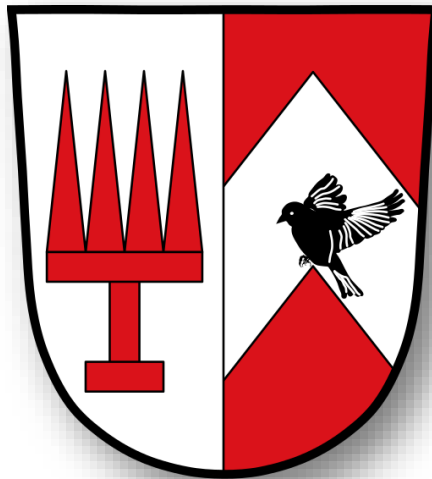


Umweltbericht zum Bebauungs- und Grün- ordnungsplan „STRASSÄCKER-OST“

Deckblatt Nr. 2

Gemarkung Köfering



Fassung vom 07.05.2018

Gemeinde Köfering
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhalt

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes.....	3
2.	Umweltbericht.....	4
2.1.	Rechtliche Grundlagen	4
2.1.1.	Naturschutzgesetz	4
2.1.2.	Baugesetzbuch.....	4
2.1.3.	Allgemeines.....	4
2.1.3.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1.3.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	6
2.1.3.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.1.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
2.1.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	18
2.1.6.1.	Vermeidung und Verringerung.....	18
2.1.6.2.	Ausgleich	18
2.1.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
2.1.8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
2.1.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
2.1.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Köfering beabsichtigt süd-westlich des Ortszentrums an der Bahnhofstraße den Bestehenden Bebauungsplan „STRASSÄCKER-OST“ durch Deckblatt 2 zu ändern bzw. zu erweitern. Der bestehende Markt soll rückgebaut werden. Ein Neubau soll, im Gegensatz zum Bestand, um 90° gedreht errichtet werden. Die Grundfläche sowie die Anzahl an Parkplätzen werden durch die Maßnahme vergrößert.

Der Geltungsbereich soll nach Osten auf bestehender Ackerfläche erweitert werden.

Die Zufahrtssituation wird sich nicht verändern.

Mit der Bearbeitung des Umweltberichts, sowie des Grünordnungsplanes wurde das Planungsbüro GeoPlan aus Osterhofen beauftragt.

Der Grünordnungsplan liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz, sowie zur landschaftlichen Einbindung und inneren Begrünung des Plangebietes.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 11 geändert.

2. Umweltbericht

2.1. Rechtliche Grundlagen

2.1.1. Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

2.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

2.1.3. Allgemeines

2.1.3.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am Südrand der Gemeinde Köfering an der Bahnhofstraße sowie der Bundesstraße B15, unweit des Bahnhofs.

Der derzeitige Markt ist in Nord-Süd-Richtung aufgestellt. Im Westen befinden sich die gepflasterten Parkplätze. Die Anlieferung befindet sich im Osten des Gebäudes.

Im Westen verläuft die Bundesstraße 15, von welcher nord-westlich des Marktes die Bahnhofstraße abzweigt. Westlich der Bundesstraße befinden sich ein Kindergarten sowie ein Supermarkt.

Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich einige Wohnhäuser sowie eine Gärtnerei.

Entlang der Bundesstraße befindet sich ein Grünstreifen (Baumreihe, Strauchpflanzungen). Im Osten und Süden befinden sich Ackerflächen.

Der neue Markt soll parallel zur südlichen Grundstücksfläche angelegt werden. Die Parkplätze entstehen im Norden des Baukörpers. Die Anlieferung ist im Osten vorgesehen.

Gehölze sind nur im Bereich der Parkflächen und der Eingrünung vorhanden.

