauleitplanung an den Bestand angepasst und in der Lage berichtigt.



Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes (rot), o. M.

Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Mit Beschluss vom 07.08.2017 hat der Gemeinderat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Änderung des Landschaftsplanes gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Parallel dazu erfolgt das Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schlossweg“.

2.2 Alternative Standorte

In der Gemeinde Köfering herrscht seit Jahrzehnten dringender Wohnraumbedarf, der auch zukünftig auf sehr hohem Niveau bleiben wird. Um der Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken kommt insbesondere der Wohnlandentwicklung an Ortsrand-/ innenlagen besondere Bedeutung zu. Das Planungsgebiet befindet sich zwar an einem Ortsrand Köferings, jedoch führt dessen Entwicklung nicht zu einer weiteren Ausdehnung der Ortsränder in die freie Landschaft. Vielmehr wird der Ort nach Innen hin nach Osten in Richtung der freizuhaltenden Patterraue entwickelt, bzw. eine noch mögliche „Baulücke“ zwischen bereits vollzogener Baulandentwicklung und freizuhaltender innerörtlicher Grünfläche (Biotop / Gewässer / Hochwasserschutzbereich / Retentionsflächen) bebaut.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes stellt eine sinnvolle Erweiterung zu den bereits bestehenden allgemeinen Wohngebietsflächen im Westen dar, die einer weiteren Entwicklung Köferings nach Nordwesten oder Süden über bestehende Ortsgrenzen hinaus vorzuziehen ist.

Die Flächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie der Landschaftsplanänderung stehen für die Umnutzung zur Verfügung.

2.3 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

2.3.1 Verkehr

Die Gemeinde Köfering ist durch ihre Lage an der Bundesstraße B 15 überörtlich sehr gut erschlossen. Diese Bundesstraße fungiert außerdem als Zubringer zur Autobahn A3- Anschlussstelle 101 Regensburg- Ost.

Das Planungsgebiet ist innerörtlich über den bestehenden und auszubauenden landwirtschaftlichen Weg („Pappelallee“) mit Anschluss an die bestehende Schulstraße angebunden. Die Schulstraße führt in Richtung Nordosten direkt an die B 15. Ein direkter Anschluss des Änderungsbereiches an die B 15 durch weiteren Ausbau des landwirtschaftlichen Weges ist nicht vorgesehen.

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht über die RBO-Haltestelle „Schloss“ fußläufig ca. 300 m südwestlich der Planfläche. Außerdem verfügt Köfering über eine gute Anbindung im Schienenverkehr. Der Bahnhof Köfering ist Luftlinie ca. 1,25 km (per Bus erreichbar) vom Planungsgebiet entfernt. Ab Bahnhof Köfering besteht z.B. im Stunden- Takt täglich die Möglichkeit per Bahn nach Regensburg (Hauptbahnhof) zu gelangen (Fahrzeit ~10 Minuten).

2.3.2 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Abwasserzweckverband Pfattertal in Anbindung an die Kläranlage Herzogmühle in Mintraching gesichert.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr (AN derzeit Fa. Meindl). Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht eine direkte Bereitstellung der Reststoffbehälter an öffentlichen Straßen vor den Wohngebäuden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen kann aufgrund der Baugrundverhältnisse nach derzeitigem Stand nicht versickert werden. Es wird in einem bestehenden und noch zu erweiternden Regenrückhaltebecken nordöstlich des Planungsgebietes gesammelt und gedrosselt an die Vorflut (Pfatter) eingeleitet.

2.3.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser, Telekommunikation und sonstigen Medien ist durch Anbindung an die Netze der jeweiligen Versorger (z.B. REWAG, Zweckverband zur Wasserversorgung des Landkreises Regensburg-Süd, Telekom) im Bereich der Schulstraße sichergestellt.

Die Neuverlegung aller Sparten im neuen Baugebiet ist unter den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bis zu den jeweiligen Privatgrundstücken vorzusehen.

