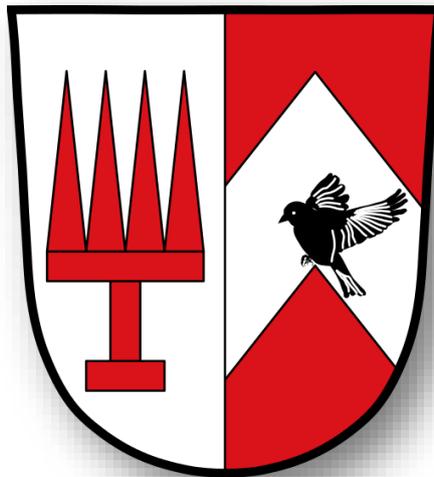


# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „STRASSÄCKER-OST II“**

**Gemarkung Köfering**



Fassung vom 02.07.2018

Gemeinde Köfering  
Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	5
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
1.1.1.	Räumliche Übersicht .....	5
1.1.2.	Örtliche Planungen .....	6
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan.....	6
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	7
1.1.3.1.	Anlass der Planung.....	7
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung .....	7
1.1.3.3.	Auswirkungen der Planung .....	7
1.1.3.4.	Infrastruktur .....	8
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	9
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	9
1.2.2.	Gelände.....	9
1.2.3.	Derzeitige Nutzung .....	9
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept .....	9
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	9
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung .....	10
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung .....	10
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.2.5.	Immissionsschutz .....	11
1.3.	Umweltbericht.....	13
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	13
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	13
1.3.1.2.	Baugesetzbuch.....	13
1.3.2.	Allgemeines .....	13
1.3.3.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	13
1.3.3.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	16
1.3.3.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	16
1.3.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	18
1.3.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
1.3.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
1.3.6.1.	Vermeidung und Verringerung.....	27
1.3.6.2.	Ausgleich .....	28
1.3.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	33
1.3.8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	34
1.3.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	34
1.3.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	35

---

2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	36
2.1.	Textliche Festsetzungen .....	36
2.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	36
2.1.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	36
2.1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	36
2.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	36
2.1.2.1.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	37
2.1.2.2.	Abstandsflächen .....	37
2.1.3.	Gebäudegestaltung .....	37
2.1.3.1.	Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich .....	37
2.1.3.2.	Dachform und Dachdeckung .....	38
2.1.3.3.	Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel .....	38
2.1.3.4.	Fassadengestaltung .....	39
2.1.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	39
2.1.5.	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen .....	39
2.1.6.	Geländeveränderung im Planungsgebiet .....	40
2.1.7.	Einfriedungen .....	40
2.1.8.	Sichtdreiecke .....	40
2.1.9.	Werbeanlagen .....	40
2.1.10.	Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft .....	41
2.1.10.1.	Niederschlagswasser vom Baugrundstück .....	41
2.1.10.2.	Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen .....	41
2.1.10.3.	Schmutzwasser .....	41
2.1.10.4.	Wassergefährdung .....	41
2.1.10.5.	Brauchwassernutzung/Heisanlagen .....	41
2.1.10.6.	Wasserversorgung .....	42
2.1.11.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung .....	42
2.1.11.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen .....	42
2.1.11.2.	Zu verwendende Gehölze .....	43
2.1.11.3.	Unzulässige Pflanzenarten .....	43
2.1.11.4.	Private Grünflächen .....	44
2.1.11.4.1.	Baumpflanzungen .....	44
2.1.11.4.2.	Ortsrandeingrünung/Lärmschutzwall .....	44
2.1.11.5.	Öffentliche Grünflächen .....	44
2.1.11.6.	Grenzabstände .....	44
2.1.11.7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen .....	44
2.1.11.8.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens .....	44
2.1.11.9.	Energieversorgung/Beleuchtung .....	45
2.1.11.10.	Freiflächengestaltungsplan .....	45
2.1.11.11.	Ausgleich .....	45
2.1.12.	Bodendenkmäler .....	47
2.1.13.	Löschwasser .....	47
2.1.14.	Brandschutz .....	47
2.1.15.	Anbaubeschränkungen an der Bundesstraße .....	47
2.1.16.	Immissionsschutz .....	48

---

2.2.	Textliche Hinweise.....	48
2.2.1.	Landwirtschaft.....	48
2.2.2.	Verunreinigungen des Untergrundes.....	48
2.2.3.	Telekommunikationsleitungen .....	48
2.2.4.	Behindertengerechter Ausbau.....	49
2.2.5.	Abfallentsorgung .....	49
2.2.6.	Brandschutz .....	49
2.2.7.	Wild abfließendes Niederschlagswasser und Sturzfluten .....	49
2.2.8.	Hinweise zum Immissionsschutz.....	49
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	51
3.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000).....	51
3.2.	Bestand/Eingriff (M 1:1000).....	51
3.3.	Ausgleichsflächen Fl.Nr. 240 (M 1:1000).....	51
3.4.	Ausgleichsflächen Fl.Nr. 473 (M 1:1000).....	51
3.5.	Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair (Nr. 6061.0/2017-AS).....	51

1. Begründung zum Bebauungsplan
  - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
    - 1.1.1. Räumliche Übersicht

(nicht maßstäblich, BayernAtlas 2018)



## 1.1.2. Örtliche Planungen

### 1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Köfering als Fläche für ein Sondergebiet Einzelhandel und ein Mischgebiet dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird durch Deckblatt Nr. 11 geändert. Teile des Sondergebiets Einzelhandel werden dann als Mischgebiet ausgewiesen.

