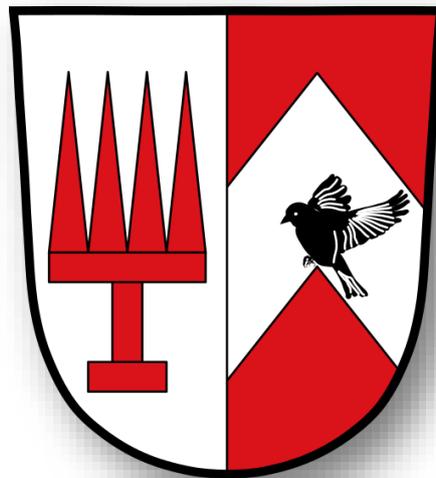


Umweltbericht zum Flächennutzungsplan & Landschaftsplan

9. Deckblattänderung DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND LANDSCHAFTSPLANES

Gemarkung Köfering



Fassung vom 08.10.2018

Gemeinde Köfering
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
2.	Umweltbericht	4
2.1	Einleitung.....	4
2.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	4
2.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1.3	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
2.4.1	Vermeidung und Verringerung.....	15
2.4.2	Ausgleich.....	15
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
2.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
2.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
2.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

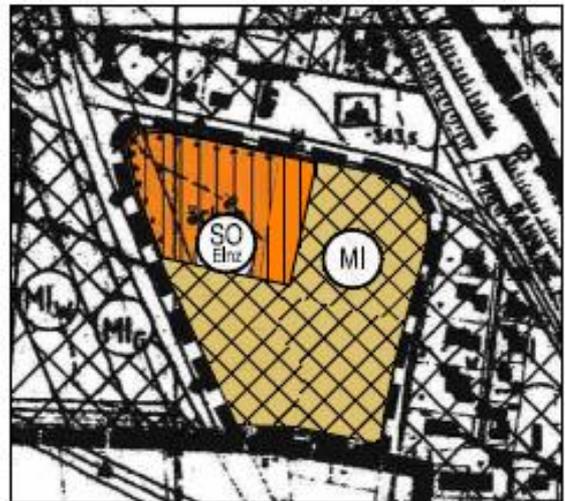
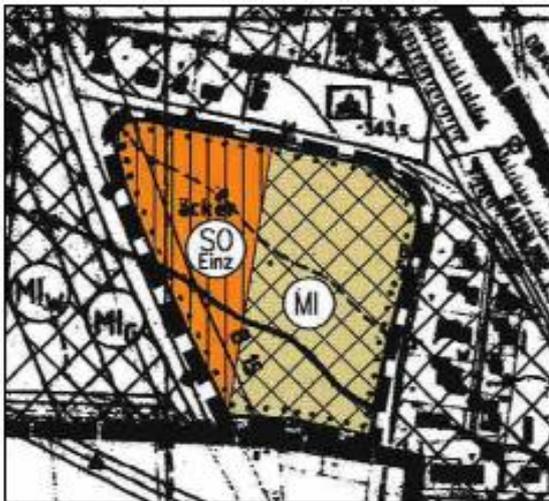
Die Gemeinde Köfering beabsichtigt süd-östlich des Ortszentrums an der Bahnhofstraße den bestehenden Bebauungsplan „STRASSÄCKER-OST“ durch Deckblatt 2 zu ändern bzw. zu erweitern und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan sowie den Landschaftsplan anzupassen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Einzelhandel bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Der südliche Teil des Sondergebietes soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Im Sondergebiet soll der bestehende Markt rückgebaut werden. Ein Neubau soll, im Gegensatz zum Bestand, um 90° gedreht errichtet werden. Die Grundfläche sowie die Anzahl an Parkplätzen werden durch die Maßnahme vergrößert. Im Mischgebiet wird im nördlichen Teil ein Einzelhandelsgeschäft errichtet. Südlich sind Wohnbauflächen geplant. Im westlichen Bereich soll ein Altenheim entstehen.

Der Geltungsbereich soll nach Osten und Süden auf bestehender Ackerfläche erweitert werden.

Die Zufahrtssituation wird sich nicht verändern.

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

Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Köfering und Deckblatt Nr. 9 (nicht maßstäblich)



2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

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

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

2.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

Im Norden bzw. Osten des Geltungsbereiches grenzen die Bahnhofstraße bzw. die Regensburger Straße und Wohnhäuser an. Im Süden befindet sich ein Wohnhaus welchem landwirtschaftlich genutzte Flächen folgen. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich die Bundesstraße 15. Westlich der Bundesstraße befinden sich ein Kindergarten sowie ein Supermarkt.

Entlang der Bundesstraße befindet sich ein Grünstreifen (Baumreihe, Strauchpflanzungen).

Gehölze sind innerhalb des Geltungsbereiches nur im Bereich der Parkflächen und der Eingrünung vorhanden.

Die Fläche beträgt ca. 3,2 ha und betrifft die Flurnummern Fl.Nr. 412/6, Fl.Nr. 412/2 TF sowie, Fl.Nr. 124/7 (TF) in der Gemarkung Köfering.

Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich)



2.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Mischgebietes im Geltungsbereich in westlicher und des Sondergebiets für Einzelhandel in östlicher Richtung geschaffen werden. Aufgrund der vorgesehenen Erweiterungen sollen die örtlich angesiedelte Wirtschaft gestärkt und Wohnraum für junge Familien und Senioren entwickelt werden. Zudem soll die Kaufkraft im Ort gebunden werden und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden

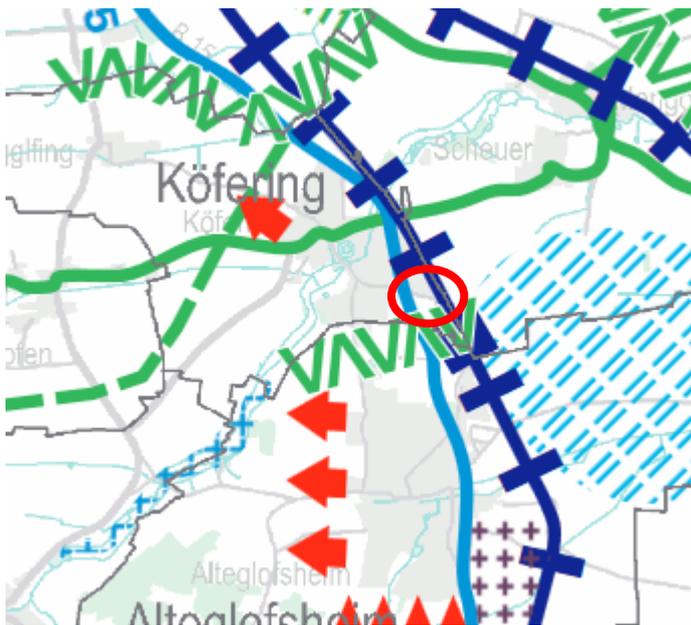
2.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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, des Flächennutzungsplanes, sowie des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Regionalplan:

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

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



Regionalplan Region Regensburg

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes:

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Sondergebiet Einzelhandel bzw. Mischgebiet (östlicher Bereich) dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der Lage im Ortszusammenhang, und der bisherigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes liegt ein geeigneter Standort für das geplante Vorhaben vor.

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

2.2 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.

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist als „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet liegt am süd-östlichen Rand der Gemeinde Köfering an der Bahnhofstraße sowie der Bundesstraße B15, unweit des Bahnhofs.

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

Nördlich und östlich der Bahnhofstraße bzw. Regensburger Straße befinden sich einige Wohnhäuser sowie eine Gärtnerei.

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

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

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

Es liegen geringfügig typische Zierpflanzenflächen entlang der bestehenden Parkplätze vor. Es ist von einem unterdurchschnittlichen Artenspektrum auszugehen. Die Lebensraumqualität ist durch die Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Quartiere für Fledermäuse oder andere wertgebende Lebensraumstrukturen, z.B. für die Zauneidechse oder Haselmaus, liegen nicht vor. Es sind typische unempfindliche Vogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Biotopkartierte Bereiche befinden sich nicht in der näheren Umgebung (nächste Biotope an der Bahnlinie).

Zur geplanten Bebauung werden lediglich Ackerflächen und Straßenbegleitgrün in Anspruch genommen, welche bereits als Mischgebiet/Sondergebiet ausgewiesen sind.

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.

Durch die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Eingriff durch die Erweiterung des Sondergebietes wird durch eine externe Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 272, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching) ausgeglichen. Der Ausgleich für das Mischgebiet befindet sich derzeit noch in Planung.

Ebenso entstehen Eingrünungsstrukturen, welche als Biotopverbundachsen im Siedlungsbereich wirken. Die Pflanzung von Einzelbäumen wirkt dem Eingriff entgegen.

B. Schutzgut Boden/Fläche

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.

Die Eignung der Fläche als Sondergebiet wird mit vorliegender Planung festgestellt. Infolge der Planung wird insgesamt ca. 2,3 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, welche bereits als Mischgebiet bzw. Sondergebiet ausgewiesen war. Dazu kommen zum einen die Fläche für den Ausgleich zur Sondergebietserweiterung von ca. 0,01 ha und der noch in der Planung befindliche Ausgleich für die Errichtung der Vorhaben im Mischgebiet für plangebiets-externe Ausgleichsmaßnahmen. Dabei wurden agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

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

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung zunächst daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhof bzw. Regensburger Straße. Über die Regensburger Straße wird das geplante Mischgebiet durch eine Ringstraße erschlossen.

Die Baufelder werden an die topografische Situation angepasst.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung werden ausgeschöpft. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, weitgehend bebaut und somit, mit Ausnahme der Ackerfläche, fast vollständig versiegelt.

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

die reliefabhängig teilweise durch diluviale Löß-, Lößlehm- und Decklehm-schichten überlagert sind.

Altlasten/-verdachtsflächen liegen nicht vor. Die geplante Neubebauung in der Bahnhofstraße in Köfering befindet sich im Bereich von mindelzeitlichen Schot-tern, die von relativ mächtigen Lößlehm-bildungen überdeckt werden. Die an-getroffenen Lößlehme werden im Nachfolgenden als bindige Decklagen ab-gegrenzt. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bodenauf-schlussarbeiten (Ingenieurbüro Geoplan) auch bis in die erkundeten Tiefen be-stätigt.

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 aller-dings nicht mehr angetroffen wurden.

Der Baubetrieb wird zu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttun-gen) im Bereich der Erweiterung führen. Man kann von einer neu zu versiegeln-den Fläche von ca. 10.173 m² ausgehen. Der Boden ist durch seine Nutzung be-reits stark anthropogen beansprucht. Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen. Durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche geht eine landwirtschaftliche fruchtbare Produktionsfläche verlo-ren und die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) wurden zerstört bzw. sehr stark beein-trächtigt.

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 Plan-gebiet entsorgt werden.

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

Erhöhte Risiken für das Schutzgut durch Unfälle, Katastrophen, eingesetzte Stof-fe, Techniken besteht nicht.

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Bo-den zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, zumal das Gebiet bereits als Mischgebiet ausgewiesen ist.

C. Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereich im Geltungsbereich vorhanden. Die Böden sind bis auf den nordwestli-chen Teil des Geltungsbereiches fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befindet sich der bestehende Lebensmitteldiscounter, wodurch hier ein großer Teil bereits versiegelt ist.

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

Grundwasser liegt bis zu einer Tiefe von 6,0 m 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 Untersu-

chungsgebiet kann bei dem erkundeten Bodenaufbau daher ausgeschlossen werden.

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

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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen, zumal das Gebiet bereits als Mischgebiet ausgewiesen ist.

D. Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und weitgehend bebaut.

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

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

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

Die Ausweisung beseitigt kaltluftproduzierende Ackerfläche und führt gleichzeitig durch die hohe Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung.

Die Frischluftproduktion des Ortes wird aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung nur gering gestört. Da Köfering als Gemeinde im ländlichen Raum mit keinen Überwärmungsproblemen zu kämpfen hat, ist von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen.

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

Die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich führen zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

E. Schutzgut Landschaftsbild

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 den bestehenden Markt, seine Parkplätze und die angrenzenden Grünstrukturen. Die angrenzenden, bereits als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen, werden intensiv als Ackerfläche genutzt. Es bestehen keine bedeutsamen Fernwirkungen 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.



Bestehender Lidlmarkt



MI

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

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

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

Weitere Beeinträchtigungen, wie ästhetische Verluste oder Veränderung des Landschaftscharakters sind durch die vorliegende Deckblattänderung nicht zu konstatieren. Die Ausweisung des Sondergebietes und des Mischgebietes greift nicht in Gehölzstrukturen ein. Entlang des Ortsrandes werden Hecken und Einzelbäume gepflanzt (an der Bundesstraße bereits festgesetzt).

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper in die Landschaft ein. 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Bundesstraße 15, eine Mischgebietsfläche im Norden und Nordwesten, sowie der Einkaufsmarkt EDEKA im Westen.

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

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

Für die Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen erarbeitet.

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

Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme zeigt auf, dass die oben genannten Emittenten (Verbrauchermarkt) bzw. die von ihnen ausgehenden Geräusche an den Immissionsorten im Sondergebiet unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen und somit ein verträgliches Nebeneinander von Einzelhandel und angrenzenden Nutzungen möglich ist. Durch die Nutzungsänderung (Sondergebiet) kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Für das Mischgebiet werden die Belange des Schallschutzes im Bebauungsplan genauer bearbeitet.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

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

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

In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

Der Geltungsbereich erfüllt selbst keine Erholungsfunktion. Im näheren Umgriff befindet sich ein Radweg (Wege-ID: 13781), der am Bahnhof in östlicher vorbeiführt. Dieser wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Erholungsnutzung somit nicht.

Die Schalltechnischen Berichte des Ingenieurbüros GeoPlan bzw. Kottermair stellen die Auswirkungen dar, weshalb auf diese 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.

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

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler ausgewiesen.

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

Kulturdenkmäler werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Da sich der Geltungsbereich auf dem gekennzeichneten Denkmal 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.

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 Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind auch aufgrund des derzeitigen Bestandes keine Wechselwirkungen bekannt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes wären anderweitige gewerbliche oder Wohnbau-Nutzungen auf der Fläche möglich. Da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich ansonsten hier angesiedelt hätten, können keine detaillierteren Aussagen getroffen werden.

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

2.4.1 Vermeidung und Verringerung

Die Flächenausweisungen grenzen an die bestehende Bebauung an. Das Areal des Geltungsbereiches ist bereits als Mischgebiet bzw. Sondergebiet ausgewiesen. Im Norden und Süden befinden sich ebenso Mischgebietsflächen. Eingrünungsstrukturen bleiben erhalten. Zur freien Landschaft sind Heckenpflanzungen zur Ortsrandgestaltung vorgesehen.

Detaillierte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes behandelt.

2.4.2 Ausgleich

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

Geplante Nutzung:	Sondergebiet/
Flurnummer:	Fl.Nr. 412/6, Fl.Nr. 412/2
Gemarkung:	Köfering
Größe:	10.886 m ² (ohne Flächen der Sichtdreiecke)
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,75 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Geplante Nutzung:	Mischgebiet
Flurnummer:	412/2 TF
Gemarkung:	Köfering
Größe:	12.465 m ² (ohne Flächen der Sichtdreiecke)
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,6 Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Geplante Nutzung:	Mischgebiet
Flurnummer:	412/2 TF
Gemarkung:	Köfering
Größe:	8.658 m ² (ohne Flächen der Sichtdreiecke)
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,35 Typ B (mittlerer Versiegelungsgrad)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: qualifizierte Grünordnung, genaue Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt.

Empfehlung für den Ausgleich: Aufwertung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Beeinträchtigte Flächen

Ackerfläche

23.286 m² Faktor ca. 0,5

Einstufung der anderen Schutzgüter:

- Boden: Kategorie I Ackerboden
- Wasser: Kategorie II
- Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie II (Ortsrandbereich, teilweise eingewachsen)

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen. Somit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie II und 3 Schutzgüter in der Kategorie I. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen faktormindernd hinzuzuziehen.

Die bereits durch Parkplätze bzw. Gebäude versiegelte Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs wird bei der Ausgleichsberechnung nicht berücksichtigt.

Für die Ausgleichsberechnung zur Erweiterung des Sondergebietes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 896 m².

Der Ausgleich ist innerhalb des Naturraumes zu erbringen. Der Eingriff wird durch eine externe Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 272, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching) ausgeglichen.

Der Ausgleich, der für die Vorhaben im Mischgebiet erbracht werden muss, beläuft sich auf ca. 5700 m². Der Ausgleich ist innerhalb des Naturraumes zu erbringen. Nähere Informationen zur Lage und zu den Ausgleichsmaßnahmen werden im dazugehörigen Bebauungsplan genauer behandelt.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet bzw. Sondergebiet verzeichnet. Die Änderung (östliche Erweiterung des Sondergebietes und westliche Erweiterung des Mischgebietes) hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Durch die Lage an der Kreuzung Bundesstraße/Bahnhofstraße und die bisherige Nutzung liegt eine ideale Infrastruktur vor. 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 vorzuziehen. Um den Mischgebietscharakter zu erhalten und da die konkreten Vorhaben noch nicht bekannt sind, wird von einer Sondergebietsausweisung im östlichen Bereich abgesehen. Zudem soll im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden Wohnraum über den möglichen Verkaufsflächen im

Mischgebiet entstehen, was den Vorgaben des Sondergebietes entgegenstehen würde.

Das Verhältnis der Lebendgeborenen zu den Gestorbenen, als auch das Verhältnis der Zugezogenen zu den Fortgezogenen nimmt eine positive Entwicklung.

Um Wohnraum für alle Altersschichten bereitstellen zu können und diesen Personen Einkaufsmöglichkeiten zu bieten wird die Planung verfolgt. Ein Bedarfsnachweis für das Gemeindegebiet liegt vor

Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe

in der Gemeinde Köfering

im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

Hedderichstraße 108-110

60596 Frankfurt am Main

18.09.2018

Eine Abstimmung mit der Regierung findet bereits statt.

Die Berechnung anhand statistischer Daten und Prognosen ergibt einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 12,6 ha. Der darüber hinaus aufgrund der regionalplanerischen 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.

Somit stellt sich der Standort als der am besten geeignetste im Gemeindebereich heraus.

2.6 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 und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen nicht möglich.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes oder durch Hinweise der Behörden nach Abschluss des Verfahrens (§ 4 Abs. 3 BauGB) unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wird die Gemeinde Köfering prüfen, ob sie erneut planerisch tätig werden muss.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sondergebietes (Erweiterung) bzw. Mischgebietes (Erweiterung) führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna des Ackerlandes und angrenzender Bereiche wird etwas beeinträchtigt. Durch die Lage und Errichtung zweier typischen Einkaufs-Märkte, eines Altenheims, von Einzel- bzw. Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnflächen wird das Landschaftsbild am Ortsrand von Köfering nicht übermäßig verändert. Der Geltungsbereich ist durch den Bestand, die Position auf bisherigen Mischgebiets- bzw. Sondergebietsflächen, den angrenzenden Nutzungen und der Grünstrukturen gut eingebunden. Lärmschutzkonflikte sind durch Einhaltung der Lärmkontingente nicht zu erwarten.

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

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

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

Planung:



GeoPlan

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



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