2.4 Auswirkung der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht (s. Pkt. B Umweltbericht) behandelt.

2.5 Denkmalschutz und Altlasten

Bodenfunde/ Denkmalschutz

Der Planungsgebiet liegt nach Angabe des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege direkt im Bereich eines Bodendenkmals.

D-3-7039-0146 „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit“. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Eine entsprechende Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde das Landratsamtes Regensburg zu beantragen.



Ausschnitt Luftbild Bayern Atlas, o. M. mit Darstellung der vorhandenen Bodendenkmäler (rot); Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayern-Atlas, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich südlich des Planungsumgriffs ca. 100 m Luftlinie entfernt. Das Baudenkmal D-3-75-161-4- Wasserschloss Köfering mit umliegenden Gebäuden, Mauern usw. wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Durch die rechtzeitige Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege und gegebenenfalls Sicherung der Funde sind geringe, bzw. keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten auf dem Planungsgebiet vor. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor.

Kriegsfolgelasten

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Kriegsfolgelasten auf dem Planungsgebiet vor.

2.6 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes (s. Pkt. B) durchgeführt. Hier werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes untersucht.

2.7 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Bei der Planfläche handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau). Durch die weit überwiegend ackerbaulich intensive Nutzung (2017= Kartoffelanbau) des Planungsgebietes sind im Planungsbereich kaum Flächen bzw. Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden. Im Planungsbereich führt die Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“. Naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen befinden sich ausschließlich außerhalb des Änderungsbereiches.

Eine erweiterte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (s. Pkt. B).

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

2.8 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich östlich bereits bestehender Baugebiete, im Süden schließt ein bestehendes Mischgebiet an die Planfläche. Im Osten grenzen die Aueflächen der Pfatter an das Bearbeitungsgebiet. Zum Teil innerhalb Änderungsbereiches befindet sich eine Biotopfläche (Biotop Nr.: 7039-0056-001 „Naßwiesenrest in der Pfatterau am N-Rand von Köfering“). Diese Biotopfläche befindet sich jedoch in der künftigen „Grünfläche“. Nördlich der B15 und der Bahnlinie in ca. 160m Luftlinie von der Änderungsfläche befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet LSG-00558.01- „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“.



Ausschnitt Luftbild mit Darstellung der vorhandenen Biotope (rot) und Landschaftsschutzgebiete (grün); Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN Web (Online Viewer)

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Überschwemmungsgebiet und Regenrückhaltebecken gekennzeichnet.

Künftig soll auf diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Grünfläche ausgewiesen werden. Die Kennzeichnung des Überschwemmungsgebiets bleibt im Flächennutzungsplan unverändert- geringe Änderungen des Ausmaßes der Fläche werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens detaillierter und flächenscharf festgesetzt. Das markierte Regenrückhaltebecken ist in der Realität nicht innerhalb sondern östlich, außerhalb des Bearbeitungsgebietes. Diese Ungenauigkeit wird im folgenden Änderungsverfahren (7. Deckblatt) berichtigt.

Durch die Änderung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet und eine Grünfläche entsteht aus naturschutzfachlicher Sicht ein Eingriff in die Schutzgüter. Die . Änderung des Flächennutzungsplanes löst damit einen naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf aus.

Übersicht über die Schutzgüter und die Bedeutung des Standorts:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Tiere und Pflanzen	Landwirtschaftliche Nutzfläche, derzeit intensiv genutzt (2017 Kartoffelanbau)	Gering
Boden	Ackerfläche, offen, hohe Ertragsfähigkeit des Bodens	Mittel

Wasser	Vermutlich geringer Grundwasserflurbabstand, Überschwemmungsgebiet der Pfatter (Gewässer II. Ordnung), Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und die umliegenden Straßen (z.B. B 15)	Hoch
Klima/ Luft	Randbereich bereits bestehender Wohngebiete und öffentlicher Grünflächen	Gering
Landschaftsbild	Im Siedlungsbereich von Köfering, keine Fernwirkung	Keine
Gesamt FNP :		Mittel

3. Sonstiges

Mit Ausnahme dieser Änderung gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Köfering mit den vorhandenen Deckblättern.

B UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung sowie der Landschaftsplanänderung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes soll die Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie Grünflächen in Köfering geschaffen werden.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA mit ca. 1,9 ha), sowie einer Grünfläche (ca. 0,5 ha) geplant. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet und genutzt. Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietsflächen soll vorrangig der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Köfering gedeckt werden.

Die in der Planung mit vorgesehene Darstellung bzw. Änderung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen in Grünflächen in Osten des Planungsbereichs sichert den Übergang der Entwicklungsfläche zu den vorhandenen Aueflächen der Pfatter (Gewässer II. Ordnung) und fungiert außerdem weiterhin als Überschwemmungsgebiet und Retentionsfläche der Pfatter.

2. Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

2.1 Landesplanung/ Regionalplanung

Die Gemeinde Köfering ist im Regionalplan als Kleinzentrum im Verdichtungsraum Regensburg, entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung eingestuft.

Die Flächen liegen innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (kleine Teilfläche).

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Köfering ist nicht in den Flächennutzungsplan integriert sondern als eigenständiger Plan rechtskräftig. Aus diesem Grund wird mit dem Flächennutzungsplan auch der Landschaftsplan geändert.

2.3 Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung	Erschließung von vorhandenen Straßen aus möglich, sparsame Erschließung, Festsetzung von

	versickerungsfähigen Belägen in Teilflächen im fachfolgenden Bebauungsplan.
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf das Lokalklima Schutz vor Einwirkungen auf das geplante Wohngebiet durch die angrenzende Bundesstraße B 15 und die Bahnlinie Regensburg/Obertraubling – München (Lärm).
Berücksichtigung	Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan zu Schutz vor Schallimmissionen.
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion, Wiederherstellung des Retentionsbereiches.
Berücksichtigung:	Im Bereich der Retentionsfläche wird eine Grünfläche festgesetzt, auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird das Überschwemmungsgebiet nicht geändert.
Natur und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Erholungswertes der Landschaft.
Berücksichtigung:	Auswahl einer Standortalternative mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Auswahl eines ebenen, kaum geneigten oder exponierten Standorts mit strukturloser, intensiv landwirtschaftlicher Nutzung ohne negative Auswirkungen auf Biotope oder erhaltenswerten Gehölzbeständen.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Prüfungsablauf, Prüfmethode

Die Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf das jeweilige Schutzgut erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Beurteilung der Wirkfaktoren auf die verschiedenen Schutzgüter erstreckt sich über die Bereiche anlagebedingte, bau- oder betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es wurden Untersuchungen durchgeführt, die die Wechselwirkung der Umstände und Einflüsse von außerhalb des Geltungsbereiches auf das Planungsgebiet betreffen und umgekehrt.

Außerdem wurde untersucht, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben auf den Standort und dessen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereiches hat.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden u. a. folgende Gutachten bzw. Untersuchungen berücksichtigt: eigene Erhebungen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Gem. Flächennutzungsplan befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Bereich der Flächennutzungsplanänderung. Die Änderungsfläche wurde bisher gem. dieser Kennzeichnung als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Im Westen und Süden schließen öffentliche Grünflächen und private Grundstücksflächen (Wohnbebauung) an das Planungsgebiet an (im Westen- öffentliche Grünfläche, dahinter allgemeines Wohngebiet WA, im Süden- Mischgebiet MI). Im Osten befinden sich die Aueflächen der Pfatter. Im Norden schließt nach ca. 50 m Luftlinie die Bundesstraße B 15 an den Planungsumgriff.

Das Baugebiet befindet sich im Nahbereich der Bundesstraße B 15, sowie der Bahnstrecke Regensburg/Obertraubling - München (~150 m Luftlinie vom Nordrand der Planungsfläche).

Erholung / Freizeit

Das Planungsgebiet selbst hat derzeit keine Erholungsfunktion. Die westlich gelegene öffentliche Grünfläche bleibt auch nach Umsetzung der Baumaßnahmen erhalten. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg („Pappelallee“ - Westgrenze des Änderungsbereiches) bleibt auch weiterhin als Zugang in die freie Landschaft erhalten. Der Grünkorridor im Gemeindegebiet Köfering (Pfatter mit Begleitsaum), welcher östlich an das Planungsgebiet anschließt, ist nicht der aktiven Erholung sondern dem Naturschutz und der Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz – Retentionsflächen) vorbehalten.

Luftschadstoffe / Geruchsbeeinträchtigung

Köfering ist ehemals stark von der Landwirtschaft geprägt worden, teilweise ist das noch immer der Fall. Aktive Hofstellen befinden sich weiter südlich im Ortskern (z.B. Gut Lerchenfeld, Köfering). Dabei handelt es sich heute überwiegend um Voll- oder Nebenerwerbsstellen ohne erwerbsmäßige Tierhaltung.

Bewertung:

Lärm:

Durch das neue Baugebiet kommt es – außer in der Bauphase- zu keiner maßgeblichen Lärmbelastungen für die Umgebung. Quell- und Zielverkehr innerhalb des Baugebietes führt zu den wohngebietstypischen Belastungen. Der Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet führt zu einer leichten Steigerung der Verkehrs- und

damit der Belastungszahlen in den innerörtlichen Zubringerstraßen und auf der Bundesstraße.

Das neue Baugebiet ist künftig, wie die bestehende Wohnbebauung westlich des Planungsumgriffs den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 15, sowie der Bahnstrecke Regensburg/Obertraubling - München ausgesetzt. Im Bebauungsplan sind durch Festsetzungen zum Schallschutz aktive und passive Maßnahmen zu formulieren um die Auswirkungen auf die neuen Wohnbauflächen zu minimieren um dem Ziel des gesunden Wohnens (und Arbeitens) gerecht zu werden.

Die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets hat auf die umliegende Bebauung in Bezug auf Lärmimmissionen keine Auswirkungen. Durch die Umwidmung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein allgemeines Wohngebiet mit Grünfläche werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gering bewertet.

Fazit: *Hinsichtlich Lärm ist aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung auszugehen. Das neue Baugebiet wird bei entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan durch die benachbarte Bundesstraße und Bahnstrecke gering beeinträchtigt.*

Erholung / Freizeit:

Das Planungsgebiet selbst hat keine, bzw. allenfalls eine geringfügige Bedeutung für die Erholung.

Die künftige Wohnbaufläche erhält mit den vorhandenen öffentlichen Grünflächen eine Erholungsstätte in unmittelbarer Umgebung. Außerdem entsteht durch die Ausweisung des neuen Baugebietes eine weitere öffentliche Grünfläche im direkten Umfeld der Wohnbebauung, welche allerdings aufgrund der Nähe zur Pfatterraue und der weiterhin erforderlichen Funktion als Hochwasser/Retentionsfläche nicht der direkten Erholung dient.

Fazit: *Bzgl. Freizeit und Erholung ist aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes von keinen negativen Beeinträchtigungen auszugehen.*

Luftschadstoffe / Geruchsbeeinträchtigung

Durch das geplante Wohngebiet ist keine messbare Veränderung in der Situation der Luftschadstoffe zu erwarten – weder im Planungsgebiet selbst noch von diesem ausgehend auf die Umgebung. Übermäßige Geruchsmissionen durch die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen sind nicht zu erwarten und durch die künftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren.

Fazit: *Es ist hinsichtlich der Geruchsmission von einer keiner Belastung auszugehen.*

Gesamt- Fazit:

Durch die Umwidmung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein allgemeines Wohngebiet mit Grünfläche ist von nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Die geplante Grünfläche dient hierbei als sanfter Übergang zur freien Landschaft bzw. den Aueflächen der Pfatter.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Grundlage der Naturschutzgesetzgebung ist der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und/oder ggf. wiederherzustellen.