An den Geltungsbereich grenzt in nördlicher Richtung ein Mischgebiet, in östlicher Richtung ein Wohngebiet an. Im Westen, auf gegenüberliegender Straßenseite der Bundesstraße B15, grenzt ebenfalls ein Mischgebiet an. Im Süden grenzen eine Wohnbebauung und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die Lücke zwischen den Bebauungen könnte durch das geplante Vorhaben geschlossen werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (nicht maßstäblich)

Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren, die sich im Ortsverbund befinden. Durch das neue Mischgebiet werden in diesem Bereich bereits bestehende überbaute Areale miteinander verbunden. In südlicher bzw. südwestlicher Richtung befinden sich entlang der Bundesstraße und am südlichen Rand der Wohnbebauung Gehölzstrukturen, welche das Areal in diese Richtungen abschirmen. Soweit möglich werden die bestehenden Bäume entlang der Bahnhofstraße ebenso erhalten.

Im bestehenden Bebauungsplan „Straßäcker Ost“ sind Eingrünungsmaßnahmen entlang der Bundesstraße festgesetzt. Diese werden auch weiterhin festgesetzt und schirmen das geplante Vorhaben hin zur Bundesstraße ab.

### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

#### 1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat von Köfering hat am 02.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Straßacker Ost II“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 412/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 124/7 in der Gemarkung Köfering.

Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für ein Sondergebiet Einzelhandel und ein Mischgebiet dargestellt.

#### 1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Entwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wird durch Deckblatt Nr. 11 geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für ein Mischgebiet ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Altenheimes, zweier Fachmärkte (mit darüber liegenden Wohnungen), Doppelhausbebauung und 3 Mehrfamilienhäuser. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen, die örtlichen Wirtschaft zu stärken, den Bedarf nach Neubauflächen zu decken und seniorengeeignete Unterbringungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen.

#### 1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

##### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird benötigte Wohnfläche und Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde Köfering geschaffen. Die Ausweisung verbindet bestehende bebauten Areale, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Für die Gemeinde Köfering stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Die benötigte Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen sind in Köfering bereits vorhanden. Die Nahversorger befinden sich angrenzend an das angelegte Mischgebiet. Der geplante Einzelhandelsstandort fügt sich somit gut in die Umgebung ein.

In Köfering selbst befinden sich eine Grundschule und ein Kindergarten. Eine Mittelschule befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung in Alteglofsheim. Weiterführende Schulen wie Realschulen oder Gymnasien befinden sich in Obertraubling und Neutraubling (ca. 10km).

Das Flurstück 412/2 liegt südlich der Bahnhofstraße und westlich der Regensburger Straße, über welche es verkehrlich angeschlossen wird.

Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht notwendig. Rodungen werden entlang der Bahnhofstraße nur im Ausnahmefall an jungen Obstbäumen durchgeführt.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.  
Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Es entstehen voraussichtlich ein Altenheim, zwei Einzelhandelsgeschäfte, acht Doppelhaushälften und drei Mehrfamilienhäuser. Die Zufahrt zum Einzelhandelsgeschäft kann über die angrenzende Bahnhofstraße erfolgen. Im Bereich des Altenheims und der Wohnbebauung wird das Mischgebiet durch eine Ringstraße von der Bahnhofstraße/Regensburger Straße (von Osten) erschlossen, sodass Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können. Das Verkehrsaufkommen ist in diesem Bereich durch bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Lage an der Bundesstraße bereits erhöht. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein geringwertig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Notwendige Sichtdreiecke werden eingehalten.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

#### 1.1.3.4. Infrastruktur

Standortvorteil der Gemeinde Köfering für die Errichtung des geplanten Vorhabens ist zum einen die Nähe zu den bestehenden Nahversorgungseinrichtungen. Zum anderen wird der Zersiedlung der Landschaft durch Nachverdichtung im Innenbereich entgegengewirkt. Weitere Vorteile stellen die schnelle überregionale Anbindung durch die Bundesstraße B15, die direkte Nähe des Bahnhofs und die kurzen Wege innerhalb des Ortes dar.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch den ca. 500 m in westlicher Richtung gelegenen Bahnhof gegeben.

Eine Grundschule befindet sich ebenso in Köfering. Mittel- und weiterführende Schulen sind im Umkreis von ca. 10 km gelegen. Falls Erweiterungen (mehrere Klassen) notwendig werden stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung. Ausreichend Grabstellen stehen ebenso zur Verfügung, zumal Doppel- und Familiengräber üblich sind, bei denen Tieferlegungen möglich sind. Erweiterungen können durch die Stadt, bzw. Kirche schnell vollzogen werden, weshalb von einer detaillierten Berechnung abgesehen werden kann.

Köfering gehört dem Abwasserzweckverband Pfattertal an. Die Kläranlage Herzogmühle, welche neben anderen Gemeinden auch die Abwasserreinigung von Köfering übernimmt, ist für 18.000 EWG ausgelegt, so dass nach Auskunft der Abwasserbetriebe auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

## 1.2. Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Regensburg, am südlichen Ortsrand der Gemeinde Köfering. Über die Bundesstraße B15 steht eine kurze und ausgebaut, überregionale Anbindung zur Verfügung.

Im Westen verläuft die Bundesstraße 15, von welcher nord-westlich des Plangebietes die Bahnhofstraße abzweigt. Westlich der Bundesstraße befinden sich ein Kindergarten sowie ein Einzelhandelsgeschäft für Lebensmittel.

Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich einige Wohnhäuser sowie eine Gärtnerei. Angrenzend an das Planungsgebiet im Westen befindet sich das Sondergebiet „SO Strassäcker Ost“ mit einem Lebensmitteldiscounter. Östlich der Bahnhofstraße/Regensburger Straße liegt ein Wohngebiet. Im Süden grenzt die Nachbargemeinde Alteglöfshaus an.

Entlang der Bundesstraße verläuft ein Grünstreifen (Baumreihe, Strauchpflanzungen). Im Osten und Süden der Bundesstraße befinden sich Ackerflächen. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

### 1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine leicht nach Norden abfallende Fläche (ca. 351,50 m ü.NN - 345,00 m ü.NN).

### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Straßenbegleitend bestehen einige Bäume sowie ein Entwässerungsgraben.

### 1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

##### 1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines Mischgebietes ist Ziel des Bebauungsplanes.

Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Mischgebiet wird voraussichtlich als Standort eines Altenheimes, zweier Fachmärkte (mit darüber liegenden Wohnungen), Doppelhausbebauung und 3 Mehrfamilienhäusern ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,6 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist günstig an die Bahnhofstraße und die Bundesstraße B15 angebunden und ermöglicht den Bewohnern und den Betrieben eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und der Ortsmitte.

#### 1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einer im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet für Einzelhandel bzw. Mischgebiet ausgewiesenen Fläche ein Mischgebiet entwickelt. Das Gebiet wird über die Bahnhofstraße und die Regensburger Straße durch eine Ringstraße erschlossen.

Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig. Rodungen werden entlang der Bahnhofstraße (falls notwendig an jungen Obstbäumen) durchgeführt.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Köfering entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

#### 1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über Anbindungen an die Bahnhof- und die Regensburger Straße.

#### 1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

##### **Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen**

Die gesamte Kanalerschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

##### **Telekommunikationsnetz**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

##### **Oberflächenwasser**

Aufgrund der aktuellen hydraulischen Nachberechnung des Kanalnetzes ist die Einleitung aus dem Gesamtgebiet Fl. Nr. 412/2 von maximal 10 l/s in den Hauptkanal in der Bahnhofstraße zulässig, die Restmengen sind in fachlich geeigneten Rückhalteeinrichtungen (ggf. ergänzt um Versickerungsanlagen) zwischen zu speichern. Diese Rückhalteanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu berechnen, planen und ggf. zu unterhalten.

Dies wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren abgehandelt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Köfering (Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd).

### Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

#### 1.2.5. Immissionsschutz

Im Westen der überplanten Fläche befindet sich die Bundesstraße B15. Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair aus Altomünster durchgeführt (Nr. 6061.0/2017-AS), weshalb auf diesen verwiesen wird (Anlage zum Bebauungsplan).

Um eine sichere Nachtruhe für die Anwohner gewährleisten zu können, wurden anhand der Rechenergebnisse textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.

Unter den im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten; textliche Festsetzungen) ist kein ausreichender Lärmschutz für die zukünftigen Anwohner gesichert. Aktive, bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der geplanten wohnbaulichen Nutzungen durchzuführen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist eine Ausweisung des Mischgebiets „Straßäcker Ost II“ in der Ortschaft Köfering, Landkreis Regensburg, aus schalltechnischer Sicht möglich.

□ Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

□ Für den vorliegenden Bebauungsplan Straßäcker-Ost-II wurde die schalltechnische Untersuchung 6061.1/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 14.06.2018 angefertigt, um die Verkehrslärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

- Im Plangebiet wirken durch die Bundesstraße B 15 und die Bahnstrecke 5500 Geräuschemissionen ein, die dazu führen, dass auch mit aktivem Schallschutz zur B 15 im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV in der Tag- und Nachtzeit vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

### 1.3. Umweltbericht

#### 1.3.1. Rechtliche Grundlagen

##### 1.3.1.1. Bayerisches 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.

##### 1.3.1.2. 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. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

#### 1.3.2. Allgemeines

#### 1.3.3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Regensburg, in der Ortschaft Köfering an der Regensburger Straße, Bahnhofstraße sowie der Bundesstraße B15, unweit des Bahnhofs.

Im Westen verläuft die Bundesstraße 15, von welcher nord-westlich des Plangebietes die Bahnhofstraße abzweigt. Westlich der Bundesstraße befinden sich ein Kindergarten sowie ein Einzelhandelsgeschäft für Lebensmittel.

Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich einige Wohnhäuser sowie eine Gärtnerei. Angrenzend an das Planungsgebiet im Westen befindet sich das Sondergebiet „SO Strassacker Ost“ mit einem Lebensmitteldiscounter. Östlich der Bahnhofstraße/Regensburger Straße liegt bereits ein Wohngebiet. Im Süden grenzt die Nachbargemeinde Alteglofsheim an.

Entlang der Bundesstraße verläuft ein Grünstreifen (Baumreihe, Strauchpflanzungen). Im Osten und Süden der Bundesstraße befinden sich Ackerflächen. Durch die Bebauung geht hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche verloren. Straßenbegleitend befinden sich einige Gehölzstrukturen.

Es ist vorgesehen die Fachmärkte mit ihren angegliederten Parkplätzen im Norden des Areals zu platzieren.

Das Altenheim liegt im Süd-Westen des Planungsgebietes und wird durch eine Bauverbotszone und einen Lärmschutzwall von der B15 getrennt. Das im Süden



Lageplan Topographische Karte (nicht maßstablich, BayernAtlas 2018)



Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (nicht maßstablich, BayernAtlas 2018)



### 1.3.3.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäfts für Getränke, eines Altenheimes und Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

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

### 1.3.3.2. 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.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

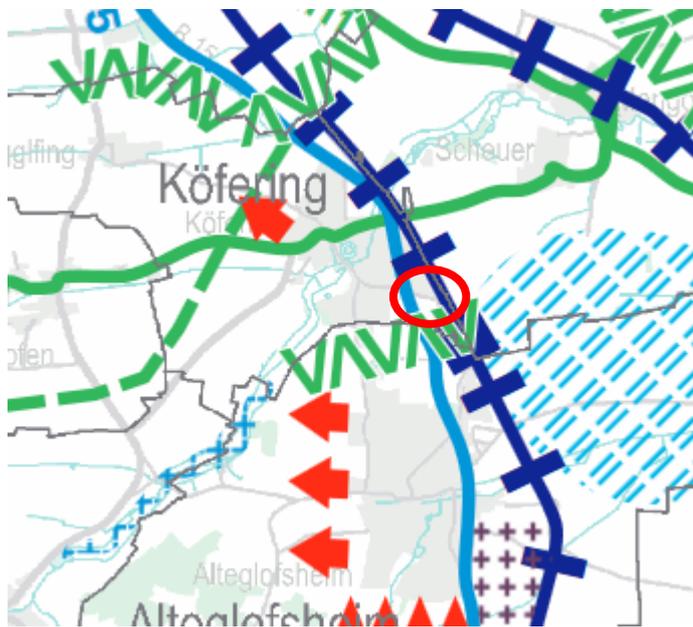
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

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.



Regionalplan Region Regensburg

Flächennutzungsplan (vgl 1.1.2.1):

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Köfering belegt.

- Sondergebiet für Einzelhandel
- Mischgebiet
- Eingrünungsstrukturen (Randbereiche des Geltungsbereichs)

1.3.4. 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, der Regensburger Straße sowie der Bundesstraße B15, unweit des Bahnhofs. Angrenzend an das Planungsgebiet im Westen, befindet sich das Sondergebiet „SO Strassäcker Ost“ mit einem Lebensmitteldiscounter.

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

Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich einige Wohnhäuser sowie eine Gärtnerei. Östlich der Regensburger Straße liegt bereits ein Wohngebiet. Im Süden grenzt die Nachbargemeinde Alteglofsheim an.

Entlang der Bundesstraße befindet sich ein Grünstreifen (Baumreihe, Strauchpflanzungen). An der Bahnhofstraße befinden sich ebenso einige Bäume, welche Großteils erhalten werden.

Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar, da es sich um bereits intensiv genutzte Ackerflächen handelt und weitere Strukturen fehlen. 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.

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). In östlicher und nördlicher Richtung liegen Landschaftsschutzgebiete. 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 des LFU Bayern

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
- Lärm und Verkehr durch Anwohner und Besucher

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 Anlage des Gebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Eingriff wird durch externe Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 240, Fl.Nr. 473, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching,) ausgeglichen (Detailplanung und weitere Fläche zur Entwurfsfassung). Ebenso entstehen Eingrünungsstrukturen, welche als Biotopverbundachsen im Siedlungsbereich wirken. Die Pflanzung von Einzelbäumen wirkt dem Eingriff entgegen.

**B. Schutzgut Boden**

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 Mischgebiet wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt. Infolge der Planung wird insgesamt ca. 2,5 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dazu kommen Flächen für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen. Dabei wurden agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

Gemessen an diesen Entwicklungen konnte die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen gering gehalten werden. Zudem ist durch die vorgesehene Wohnraumnutzung über dem Einzelhandel dem Schutzgut zusätzlich Rechnung getragen. 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.

Die Baufelder wurden an die topografische Situation angepasst.

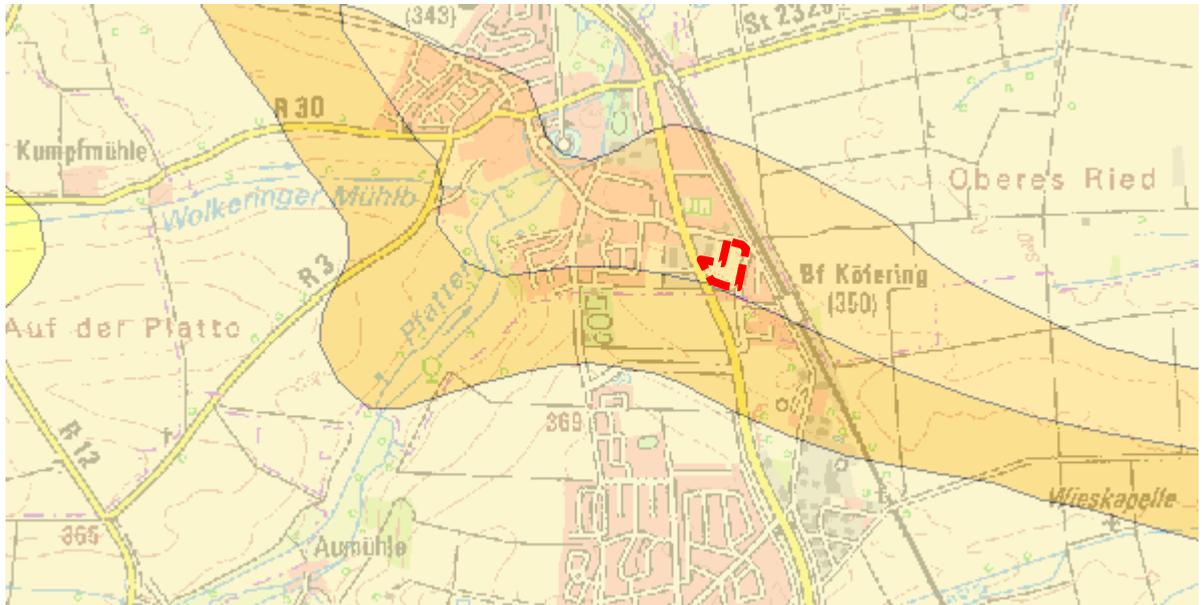
Die Versiegelung wird durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bebauungsplanung werden ausgeschöpft. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und –ausführung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bisher noch nicht erschlossen, sodass intensiv genutzte Ackerfläche verloren geht.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher fast vollständig zerstört/beeinträchtigt. Schadstoffeinträge entstehen durch das Verkehrsaufkommen im Plangebiet.

Die Fläche kann der Naturraum-Einheit Donau-Isar-Hügelland zugeordnet werden. Es handelt sich um tertiäre Ablagerungen, die reliefabhängig teilweise durch diluviale Löß-, Lößlehm- und Decklehmschichten überlagert sind.

Alllasten/-verdachtsflächen liegen nicht vor. Das Plangebiet befindet sich im Bereich von mindelzeitlichen Schottern, die von relativ mächtigen Lößlehmbildungen überdeckt werden.



Übersichtsbodenkarte 1:500000, Geltungsbereich rot (FIS-Natur Online, 2018)

Die angetroffenen Lößlehme werden im Nachfolgenden als bindige Decklagen abgegrenzt. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten im Bereich des angrenzenden Lidmarktes (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. 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 wassersensible Bereiche vorhanden. Die vorhandenen Gräben entlang der Bahnhofstraße bleiben erhalten und werden in die Planungen aufgenommen.

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 im nord-westlichen Gebiet „Straßäcker Ost“ 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. Es ist davon auszugehen, dass dies auch im Plangebiet „M1 Straßäcker Ost II“ zutrifft.

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.

Laut dem Umweltatlas Bayern bestehen keine Vorbelastungen für das Grundwasser im Bereich Köfering. Sowohl das Thermalwasser, als auch der Grundwasserkörper Vorlandmolasse – Thalmassing befinden sich mengenmäßig und chemisch in einem guten Zustand. Die Zustandskomponenten Nitrat und Pflanzenschutzmittel (PSM) werden ebenfalls als gut beschrieben.

Auswirkungen:

Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate des Gebietes beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und der Gebäudedächer 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 süd-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.

### 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.

Zudem besteht südlich das Trenngrün zur Gemeinde Alteglofsheim.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Nach Fertigstellung ist mit lufthygienischen Belastungen durch den Einkaufs-, Besucher- und Anwohnerverkehr zu rechnen.

### Ergebnis:

Die Anlage und der Betrieb des Mischgebietes 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 Donau-Isar-Hügelland verzeichnet. 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 intensiv genutzte Ackerfläche. Es 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 Alteglofsheim 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.



### Auswirkungen:

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

Eingrünungsstrukturen entlang der Bundesstraße bleiben festgesetzt bzw. erhalten.

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 Mischgebietes 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)**

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich eine Sondergebietsfläche mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL, die Bundesstraße 15, eine Mischgebietsfläche im Norden und Nordwesten, sowie der Einkaufsmarkt EDEKA im Westen.

Auf das Gebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, Einzelhandelsbetriebe und Wohngebiet auf das Umfeld zeitweise ein.

Für die Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen erarbeitet.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf gesondert erstellten Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Kottermaier (Schalltechnische Untersuchung Nr.6061.0/2017-AS), der als Anlage dem Bericht beiliegt.

Im Plangebiet wirken durch die Bundesstraße B 15 und die Bahnstrecke 5500 Geräuschemissionen ein, die dazu führen, dass auch mit aktivem Schallschutz zur B 15 im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV in der Tag- und Nachtzeit vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Durch die geplante Nutzungsänderung (Mischgebiet) kommt es zu keinen zusätzlichen negativen Lärmbelastungen auf angrenzende Areale. 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.

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.

Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 6061.0/2017-AS stellt die Auswirkungen dar, weshalb 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

### Beschreibung:

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

Im Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal der Altheimer Kultur. Das nächstgelegene Bodendenkmal im Westen ist eine Siedlung der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, Siedlung und Bestattungsplatz der Münchshöfener Kultur, Siedlung der Altheimer Kultur und der Chamer Kultur.



<http://geoportal.bayern.de>

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

Bodendenkmal	
Nummer	119587
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-3-7039-0141
Beschreibung	Siedlung der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, Siedlung und Bestattungsplatz der Münchshöfener Kultur, Siedlung der Altheimer Kultur und der Chamer Kultur.

Auswirkungen:

Kulturdenkmäler werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Da sich das Plangebiet auf dem gekennzeichneten Bodendenkmal befindet sind 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.

### 1.3.5. 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 dem Areal weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung. Der Bebauungsplan konkretisiert den Flächennutzungsplan. Bezüglich der Lärmemissionen auf angrenzende Areale und der Auswirkungen auf den Naturhaushalt kann angemerkt werden, dass sich zur bisherigen Situation kaum Veränderungen ergeben werden.

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

#### 1.3.6.1. 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
- Parkflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Erhalt der Ortsrandeingrünung
- Lärmschutzmaßnahmen
- Es erfolgen keine Bauarbeiten in der Nacht;

### 1.3.6.2. 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:	<b>Mischgebiet</b>
Flurnummer:	Fl.Nr. 412/2, 124/7 TF
Gemarkung:	Köfering
Größe:	24.492 m <sup>2</sup>

Für das gesamte Gebiet wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Bestandsflächen (öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen) werden aus der Eingriffsermittlung ausgenommen.

Ebenso ausgenommen wird der Bereich der Baumreihe des Bebauungsplanes „Strassäcker Ost“. In diesem Bereich wird im Bebauungsplan „Strassäcker-Ost II“ ein Lärmschutzwall mit Strauch und Baumpflanzung festgesetzt, womit eine noch dichtere Eingrünung entsteht als bisher angedacht.

Gesamt ohne Eingriff: 20.441 m<sup>2</sup>

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

#### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)**

<b>MI 1a</b>	<b>776 m<sup>2</sup></b>
<b>MI 1b</b>	<b>7.371 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.147 m<sup>2</sup></b>

Das Gelände des geplanten Fachmarkts wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Rodungen finden in sehr geringem Umfang statt.  
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- Arten und Lebensräume: Kategorie I  
Ackerflächen
- Boden: Kategorie II  
anthropogen überprägter Boden
- Wasser: Kategorie II  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie I  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I  
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor.  
Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums  
liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, sowie etwaige Durchgrünungsmaßnahmen des gesamten Geländes als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,4 gerechtfertigt. Zudem würde ohne die Bebauung weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden und ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden sein.

$$8.147 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{3.259 \text{ m}^2}$$

### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)**

#### **MI 4.785 m<sup>2</sup>**

Das Gelände mit dem geplanten Altenheim wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Rodungen finden nicht statt.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

- Arten und Lebensräume: Kategorie I  
Ackerflächen
- Boden: Kategorie II  
anthropogen überprägter Boden
- Wasser: Kategorie II  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie I  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I  
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor.  
Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums  
liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums  
liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, sowie etwaige Durchgrünungsmaßnahmen des gesamten Geländes als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,4 gerechtfertigt. Zudem würde ohne die Bebauung weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden und ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden sein.

$$4.785 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{1.914 \text{ m}^2}$$

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)

#### MI3, 3.152 m<sup>2</sup>

Das Gelände mit den geplanten Einzel- und Doppelhäuser wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Rodungen finden nicht statt.  
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 = Typ B (geringer-mittlerer Versiegelungsgrad)

- Arten und Lebensräume: Kategorie I  
Ackerflächen
- Boden: Kategorie II  
anthropogen überprägter Boden
- Wasser: Kategorie II  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie I  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I  
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, sowie etwaige Durchgrünungsmaßnahmen des gesamten Geländes als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,25 gerechtfertigt. Zudem würde ohne die Bebauung weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden und ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden sein.

$$3.152 \text{ m}^2 \times 0,25 = \mathbf{788 \text{ m}^2}$$

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)

#### MI 4, 3346 m<sup>2</sup>

Das Gelände mit den geplanten Mehrfamilienhäusern wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Rodungen finden nicht statt.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 = Typ B (geringer - mittlerer Versiegelungsgrad)

- Arten und Lebensräume: Kategorie I  
Ackerflächen
- Boden: Kategorie II  
anthropogen überprägter Boden
- Wasser: Kategorie II  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie I  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I  
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, sowie etwaige Durchgrünungsmaßnahmen des gesamten Geländes als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,25 gerechtfertigt. Zudem würde ohne die Bebauung weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden und ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden sein.

$$3346 \text{ m}^2 \times 0,25 = \mathbf{837\text{m}^2}$$

### Ausgleichsbedarf:

MI 1	3.259 m <sup>2</sup>
MI 2	1.914 m <sup>2</sup>
MI 3	788 m <sup>2</sup>
MI 4	837 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.798 m<sup>2</sup></b>

Der Ausgleich von 6.798 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche der Flurnummer Fl.Nr. 240, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching erbracht. Detailplanung und weitere Flächen werden zur Entwurfsfassung erarbeitet  
Ebenso entsteht eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 473 der Gemarkung Scheuer.

#### Pflanzqualitäten:

Bäume: v. Heister, 100 – 150 cm

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

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).

Die Pflanzung erfolgt mit einer Pflanze pro 2 m<sup>2</sup>. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Baumanteil im Bereich des Feldgehölzes soll 30 % betragen. Im Bereich des Auwalds ist ein Baumanteil von 50 % vorzusehen.

#### Fl.Nr. 240

Vorgesehen ist die Schaffung von Feucht-/Wechselfeuchtstandorten mit Ziel Kleinseggenried.

#### Maßnahmen:

Anlage von Seigen und Vernässungen mit dem Ziel Kleinseggenried.

Flächiger Abtrag von Humus (0,3 m).

Anlage von nicht ablaufenden Gräben (tiefe 0,5 m, max. 1,0 m) als kleinflächige Vernässungsbiotope.

Die endgültige Flächenzuordnung (Erdbewegung, zu mähende Flächen) ist abhängig vom anstehenden Untergrund und erfolgt durch die örtliche Bauleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### Pflege:

Für die gesamte Fläche gilt: Verzicht auf jegliche Düngung und jeglichen Pflanzenschutz.

Begrünung durch Sukzession

(Detailplanung zur Entwurfsfassung)

Feldgehölz, Fl.Nr. 473

Das intensiv genutzte Grünland wird durch die Entwicklung eines 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 Pflanzenschutz ist zu verzichten.

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 pyraster* Wildbirne
- 10 % *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- 5 % *Sorbus aucuparia* Eberesche

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivgrünland) kann die Fläche (Fl.Nr. 240: 4.385 m<sup>2</sup>) mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Die detaillierte Planung der weiteren Fläche sowie evtl. weiterer Flächen erfolgt zur Entwurfsfassung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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.

### 1.3.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Erschließungsstraße wird als Ringstraße angelegt um eine ideale Anbindung der Grundstücke und der Fahrwege für Müllfahrzeuge, Räumdienst und Rettungswägen zu schaffen. Die Grundstücksgrenzen und Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden, angrenzenden Bebauung. Zudem wird der Nachfrage an Eigentums- und Mietwohnungen entsprochen. Neue Zufahrten auf die Bundesstraße sind nicht zielführend. Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen wurde die Erschließung nicht an den Lärmschutzwall herangezogen.

**1.3.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Regensburg und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt. Da noch kein Bodengutachten vorliegt und noch keine Wasserrechtsunterlagen zur Verfügung stehen können die Dimensionen der Regenrückhaltung nur abgeschätzt werden.

**1.3.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

**1.3.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Köfering beabsichtigt am südlichen Ortsrand ein Mischgebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes und zur Anlage von Einzelhandel auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt (im FNP bereits als Baufläche ausgewiesen).

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt nur geringe bis mittlere Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areal, die festgesetzte Ortsrandeingußung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten. Zudem werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

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

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

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

## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

### 2.1. Textliche Festsetzungen

#### 2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

#### **Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO)**

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten  
Spielhallen/Wettbüros  
Tankstellen

##### 2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

###### MI 1a+b

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

- Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,60** festgesetzt
- Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,2** festgesetzt

###### MI 2

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

- Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,60** festgesetzt
- Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,2** festgesetzt

###### MI 3

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

- Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,35** festgesetzt
- Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,2** festgesetzt

###### MI 4

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

- Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,35** festgesetzt
- Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,2** festgesetzt

##### 2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

###### MI 1, MI 2

- Abweichende Bauweise
- Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
- Die Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden
- MI 1a keine Wohnnutzung zulässig
- MI 1b Wohnnutzung ab 1. Stock zulässig

###### MI 3, MI 4

- offene Bauweise mit Grenzabstand

### 2.1.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig
- im Bereich der Ortsrandeingrünung/Anbauverbotszone keine baulichen Anlagen zulässig

### 2.1.2.2. Abstandsflächen

Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten

MI 4: Grenzbebauung im gekennzeichneten Bereich länger als 15 m zulässig

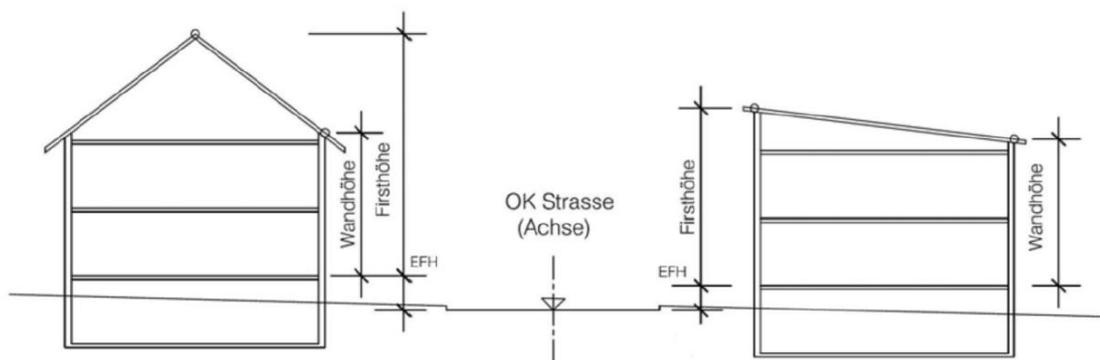
### 2.1.3. Gebäudegestaltung

#### 2.1.3.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich

- MI 1: seitliche Wandhöhe maximal 9 m  
Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 11 m
- MI 2: seitliche Wandhöhe maximal 10 m  
Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 13 m
- MI 3: seitliche Wandhöhe maximal 7 m  
Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 9 m
- MI 4: seitliche Wandhöhe maximal 9 m  
Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 13 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die maximale Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zum Liegen kommen.



### 2.1.3.2. Dachform und Dachdeckung

#### Dachformen:

MI 1:	Flachdach, Pultdach, Satteldach
MI 2:	Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach
MI 3:	Pultdach, Satteldach
MI 4:	Pultdach, Satteldach, Walmdach

Pultdächer von Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können entgegen der Hauptdachrichtung geneigt sein. Anbauten können auch als Flachdach ausgeführt werden.

#### Dachneigung:

SD	Satteldach 12-28°
PD	Pultdach 5-24°
WD	Walmdach 12-24°
FD	Flachdach 0-5°

#### Dachdeckung:

- kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz
- Bei Solaranlagen auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig
- begrünte Dächer
- nichtspiegelnde Metaldächer aus umweltneutralem Material oder mit entsprechender Beschichtung (keine negativen Auswirkungen auf das abzuleitende Wasser)
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen unzulässig.

### 2.1.3.3. Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel

#### Dachaufbauten:

- Die zulässige Wandhöhe darf für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 3,0 m überschritten werden.
- Flächenanteil der Anlagen nicht mehr als 20% der Dachfläche

#### Dachgauben:

- Dachaufbauten nur bei E+D und E+I+D ab einer Dachneigung von 25° zulässig
- Dacheinschnitte nicht zulässig
- stehende Giebelgaube bis 2,0 m<sup>2</sup> Fensterfläche pro Gaube
- stehendes Fensterformat
- max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
- First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
- First min. 3 m vom Ortgang entfernt

Quergiebel:

- Dachneigung min. wie Hauptdach, max. 45 °
- max. 2 Quergiebel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
- Abstand zwischen 2 Quergiebeln min. 5,00 m
- First unter Hauptfirst min 50 cm zurückbleibend
- Breite max. 4,00 m Außenmaß
- Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50 m

2.1.3.4. Fassadengestaltung

**Wandoberflächen**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- Fassadenplatten

**Farbgestaltung**

- harmonische Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen
- grelle Farben sind zu vermeiden

2.1.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- fassadenintegrierte Anlagen senkrecht (fassadenbündig) zulässig
- Erhabene und abstehende Anlagen unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz zulässig.

2.1.5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer

traufseitige Wandhöhe: max. 3,00 m

Pulldach max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pulldächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen.

Bei Grenzbebauung sind die Garagen jeweils zweier Nachbarn zusammenzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten auch außerhalb zulässig.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt. Versickerungsfreundliche Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen werden empfohlen.

#### 2.1.6. Geländeänderung im Planungsgebiet

- Geländeänderungen pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig (nach erfolgten Erschließungsarbeiten)
- Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
- Im Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeneiveau nicht verändert werden.

#### 2.1.7. Einfriedungen

- Einfriedungen sind mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (ohne Sockel, Tierwanderungen)
- Höhe max. 1,20 m
- Einfriedungsmauern unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und Tore können gemauert und verputzt sein.

#### 2.1.8. Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.

#### 2.1.9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an gewerblich genutzten Gebäuden zulässig. Sie sind als Fassadenwerbeflächen auszuführen und dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 15 nicht beeinträchtigen.

- Werbeanlagen mit Wechsellicht unzulässig
- Im Parkplatzbereich max. 5 Werbefahnen und ein Werbepylon pro Fachmarkt (max. 6,0 m Höhe) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

#### 2.1.10. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

##### 2.1.10.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken
- Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden
- Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse ist für den Bereich ein Anschluss des anfallenden Oberflächenwassers auf den Regenwasserkanal zulässig. Das notwendige Rückhaltevolumen beträgt ca. 400 m<sup>3</sup> (Nachweis in gesondertem Wasserrechtsverfahren.)

##### 2.1.10.2. Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

- Sammlung des Niederschlagswassers
- Aufgrund der Bodenverhältnisse ist für den Bereich ein Anschluss des anfallenden Oberflächenwassers auf den Regenwasserkanal zulässig. Das notwendige Rückhaltevolumen beträgt ca. 400 m<sup>3</sup> (Nachweis in gesondertem Wasserrechtsverfahren.)

##### 2.1.10.3. Schmutzwasser

- Kanalerschließung im Trennsystem
- Anschluss der Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung an das bestehende Kanalnetz
- Anschlüsse auf den Grundstücken ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen

##### 2.1.10.4. Wassergefährdung

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

##### 2.1.10.5. Brauchwassernutzung/Heizanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude die Vorgaben der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Regensburg) vorzulegen.

#### 2.1.10.6. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Köfering (Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd) gewährleistet.

#### 2.1.11. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

##### 2.1.11.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

###### Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

###### Pflanzenqualitäten

<b>Bäume:</b>	<b>heimische Laubbäume in Hecken Obstbäume</b>	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm Heister, 2xv, 100/150 Halbstamm oder Hochstamm
<b>Sträucher:</b>		v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

### 2.1.11.2. Zu verwendende Gehölze

Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planfassung) sind folgende Gehölze zu verwenden.

#### Bäume:

##### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde, in Sorten
Quercus robur	Stieleiche

##### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche, in Sorten

##### Heimische Obstbäume:

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.

### 2.1.11.3. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 2.1.11.4. Private Grünflächen

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

##### 2.1.11.4.1. Baumpflanzungen

- Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mind. ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Je 6 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen, bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung pro 12 Stellplätze
- Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste
- Pflanzung im Plan kenntlich gemachter standortgebundener Bäume im Vorgartenbereich/straßennahen Teil des Grundstückes/Ortsrand
- Abweichungen um bis zu 5 m zulässig
- Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug

##### 2.1.11.4.2. Ortsrandeingrünung/Lärmschutzwall

- Pflanzung einer 2-4-reihigen freiwachsenden Strauchhecke (1 Strauch pro m<sup>2</sup>) auf 2/3 der Länge des Walles (Baumeinstreuungen möglich)
- min. 5 unterschiedliche Arten
- Pflanzauswahl gemäß Artenliste
- bei Ausfall Ersatz durch Neubepflanzung der gleichen Art

#### 2.1.11.5. Öffentliche Grünflächen

- Baumpflanzungen gemäß Planeintrag
- Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste
- Umsetzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme

#### 2.1.11.6. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zur Grenze.

#### 2.1.11.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

#### 2.1.11.8. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

#### 2.1.11.9. Energieversorgung/Beleuchtung

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten. Auf eine Insektenfreundliche Beleuchtung im Straßenraum ist zu achten.

#### 2.1.11.10. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### 2.1.11.11. Ausgleich

Ausgleichserfordernis 6.798 m<sup>2</sup>

Der Ausgleich von 6.798 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche der Flurnummer Fl.Nr. 240, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching erbracht. (Detailplanung zur Entwurfsfassung)

Ebenso entsteht eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 473 der Gemarkung Scheuer.

Pflanzqualitäten:

Bäume: v. Heister, 100 – 150 cm

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

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).

Die Pflanzung erfolgt mit einer Pflanze pro 2 m<sup>2</sup>. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Baumanteil im Bereich des Feldgehölzes soll 30 % betragen. Im Bereich des Auwalds ist ein Baumanteil von 50 % vorzusehen.

##### Fl.Nr. 240

Vorgesehen ist die Schaffung von Feucht-/Wechselfeuchtstandorten mit Ziel Kleinseggenried.

Maßnahmen:

Anlage von Seigen und Vernässungen mit dem Ziel Kleinseggenried.

Flächiger Abtrag von Humus (0,3 m).

Anlage von nicht ablaufenden Gräben (tiefe 0,5 m, max. 1,0 m) als kleinflächige Vernässungsbiotope.

Die endgültige Flächenzuordnung (Erdbewegung, zu mähende Flächen) ist abhängig vom anstehenden Untergrund und erfolgt durch die örtliche Bauleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Pflege:

Für die gesamte Fläche gilt: Verzicht auf jegliche Düngung und jeglichen Pflanzenschutz.

Begrünung durch Sukzession

(Detailplanung zur Entwurfsfassung)

Feldgehölz, Fl.Nr. 473

Das intensiv genutzte Grünland wird durch die Entwicklung eines 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 Pflanzenschutz ist zu verzichten.

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 pyraster* Wildbirne

10 % *Prunus avium* Vogel-Kirsche

5 % *Sorbus aucuparia* Eberesche

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Grünland) können beide Flächen (Fl.Nr. 240: 4.385 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 473 2.222 m<sup>2</sup>) mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Die detaillierte Planung erfolgt zur Entwurfsfassung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der notwendige Ausgleich ist somit noch nicht in Gänze erbracht (Entwurfsfassung).

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.

Der erforderliche Ausgleich ist somit erbracht.

Sicherung/Meldung:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates

Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeindeverwaltung an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Um jeweils einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

#### 2.1.12. Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### 2.1.13. Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit, Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Grundschutz nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 120 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

#### 2.1.14. Brandschutz

Anbringung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen.

#### 2.1.15. Anbaubeschränkungen an der Bundesstraße

Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Parkplätze, Werbeanlagen und der Lärmschutzwall, sofern sie einen Abstand von 10 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht unterschreiten.

## 2.1.16. Immissionsschutz

### MI 1a:

Keine Wohnungsnutzung zulässig

### Aktiver Schallschutz

An der Westseite des MI 2 und MI 4.3 ist eine aktive Schallschutzmaßnahme entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lage mit einer Höhe von mindestens 3,5m über Gelände zu errichten.

### Bauliche Schallschutzmaßnahmen

In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und/oder 54 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/11.1989 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten sind.

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

## 2.2. Textliche Hinweise

### 2.2.1. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

### 2.2.2. Verunreinigungen des Untergrundes

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Regensburg zu melden.

### 2.2.3. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.  
Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

#### 2.2.4. Behindertengerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Bereiche ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

#### 2.2.5. Abfallentsorgung

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

#### 2.2.6. Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung.

Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.

#### 2.2.7. Wild abfließendes Niederschlagswasser und Sturzfluten

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

#### 2.2.8. Hinweise zum Immissionsschutz

□ Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

□ Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Köfering, Zimmer xx (zu empfehlen dort, wo der B-Plan zur Einsicht ausliegt) an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

## Planung:



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

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

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 3.1. Festsetzungsplan  
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
- 3.2. Bestand/Eingriff  
(M 1:1000)
- 3.3. Ausgleichsflächen Fl.Nr. 240  
(M 1:1000)
- 3.4. Ausgleichsflächen Fl.Nr. 473  
(M 1:1000)
- 3.5. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair  
(Nr. 6061.0/2017-AS)