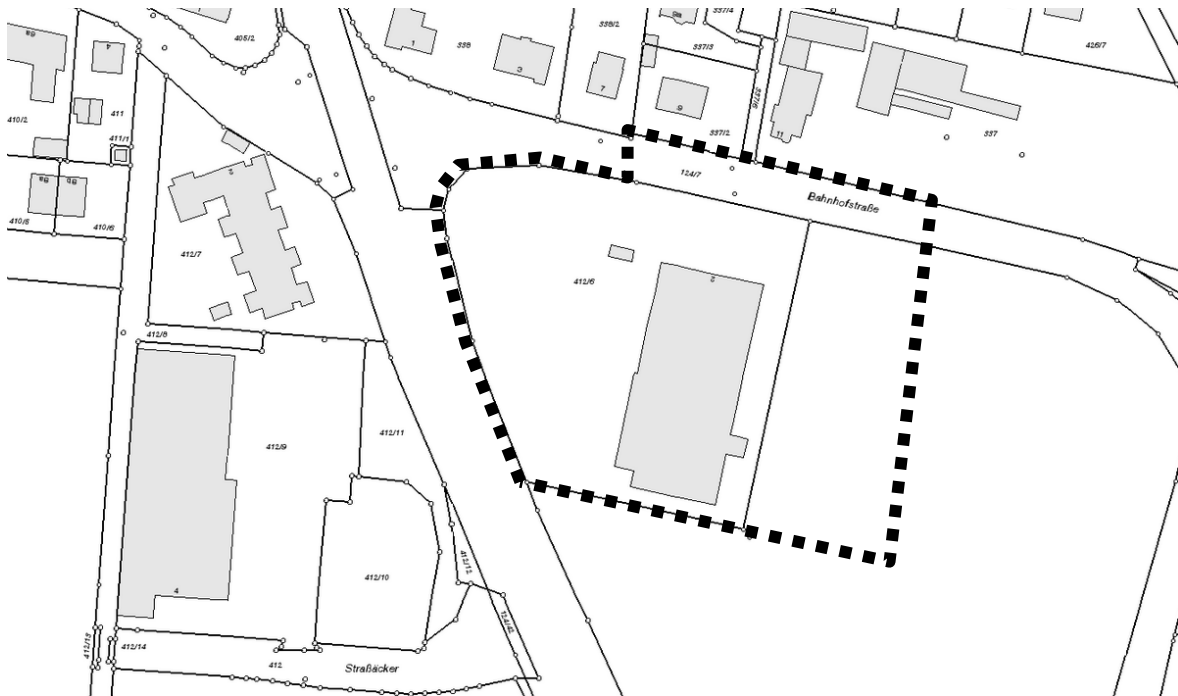
Die Fläche beträgt ca. 1,2 ha (ohne südliche Fläche des vorhergehenden Bebauungsplanes (Baumreihe)) und betrifft die Flurnummern Fl.Nr. 412/6, Fl.Nr. 412/2 TF sowie, Fl.Nr. 124/7 (TF) in der Gemarkung Köfering.

Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich)



Topographische Karte von Bayern

Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)



2.1.3.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters (Ersatzneubau mit Erweiterung) geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung kann im zugehörigen Bebauungsplan nachgelesen werden.

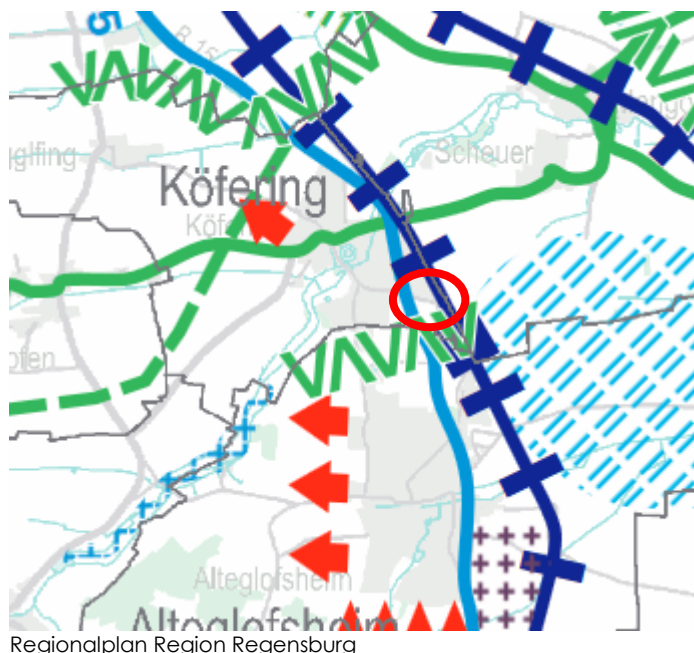
2.1.3.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Regionalplan:

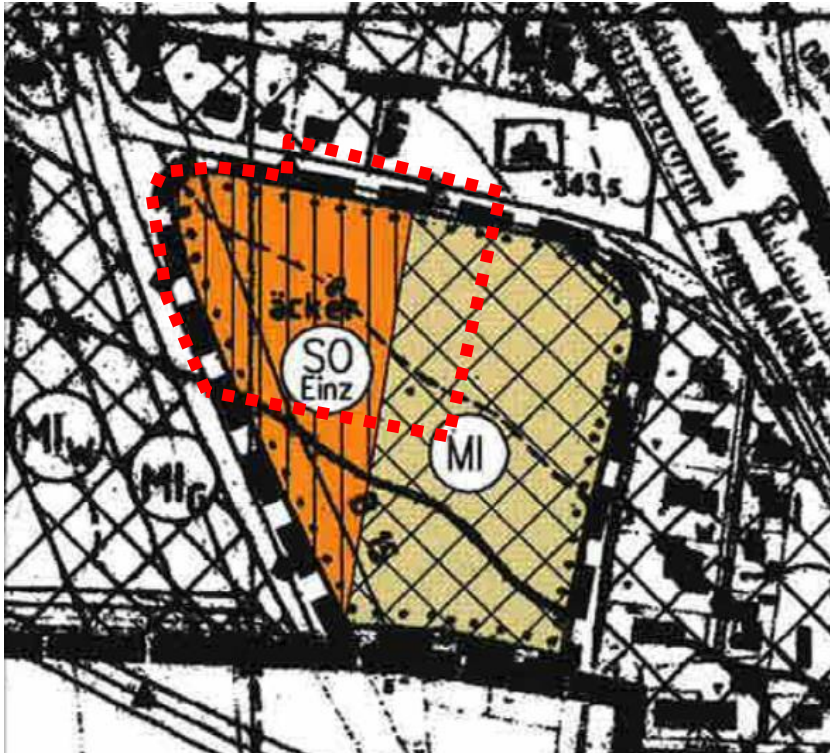
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Köfering in der Region Regensburg. Die Gemeinde ist in Verbindung mit Alteglofsheim ein Grundzentrum. Die Bundesstraße sowie die Bahnlinie sind verzeichnet. Die Planungsflächen liegen außerhalb von Schutzgebieten des BNatSchG, landschaftlicher Vorbehaltsflächen, wasserwirtschaftlicher Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Flächen für Rohstoffsicherung oder technischer Infrastruktur.

Im Regionalplan „Regensburg- Region 11“ gibt es keine Einschränkungen für eine Siedlungsentwicklung im Süden von Köfering. Zwischen Köfering und Alteglofsheim sieht der Regionalplan im Anschluss an den Siedlungsbereich im Norden von Alteglofsheim ein Trenngrün vor.



Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan:

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als Sondergebiet Einzelhandel bzw. Mischgebiet (östlicher Bereich) dargestellt. Entlang der Bundesstraße befindet sich im Landschaftsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



Flächennutzungsplan Gemeindef Köfering (Geltungsbereich ROT)



Landschaftsplan Gemeindef Köfering (Geltungsbereich ROT)

Der Landschaftsplan weist ebenso ein Sondergebiet und ein Mischgebiet aus. In den Randbereichen werden Eingrünungsstrukturen dargestellt, welche auch weiterhin so erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11, sowie die Änderung des Landschaftsplanes betrieben.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am Südrand der Gemeinde Köfering an der Bahnhofstraße sowie der Bundesstraße B15, unweit des Bahnhofs.