Der Planungsbereich umfasst bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Feldwege.

An der Südgrenze der Planfläche befindet sich eine Gehölzfläche, die sich jedoch überwiegend auf benachbartem Privatgrund erstreckt.

Im Südosten ragt eine kartierte Biotopfläche (Biotop Nr.: 7039-0056-001 „Naßwiesenrest in der Pfatterraue am N-Rand von Köfering“) geringfügig in den Planungsumgriff (zukünftig Grünfläche). Daran anschließend und in dessen Umfeld erstrecken sich weitere Feuchtflächen und Wiesen zur Pfatter hin.

An der Nordostgrenze des Bearbeitungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Nördlich des Bebauungsplangebietes schließt ein Grünweg und eine Ackerfläche an das Plangebiet. Westlich wird der Bebauungsplan durch den bestehenden Feldweg („Pappelallee“) und daran im Anschluss von öffentlichen Grünflächen (Bewegungspark Köfering) mit Geländemodellierungen, Gehölzstrukturen und Obstbäumen begrenzt.

Bewertung:

Durch die überwiegend ackerbaulich intensive Nutzung des Planungsgebietes mit nur wenigen oder sehr reduzierten Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Planungsbereich führt die Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

Insgesamt ist die Versiegelung auf das nötige Maß zu beschränken um wo möglich in zukünftig öffentlichen oder privaten Bereichen Lebensräume für Tiere oder Pflanzen zu ermöglichen. Unvermeidliche Lebensraumverluste (v.a. durch Überbauung) sind über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Form von aufzuwertender Ausgleichs- oder Ersatzfläche nachzuweisen und zu entwickeln.

Detaillierte Untersuchungen und Einschätzungen zum Thema Artenschutz/ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schlossweg“ der sich parallel im Verfahren befindet zu entnehmen.

Fazit:

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist trotz des Verlustes von Flächen aufgrund der relativ niedrigen Ausgangssituation und bei Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen gering.

3.3 Schutzgut Boden

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der Oberboden ist dabei besonders schonend zu behandeln.

Bestand:

Nach den vorliegenden geologischen Daten liegt die Fläche im äußeren Auebereich der Pfatter. Der Untergrund besteht aus Schwemmboden über einem Untergrund aus tertiären Molasseschichten. Unter lehmigen Deckschichten folgt eine Wechsellagerung aus Schluffen und Sanden. Die unteren Deckschichten sind grundwasserführend.

Grundsätzlich sind die in Gründungsebene (ca. 3,5m unter GOK) überwiegend aus Sanden und Schluff gebildeten Böden für Gründungszwecke nur bedingt geeignet. Eventuell sind vor Errichtung der Gebäude vorab Maßnahmen wie Bodenverbesserungen, Bodenaustausch oder besondere Gründungsverfahren (z.B. Plattengründung) durchzuführen oder anzuwenden.

Die Flächen des Planungsbereiches werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, was zu einer nur geringen Wertigkeit des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Belange von Natur- und Artenschutz führt. Trotzdem sind die wesentlichen Bodenfunktionen gewahrt (die bei Umsetzung der Planung v.a. durch Zerstörung der Bodenstruktur und Versiegelung gestört werden).

Bewertung

Es ist für das Schutzgut „Boden“ durch die geplante Erschließungs- und Bautätigkeit im geplanten allgemeinen Wohngebiet mit großflächigen Störungen durch Auf- und Abtrag und Versiegelungen durch die Gebäude und die Erschließungseinrichtungen und Beläge in öffentlichen und privaten Bereichen zu rechnen, die bis ca. 60 % (WA=GRZ 0,4) der Gesamtfläche (der bisher unversiegelten Bereiche) erreichen werden.

Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sollen dafür sorgen, dass die Überbauung auf das nötige Maß beschränkt wird und dass nicht überbaute Bereiche im Planungsgebiet durch entsprechende Regelungen hinsichtlich der Wahrung der natürlichen Bodenstruktur und der Offenhaltung des Bodens (Schutz vor weiterer Versiegelung, Festlegung von nur Teil- oder unversiegelten Belagsflächen, Festsetzung von zu erhaltenden oder zu schaffenden Grünflächen) geschützt werden.

Fazit: Hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ liegt eine mittlere Beeinträchtigung vor.

3.4 Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Planfläche befindet sich mit einem Teilbereich innerhalb von Hochwassergefahrenflächen bzw. Überschwemmungsgebieten (noch nicht amtlich gesichert).

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes sind Fließgewässer vorhanden. In ca. 100m Luftlinie westlich des Planungsgebietes verläuft die Pfatter (Gewässer II. Ordnung) deren Aue- und Retentionsbereich bis an bzw. in den Planungsumgriff heranreichen. Im Nordosten (außerhalb des Umgriffs) befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Untersuchungsgebiet knapp außerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Innerhalb wassersensibler Bereich sind Grundwasserhöchststände bis an die Geländeoberfläche möglich. Es ist daher davon auszugehen, dass die Höchstgrundwasserstände im Untersuchungsgebiet nicht ganz die Oberfläche erreichen, jedoch insbesondere im südöstlichen Bereich der Planfläche nur knapp darunter liegen. Gem. Baugrundgutachten (BLASY + MADER, Eching a. Ammersee) vom 16.06.2017 ist von einem Grundwasserspiegel von ca. 339,20 müNN auszugehen. Der Höchstgrundwasserstand wird auf ca. 340,00 müNN vermutet. Im Planungsgebiet liegt teilweise gespanntes Grundwasser vor.

Als Empfehlungen für die Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses von privaten Grundstücksflächen sollten jeweils im Bebauungsplan folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt).
 - Zisternen für Bewässerung der Grünflächen mit Pufferfunktion für Starkniederschläge
- Allgemein:
- Schutz vor wild abfließenden/zufließendem Wasser.
 - Beachtung der Schutzbedürftigkeit der Grundwasserhorizonte.

Bewertung:

Die Ausweisung des neuen Baugebietes und der Grünfläche findet zum Teil in als Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Flächen statt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanebene bleibt das Überschwemmungsgebiet unverändert bestehen (Lage in künftiger Grünfläche). Bei Verkleinerung des Retentionsbereiches durch konkrete Planungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind evtl. Verluste des Retentionsraumes im näheren Umfeld wieder auszugleichen.

Durch die Beschränkung der maximal möglichen Überbauung (GRZ-Max gem. BauNVO WA=0,4) wird dafür gesorgt, dass ausreichende Teile der Planungsflächen unversiegelt bleiben. Die künftige Grünfläche bleibt völlig frei von Bebauung.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser, bzw. die Grundwasserbildung werden dennoch bei relativ hohen zu erwartenden Versiegelungsraten (ca. 40- 60 % der Flächen im Planungsbereich haben nach

Vollendung der Maßnahme keinen natürlichen Bodenanschluss) dahin führen, dass das auf die überbauten Bereiche fallende Niederschlagswasser nicht an Ort und Stelle versickern kann im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als Ackerfläche.

In den Bebauungsplänen sollten Regelungen vorgesehen werden, die un- oder nur teilversiegelte Belagsflächen statt vollversiegelten Stell- und Fahrflächen festsetzen.

Fazit: *Insgesamt liegt hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ ein mittlerer Eingriff vor.*

3.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Planungsflächen werden nach Realisierung (Wohnbebauung, Erschließungseinrichtungen, Grünflächen) insgesamt im Vergleich zum Ausgangszustand kleinklimatisch gesehen Veränderungen aufweisen: Durch die versiegelten Flächen steigen die Temperaturextreme. Auf den entstehenden, bzw. verbleibenden Grün- und Freiflächen können nicht ausreichend klimatisch ausgleichende Prozesse (Entstehung von Verdunstungskälte in Grün- und Wiesenflächen z.B.) ablaufen. Andererseits sind die derzeitigen Ackerflächen in als Ausgangspunkt (Bestand) je nach Frucht ebenfalls kleinklimatisch ungünstig bzw. extrem.

Bewertung:

Die angesprochenen Faktoren und Auswirkungen sind hauptsächlich in der Fläche selbst spürbar. Messbare, verändernde Auswirkungen auf die Umgebung werden nicht festgestellt werden können.

Fazit: *Das Vorhaben hat keine meßbar negativen Auswirkungen auf den Klimahaushalt.*

3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Visuelle Auswirkungen.

Auswirkungen auf das gewachsene Landschaftsbild durch Planungsvorhaben werden seit geraumer Zeit intensiv untersucht und bewertet.

Besonders stark sind Veränderungen, wenn Planungsflächen so geartet sind, dass sie aus vielen v.a. nahegelegenen Siedlungsbereichen oder Erholungsflächen heraus so gravierend einsehbar sind, dass der Betrachter in seiner Natur- und Landschaftswahrnehmung nachhaltig gestört wird, d.h. dass das vorliegende Landschaftsbild verunstaltet wird.

Grundlage für die Einschätzung der Auswirkungen eines (geplanten neuen) Bauwerks oder einer Baumaßnahme auf das Landschaftsbild ist die Bewertung des vorliegenden Landschaftsbildes. Maßgebend ist hier der derzeitige, typische Charakter, d.h. die Natürlichkeit oder der Grad bereits vorliegender Störungen. Darüber hinaus spielt neben der Hochwertigkeit eines Landschaftsbildes auch dessen Empfindlichkeit auf neue Elemente eine Rolle.

Nach Abschätzung dieser Parameter ist die Darstellung und Beurteilung der Veränderungen möglich, die sich bei einer geplanten Anlage, hier der Änderung des Flächennutzungsplanes in ein WA und eine private Grünfläche ergeben.

Beurteilung des vorhandenen Landschaftsbildes:

Das Landschaftsbild im Bereich der Planungsfläche stellt sich bisher wie folgt dar. Von Osten blickt man über die Aueflächen der Pfatter über die landwirtschaftliche Nutzfläche auf die vorhandene öffentliche Grünfläche mit dahinterliegender Bebauung. Von Süden (Schulstraße) her ist die Fläche kaum einsehbar. Die Planfläche schließt unmittelbar an ein bestehendes Mischgebiet mit Wohn- und Gartenflächen (mit großflächigem Baumbestand) an. Von Westen (Pappellallee) hat man derzeit einen freien Blick über das Bearbeitungsgebiet auf die Aueflächen der Pfatter mit dahinterliegender Wohnbebauung. Von Norden (B15) blickt man über die landwirtschaftliche Nutzfläche und öffentliche Grünfläche auf das eingegrünte Mischgebiet.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird sich im Planungsbereich durch die geplante Flächennutzungsplanänderung bzw. die geplante Wohnbebauung im Vergleich zum Bestand verändern.

Bisher bildet die öffentliche Grünfläche westlich der Pappellallee (Bewegungspark Köfering) den Abschluss der Wohnbebauung im Übergang in die freie Landschaft bzw. die Auen der Pfatter.

Künftig bildet die neue Wohnbebauung einen weiteren Baustein der bereits bestehenden Bebauung. Durch die großzügige neue Grünfläche bleibt der Übergang in die Aueflächen weiterhin erhalten. Von Osten zeigt sich ein wenn auch leicht verändertes, ähnliches Landschaftsbild. Eine öffentliche Grünfläche mit Wohnbebauung. Das bestehende Regenrückhaltebecken mit Gehölzstrukturen bleibt ebenfalls erhalten. Und bildet zusammen mit der künftigen Grünfläche den „grünen“ Ortsrand an der Ostseite des neuen Quartiers.

Durch die geplante 7. Flächennutzungsplanänderung rückt der bisherige „Ortsrand“ in diesem Bereich nur ein wenig weiter nach Osten. Eine weitere Bebauung wäre aufgrund der Retentionsflächen der Pfatter (die in diesem Fall nur leicht tangiert werden) nicht möglich.

Damit stellt diese Erweiterung der Wohnbebauung eine hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eine verträgliche Erweiterung im Ortsbereich von Köfering dar.

Fazit: *Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“*



*Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes (schwarz), o. M.
Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg*

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter- Denkmäler

Der Planungsgebereich liegt nach Angabe des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege direkt im Bereich eines Bodendenkmals.

D-3-7039-0146 „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit“. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Eine entsprechende Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde das Landratsamtes Regensburg zu beantragen.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich südlich des Planungsumgriffs ca. 100 m Luftlinie entfernt. Das Baudenkmal D-3-75-161-4- Wasserschloss Köfering mit umliegenden Gebäuden, Mauern usw. wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Durch das geplante Bauvorhaben sind geringe Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Fazit: *Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat bei Einhaltung der denkmalpflegerischen Auflagen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.*

2.8 Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung im Vergleich zum bisher ausgewiesenen Dorfgebiet zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Keine
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine

2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, bzw. Beeinflussungen der Wechselwirkungen der verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ackerfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ohne die Umsetzung der Planung würde die Fläche weiterhin für die Landwirtschaft genutzt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ein Ausgleichsbedarf auf Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund der Bewertung auf Flächennutzungsplanebene zu erwarten. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu ermitteln und wenn erforderlich auszugleichen. Auf Bebauungsplanebene können zusätzlich einige Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden:

- Beschränkung der zulässigen Überbauung
- Beschränkung der Versiegelung bei Verkehrsflächen und Stellplätzen
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlags- bzw.- Regenwasser
- Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firshöhen, die eine verträgliche Höhenentwicklung sichern.
- Festsetzung einer Mindestbegrünung auf privaten und öffentlichen Flächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Regelungen zu Werbeanlagen

5. Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden (2003) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Im vorliegenden Fall der 7. Flächennutzungsplanänderung mit Landschaftsplanänderung der Gemeinde Köfering sind mittlere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zum bisher bestehenden Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan zu erwarten.

Durch die geplante Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung – Änderung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet mit Grünfläche- entsteht eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und damit ein Eingriff im Sinne der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Der voraussichtlich entstehende Ausgleichsbedarf ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens detailliert zu ermitteln und (voraussichtlich) innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes nachzuweisen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU, 2004) herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Quelle: Online Portal, Landkreis Regensburg- <http://www.landkreis-regensburg.de/Landratsamt/Buergerservice/Bauen-Wohnen/Flaechennutzungsplaene.aspx>).

Die amtliche Biotopkartierung (Quelle: LfU wurde ebenfalls verwendet, daneben noch das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Regensburg (ABSP View, Stand 1999).

Ebenfalls sind im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes die Baugrunduntersuchung Baugebiet Köfering vom 16.06.2017, BLASY+MADER GmbH Eching a. Ammersee und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt. Weitere Datengrundlagen waren nicht vorhanden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die genauen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abzuschätzen sind, kann auch keine Festlegung für eventuelle Überwachungsmaßnahmen erfolgen.

Festsetzungen zum Monitoring können im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

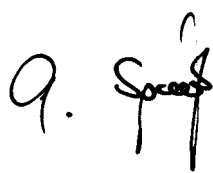
Durch das vorliegende 7. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Gemeinde Köfering entsteht im Vergleich zur bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die künftig mögliche Bebauung als allgemeines Wohngebiet hat negative Auswirkungen auf die Schutzgüter und löst damit voraussichtlich Ausgleichsflächenbedarf aus.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Keine
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine

Aufgestellt: 13.11.2017

FLU Planungsteam, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Bräutigam, Kellner, Spörl
Margaretenstraße 14
93047 Regensburg
Tel. 0941/29745-0
Fax. 0941/29745-20
www.flu-planungsteam.de



.....
G. Spörl, Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt