



Begründung

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köfering

FASSUNG VOM 07.05.2018,
geändert am 08.10.2018

Planverfasser:

mitschelen & gerstl
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de

BEGRÜNDUNG

1. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 412/6 und 412/2 der Gemarkung Köfering mit einer Fläche von ca. 3,2 ha.

Das geplante Gebiet grenzt im Norden und Osten an die Bahnhofstraße bzw. Regensburger Straße mit anschließender Wohnbebauung, im Westen an die Bundesstraße B 15 und im Süden an die Gemeindegrenze mit anschließender landwirtschaftlicher Fläche.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit im Westen ein Sondergebiet und Osten ein Mischgebiet aus.

2. Anlass der Planung, Zielsetzung, wesentliche Auswirkungen

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Weiterentwicklung des bereits im SO vorhandenen Einzelhandels und die Bebauung der Mischgebietsfläche, um Wohnraum für alle Altersschichten bereitstellen zu können und Einkaufsmöglichkeiten zu bieten. Hierzu ist es notwendig, die vorhandenen Sonder- und Mischgebietsgrenzen neu anzuordnen. Das Sondergebiet wird deshalb nach Osten erweitert, der südliche Teil des bestehenden SO-Bereichs wird dem Mischgebiet zugeordnet.

Im Sondergebiet ist geplant, den bestehenden Markt abzurechen und einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten, um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können. Der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser städtebaulich integrierten Lage kann somit gewährleistet werden.

Im Mischgebiet ist die Errichtung eines Altenheimes, zweier Fachmärkte (mit darüber liegenden Wohnungen), Doppelhausbebauung und 3 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Ziel ist es durch die geplante Bebauung die örtliche Wirtschaft zu stärken, den Bedarf nach Neubauflächen zu decken und seniorengerechte Unterbringungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen.

Das Sondergebiet steht in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen 5.3.1 bis 5.3.3 zum Einzelhandel.

Gemäß Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Köfering ist zusammen mit der Gemeinde Alteglofsheim als Grundzentrum im Sinne des LEP 2018 ausgewiesen und damit grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

Nach Ziel 5.3.2 LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßobjekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, dem fußläufigen Einzugsbereich der angrenzenden Wohngebiete und der ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV, kann das Ziel als erfüllt angesehen werden.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche entspricht dem LEP Ziel 5.3.3. Der Schwellenwert der Kaufkraftabschöpfung in dem Nahbereich mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.500 m² wird gerade eingehalten.

Statistiken zeigen auf, dass sowohl das Verhältnis der Lebendgeborenen zu den Gestorbenen, als auch das Verhältnis der Zugezogenen zu den Fortgezogenen eine positive Entwicklung nimmt. Aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung in Köfering steigt auch der Bedarf an Wohnraum für alle Altersschichten und an Nahversorgungsmöglichkeiten.

Ein Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Köfering liegt vor. Die Berechnung anhand statistischer Daten und Prognosen ergibt einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 12,6 ha. Der darüber hinaus aufgrund der regional-planerischen Vorgaben für die Gemeinde Köfering bestehende, weitere Bedarf an Wohnbauflächen ist nicht quantifizierbar. Dieser lässt sich vielmehr unter anderem anhand des bestehenden Nachfrageüberhangs bei Wohnbauflächen in Regensburg, Köfering und den benachbarten Gemeinden ablesen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen übersteigt in diesen Bereichen das vorhandene Angebot um ein Vielfaches. Da die Flächen bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, geht die Planung mit dem errechneten Bedarf konform.

Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region Regensburg hinsichtlich der Gewährleistung einer bedarfsgerechten Nachversorgung und stärkt die Funktion des gemeinsamen Grundzentrum Alteglofsheim/Köfering.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Strassacker-Ost“ geändert und der Bebauungsplan „Strassacker-Ost II“ aufgestellt.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet bzw. Sondergebiet ausgewiesen. Durch die geplante Änderung findet lediglich eine Flächenverschiebung zwischen Sondergebiet und Mischgebiet statt. Das Sondergebiet wird nach Osten erweitert, der südliche Teil des bestehenden SO-Bereichs wird dem Mischgebiet zugeordnet. Der Standort ist durch die Bahnhofstraße und Bundesstraße B15 gut angebunden. Im Standortumfeld befinden sich Wohnnutzungen, so dass ein fußläufiger Einzugsbereich für den Einzelhandel und die Fachmärkte vorhanden ist, ebenso ist die erforderliche Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Da das geplante Vorhaben eine Verdichtung im Innenbereich darstellt, handelt es sich um den idealen Standort. Neue Ausweisungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht einer Ausweisung auf bestehendem Mischgebiet bzw. Sondergebiet vorzuziehen.

4. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Gebiet ist bereits bzw. wird von der Bahnhofstraße erschlossen. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit wird der bestehende Gehweg an der Bahnhofstraße bis zu den Einfahrtbereichen des Plangebiets verlängert. Über den geplanten Fußgängerübergang kann das Gebiet sicher erreicht werden.

Der geplante Kreisverkehr an der B15 ist in der Bebauungsplanänderung bereits dargestellt. Vom Gehweg am Kreisverkehr wird ein direkter Fußgängerweg auf den Parkplatz des Einzelhandels errichtet.

Das Plangebiet ist durch eine Bushaltestelle im Umkreis von ca. 500 m und den Bahnhof Köfering in einer Entfernung von knapp 500 m gut an den ÖPNV angebunden.

5. Lärmschutz

Für die Bebauungsplanänderung „Strassäcker-Ost“ und den Bebauungsplan „Strassäcker-Ost II“ wurde jeweils ein schalltechnische Bericht erstellt.

Darin sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen enthalten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sicherzustellen. Entsprechende Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung angezeigt.

Unter der Berücksichtigung der Auflagen und der im vorliegenden den Untersuchungsberichten behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

6. Grünordnung

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 9 des IB GeoPlan ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

7. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung im Mischgebiet wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Der Standort ist mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Plangebiete ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd sichergestellt.

Teilflächen sind bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, die Erweiterungsflächen können in Abstimmung mit dem Zweckverband angeschlossen werden.

Entwässerung:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal in der Bahnhofstraße.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird in einer unterirdischen Regenrückhalteeinrichtung gesammelt und in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Pfattertal gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Abfallentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten. Das geplante Gebiet kann mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-3-7039-0286 –Siedlung der Altheimer Kultur.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