Der derzeitige Markt ist in Nord-Süd-Richtung aufgestellt. Im Westen befinden sich die gepflasterten Parkplätze. Die Anlieferung befindet sich im Osten des Gebäudes.

Im Westen verläuft die Bundesstraße 15, von welcher nord-westlich des Marktes die Bahnhofstraße abzweigt. Westlich der Bundesstraße befinden sich ein Kindergarten sowie ein Supermarkt.

Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich einige Wohnhäuser sowie eine Gärtnerei.

Entlang der Bundesstraße befindet sich ein Grünstreifen (Baumreihe, Strauchpflanzungen). Im Osten und Süden befinden sich Ackerflächen.

Der neue Markt soll parallel zur südlichen Grundstücksfläche angelegt werden. Die Parkplätze entstehen im Norden des Baukörpers. Die Anlieferung ist im Osten vorgesehen.

Gehölze sind nur im Bereich der Parkflächen und der Eingrünung vorhanden.

Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet und intensiv genutzte Ackerflächen handelt. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Große Flächen sind bereits versiegelt.

Es liegen geringfügig typische Zierpflanzenflächen entlang der Nutzungsflächen vor. Es ist von einem unterdurchschnittlichen Artenspektrum auszugehen. Die Lebensraumqualität ist durch die Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Quartiere für Fledermäuse oder andere wertgebende Lebensraumstrukturen, z.B. für die

Zauneidechse oder Haselmaus, liegen nicht vor. Es sind typische unempfindliche Vogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten.
Biotopkartierte Bereiche befinden sich nicht in der näheren Umgebung (nächste Biotope an der Bahnlinie). Die potentielle natürliche Vegetation ist als „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben.



FIS-Natur

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerland
- Straßenbegleitgrün

Auswirkungen:

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen am Rande des Baustellenbereiches
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Vegetation) auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Parkplätze (minimal)

Nutzungsbedingt

- Lärm und Verkehr durch Parkplatz und Anlieferung

Durch die Standortwahl im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen konnten präventiv zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung von Habitaten oder Unterbrechungen von Biotopverbindungen vermieden werden, d.h. die großzügig zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen südlich und westlich von Köfering bleiben weiterhin zusammenhängend erhalten. Erhöhte Risiken für das Schutzgut durch Unfälle, Katastrophen, eingesetzte Stoffe, Techniken besteht nicht.

Ergebnis:

Durch die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Eingriff wird durch eine externe Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 272, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching) ausgeglichen. Ebenso entstehen Eingrünungsstrukturen, welche als Biotopverbundachsen im Siedlungsbereich wirken. Die Pflanzung von Einzelbäumen wirkt dem Eingriff entgegen.

B. Schutzgut Boden/Fläche

Beschreibung:

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden.

Die Bodenschutzklausel nach §1a(2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. in grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Eignung der Fläche als Sondergebiet wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt. Infolge der Planung wird insgesamt ca. 0,2 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dazu kommt eine Fläche von ca. 0,01 ha für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen. Dabei wurden agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

Gemessen an diesen Entwicklungen konnte die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen gering gehalten werden. Nutzbare Flächenpotentiale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Es handelt sich um eine gewisse Nachverdichtung. Planungsrelevante Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung zunächst daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Bei der Erschließung wurde aufgrund des Flächenzuschnitts auf weitere Erschließungsstraßen verzichtet.

Die Baufelder wurden an die topografische Situation angepasst.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bebauungsplanung werden ausgeschöpft. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, weitgehend bebaut und somit, mit Ausnahme der Ackerfläche, fast vollständig versiegelt.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher fast vollständig zerstört/beeinträchtigt. Schadstoffeinträge entstehen durch das Verkehrsaufkommen im Plangebiet. Die umgebenden angrenzenden produktiven Flächen Richtung Osten und Süden (Bereits als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen) entsprechend der Naturraum-Einheit Donau-Isar-Hügelland, sie werden intensiv agrarisch genutzt. Es handelt sich um tertiäre Ablagerungen, die reliefabhängig teilweise durch diluviale Löß-, Lößlehm- und Decklehm-schichten überlagert sind.

Alllasten/-verdachtsflächen liegen nicht vor. Die geplante Neubebauung in der Bahnhofstraße in Köfering befindet sich im Bereich von mindelzeitlichen Schottern, die von relativ mächtigen Lößlehm-bildungen überdeckt werden. Die angetroffenen Lößlehme werden im Nachfolgenden als bindige Decklagen abgegrenzt. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten (Ingenieurbüro Geoplan) auch bis in die erkundeten Tiefen bestätigt.

Im Liegenden unter der sandig-kiesigen mindelzeitlichen Schotterterrasse finden sich die Reste des Miozän und Schichten der älteren Brackwassermolasse über den abgesunkenen Böden der Kreidezeit, die im Zuge dieser Erkundung allerdings nicht mehr angetroffen wurden.

Auswirkungen:

Der Baubetrieb wird zu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) im Bereich der Erweiterung führen. Man kann von einer neu zu versiegelnden Fläche von ca. 2.241 m² ausgehen. Die Bestehende Zufahrt bei der Anlieferung wird aufgelassen und nach Osten verschoben (keine zusätzliche Versiegelung). Der Boden war durch seine Nutzung allerdings schon beansprucht. Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen. Durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche geht eine landwirtschaftliche fruchtbare Produktionsfläche verloren und die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) wurden zerstört bzw. sehr stark beeinträchtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten, da entsprechende Abwässer (auch Regenwasser) entsprechend der anerkannten Regeln der Technik und vorgeschriebenen Gesetze im Plangebiet entsorgt werden.

Ein Eintrag von Schadstoffen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr in die nächstgelegenen unversiegelten Bodenschichten ist ortsüblich, wie bei jeder Erschließungsstraße, standardmäßig zu erwarten.

Erhöhte Risiken für das Schutzgut durch Unfälle, Katastrophen, eingesetzte Stoffe, Techniken besteht nicht.

Ergebnis:

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Es sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereich vorhanden. Die Böden sind bis auf die Erweiterungsfläche fast vollständig versiegelt.

Die natürliche Bodenüberdeckung lässt von keiner erheblichen Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen ausgehen, da die Löß- und Lößlehmdecken ein hohes Rückhaltevermögen aufweisen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten 2016 wurde in keiner der vier Bohrungen bis zur Endteufe von max. 6,00 m unter Geländeoberkante ein Grund- bzw. Schichtwasserspiegel angetroffen. Dies wurde auch bereits bei den Erkundungen im Jahr 2004 festgestellt.

In den angetroffenen bindigen Deckschichten ist aber generell mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten in allen Tiefen zu rechnen.

Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung und für unter Geländeoberkante einbindende Bauteile zu beachten. Ein geschlossener Grundwasserspiegel liegt im Bereich der Baumaßnahme nach unseren Erkundungen aber nicht vor.

Als lokaler Grundwasserleiter sind in dieser Gegend die jüngsten Talfüllungen der Pfatter zu nennen. Die Pfatter liegt der topografischen Karte zufolge rund 6 m unter dem Untersuchungsgebiet. Ein Einfluss der Pfatter auf das Untersuchungsgebiet kann bei dem erkundeten Bodenaufbau daher ausgeschlossen werden.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung und Schadstoffeinträge der umgebenden Erschließungsstraßen.

Auswirkungen:

Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate der Erweiterungsfläche beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Gebäudedaches soll im Geltungsbereich gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. im Plangebiet besteht.

Ergebnis:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und weitgehend bebaut.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Köfering nicht vor. Vorbelastung der Luft durch Industrie-/Gewerbebetriebe in der Umgebung sind nicht bekannt. Jedoch gilt der westliche Planungsbereich durch den stark befahrenen Hauptverkehrsweg (B 15) als lufthygienisch belastet.

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande des Klimabezirkes Niederbayerisches Hügelland und gehört großklimatisch gesehen der immerfeuchten, gemäßigten Klimazone an. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 7 – 8°C und entspricht damit dem bayerischen Durchschnitt. Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von 600 – 700 mm gilt das Gebiet als trocken bis mäßig feucht. Südwest-, West- und Nordwestwinde sind im Jahresgang vorherrschend. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Eine klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Wohnbausiedlungen besteht nicht mehr (Erweiterung im Flächennutzungsplan bereits als MI ausgewiesen).

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme beseitigt kaltluftproduzierende Ackerfläche und führt gleichzeitig durch die hohe Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung. Die Frischluftproduktion des Ortes wird aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung nur gering gestört. Da Köfering als Gemeinde im ländlichen Raum mit keinen Überwärmungsproblemen zu kämpfen hat, ist von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Auch während des zukünftigen Geschäftsbetriebes ist mit lufthygienischen Belastungen durch den Einkaufsverkehr zu rechnen.

Ergebnis:

Die Anlage und der Betrieb des Lebensmitteldiscounters führen zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. Die Untereinheit ist als Hochterrassen der Donauverzeichnet. Die Nutzungsstruktur des Wirkraumes ist von Landwirtschaft und Siedlungen geprägt. Der Ortsrand im Planbereich ist durch Wohnbebauung (Einfamilienhäusern) und der größeren Gebäude des Einzelhandels geprägt. Ein besonderer Landschaftsausschnitt zum Erleben und zur Erholung von Natur und Landschaft liegt nicht vor. Der Geltungsbereich ist geprägt durch den bestehenden Markt, seine Parkplätze und die angrenzenden Grünstrukturen. Die angrenzenden, bereits als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen, werden intensiv als Ackerfläche genutzt. besteht keine bedeutsame Fernwirkung bzw. wertvolle Sichtbeziehungen. Durch die ausgeräumte Agrarlandschaft und des kaum bewegten Reliefs ist das Plangebiet weit einsehbar und der uneingeschränkte Blick auf die unmittelbar im Süden gelegene Nachbargemeinde Alteglöfshaus möglich.

Der Geltungsbereich fällt von Süden nach Norden hin um ca. 5 m ab.

Eine Eingrünung in Richtung der Bundesstraße und somit zum einsehbaren Ortsrand ist bereits im bestehenden Bebauungsplan und Landschaftsplan verzeichnet. Dies wird auch durch die neue Planung nicht geändert.



Ansicht aus Süd-West

Auswirkungen:

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Gehölze etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes wird durch die Erweiterung des Marktes kaum verändert. Eingrünungsstrukturen entlang der Bundesstraße bleiben festgesetzt.

Das Plangebiet wird ausschließlich im Zusammenhang mit der Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen, sodass erhebliche Störungen auf das Landschafts- und Ortsbild nicht zu konstatieren sind.

Weitere Beeinträchtigungen, wie ästhetische Verluste oder Veränderung des Landschaftscharakters ist durch die vorliegende Deckblattänderung nicht zu

konstatieren. Die Ausweisung des Sondergebietes und des Gewerbegebietes greift nicht in Gehölzstrukturen ein. Entlang des Ortsrandes werden Hecken und Einzelbäume gepflanzt.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper in die Landschaft ein. Der Ortsrand wird sich kaum verändern. Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen, der Gebäudetypen und Ausmaße sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung:

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Bundesstraße 15, eine Mischgebietsfläche im Norden und Nordwesten, sowie der Einkaufsmarkt EDEKA im westlich.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und mit einem Einzelhandelsbetrieb bebaut, welcher erweitert werden soll.

Auf das Gebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, Einzelhandelsbetriebe und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zeitweise ein.

Für die Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen erarbeitet.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf einem gesondert erstellten Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros GeoPlan (Schalltechnischer Bericht Nr. S1711104).

Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme zeigt auf, dass die oben genannten Emittenten (Verbrauchermarkt) bzw. die von ihnen ausgehenden Geräusche an den Immissionsorten unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen und somit ein verträgliches Nebeneinander von Einzelhandel und angrenzenden Nutzungen möglich ist. Durch die Nutzungsänderung (Sondergebiet) kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Künstliche Belichtung besteht durch die Beleuchtung der Gebäude sowie Werbeanlagen (Schriftzug an Gebäude) im üblichen Maß.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

Die Planfläche und die landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) in der näheren Umgebung des Planungsgebietes erfüllen selbst keine Erholungsfunktion. Auch sind keine angrenzenden Feldwege vorhanden, sodass ihnen bezüglich der Erholungsfunktion keine Bedeutung beizumessen ist.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Erholungsnutzung nicht. Der Schalltechnische Bericht Nr. S1711104 stellt die Auswirkungen dar, wes-halb auf diesen verwiesen wird. Durch die Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet. Auswirkungen anderer Emissionsarten wie Gerüche, Stäube, Dämpfe sind durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin zu erwarten und nicht vollständig auszuschließen.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung). Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler ausgewiesen.

Bodendenkmal	
Nummer	119361
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-3-7039-0286
Beschreibung	Siedlung der Altheimer Kultur.



<http://geoportal.bayern.de>

Auswirkungen:

Kulturdenkmäler werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Da sich der Erweiterungsbereich auf dem gekennzeichneten Denkmal befindet sich Auswirkungen möglich. Aufgrund der noch nicht erfolgten Untersuchungen (Bodendenkmäler) können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Ergebnis:

Es können noch keine Aussagen bezüglich Bodendenkmäler getroffen werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bauvorgreifende Sondagegrabungen für das gesamte Areal werden in Absprache mit der Kreisarchäologie empfohlen. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

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

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der Änderung des Landschaftsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes wäre auf der Erweiterungsfläche weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung. Der Bebauungsplan konkretisiert den Flächennutzungsplan. Bezüglich der Lärmemissionen und der Auswirkungen auf den Naturhaushalt kann angemerkt werden, dass sich zur bisherigen Situation kaum Veränderungen ergeben werden (Anlieferung nur verlagert).

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

2.1.6.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Abschnittsweise Heckenpflanzungen
- Baumpflanzungen an den Stellplätzen und der Straßen
- Festlegung von Emissionskontingenten
- Parkflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Erhalt der Ortsrandeingrünung
- Es erfolgen keine Bauarbeiten in der Nacht; beim Betrieb des Marktes wird eine notwendige nächtliche Beleuchtung minimiert (Intensität und Art der Beleuchtung)

2.1.6.2. Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Geplante Nutzung:

Sondergebiet

Flurnummer:

Fl.Nr. 412/6, Fl.Nr. 412/2 TF, Fl.Nr. 124/7 (TF)

Gemarkung:

Köfering

Größe:

ca. 10.886 m²

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,75 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Die Flächen des bisherigen Bebauungsplanes sowie der öffentlichen Bereiche wurden nicht berücksichtigt. Man kann von einer neu zu versiegelnden Fläche von ca. 2.241 m² ausgehen. Die Bestehende Zufahrt bei der Anlieferung wird aufgelassen und nach Osten verschoben (keine zusätzliche Versiegelung).

Bestand und Empfindlichkeitsstufe
 des Naturhaushaltes:

	Eingriffsschwere TYP A hoher Versiegelungs- grad		Eingriffsschwere TYP B niedriger Versiege- lungsgrad	
	Faktor	Fläche	Faktor	Fläche
Grundstücksfläche	10.886			
Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung gesamt				
Ackerfläche	0,4	896		
Ausgleichsfläche		896		
Ausgleichsfläche gesamt	896			

Einstufung der anderen Schutzgüter:

Boden: Kategorie I (Ackerboden)

Wasser: Kategorie II (Gebiet mit intaktem Grundwasserabstand)

Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild: Kategorie II (Ortsrandbereich mit bestehender Eingrünung)

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen. Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in der Kategorie II. Es sind deshalb Faktoren der Kategorie I (oberer Wert) zu verwenden. Der Faktor wurde angelehnt an den bisher verwendeten Faktor angewandt. Wie beim vorhergehenden Verfahren wurden nur Versiegelte und teilversiegelte Flächen mit aufgenommen.

Ausgleichsbedarf:

Multipliziert man die oben angegebene Fläche mit den angesetzten Ausgleichsfaktoren, ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

896 m²

Der Ausgleich von 896 m² wird auf einer Teilfläche der Flurnummer Fl.Nr. 272, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching erbracht.

Die Ackerfläche wird durch die Erweiterung des angrenzenden Feldgehölzes mit gebuchtetem Rand und angrenzendem Saum aufgewertet.

Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten, Arten und deren Verteilung können untenstehender Liste entnommen werden.

Umliegend wird ein artenreicher Saum (Herkunftsregion 16 bzw. Heudrusch) angesät, welcher einmal jährlich im Herbst (Mitte August bis Mitte September) zu mähen ist. Auf Düngung und Pflanzen-schutz ist zu verzichten.

Die Pflanzung im Waldrandbereich erfolgt mit einer Pflanze pro 2 m². Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Baumanteil im Bereich des Feldgehölzes soll 30 % betragen.

Pflanzqualitäten:

Bäume: v. Heister, 100 – 150 cm

Sträucher: v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Es sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

7 % *Corylus avellana* Hasel

10 % *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

10 % *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche

12 % *Prunus spinosa* Schlehe

12 % *Rosa canina* Hunds-Rose

12% *Sambucus nigra* Holunder

Als Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

5 % *Acer campestre* Feld-Ahorn

5 % *Malus sylvestris* Wildapfel

5 % *Pyrus pyraeaster* Wildbirne

10 % *Prunus avium* Vogel-Kirsche

5 % *Sorbus aucuparia* Eberesche

Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Es ist auf einen ausreichenden Grenzabstand zu Feldwegen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu achten (4 m bei Bäumen und von 2 m bei Sträuchern).

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Acker) kann die Fläche (896 m²) mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.

Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

2.1.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der geforderten Anzahl an Verkaufsfläche, Lagerfläche und der Zahl an Parkplätzen ist eine anderweitige Anordnung der Gebäude bei der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht sinnvoll.

Die Anlieferung des Lebensmittelvollsortiments erfolgt wie bei dem bisherigen Gebäude rückwärtig, abgewandt, von nächstliegend angrenzenden Wohngebäuden, wozu es keine Alternative gibt. Die Zufahrten bleiben ebenso auf die Bahnhofstraße ausgerichtet, womit sich hier keine Änderungen ergeben.

Da der Eingangsbereich am nord-westlichen Eck des Gebäudes entstehen soll, können alle Parkplätze optimal genutzt werden.

Aufgrund der notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen und den Vorgaben der Marktbetreiber ist eine großflächigere Eingrünung nicht möglich und aufgrund der vorgesehenen Planungen und dem Bestand im Umgriff auch nicht notwendig. Die Ausgleichsflächen werden in unmittelbarer Nähe zum Eingriff bereitgestellt.

2.1.8. 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 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Umwelttechnische Bericht zum Schallschutz und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

2.1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Gehölzpflanzungen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorhergesehene Klimaextreme, durch Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

2.1.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sondergebietes (Erweiterung) zur Errichtung (Ersatzneubau mit Erweiterung) eines Lebensmitteldiscounters führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna des Ackerlandes und angrenzender Bereiche wird etwas beeinträchtigt. Durch die Lage und Errichtung eines typischen Einkaufs-Marktes wird das Landschaftsbild am Ortsrand von Köfering verändert. Allerdings ist der Markt durch den Bestand, die Position auf bisherigen Mischgebietsflächen, den angrenzenden Nutzungen und der Grünstrukturen gut eingebunden. Lärmschutzkonflikte sind durch Einhaltung der Lärmkontingente nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

Planung:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de



.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur