

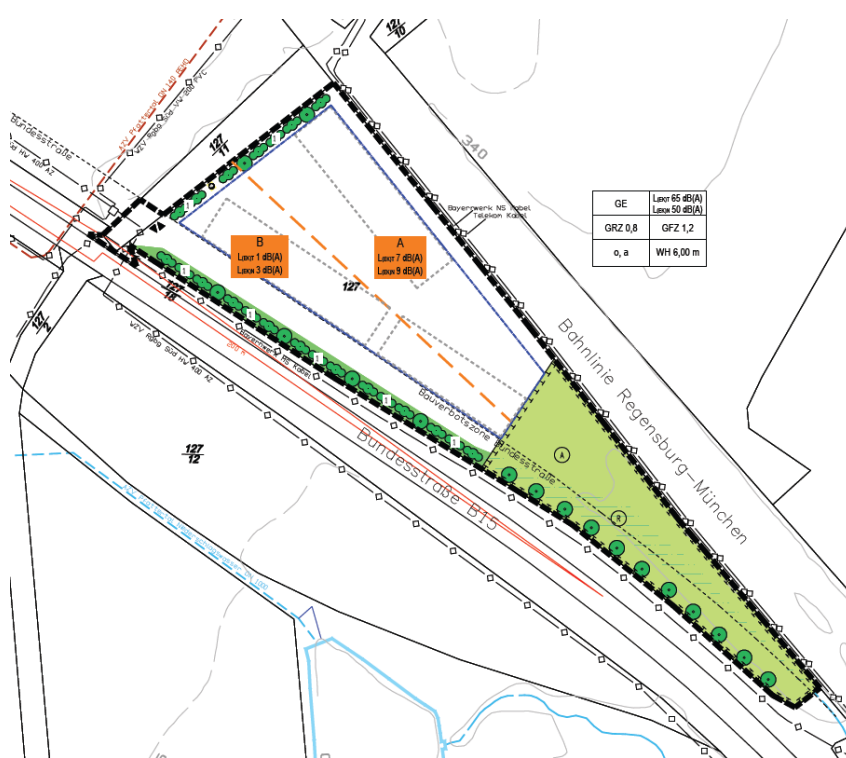


Gemeinde Köfering  
Schulstraße 11  
93096 Köfering

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Waldbreite“


## Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf  
20.11.2017



Projekt-Nr.: 569238

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

## I Begründung

### 1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Anlass
- 1.2 Lage und Bestand
- 1.3 Bestandteile der Planung

### 2 Planungskonzeption

- 2.1 Planungsziele und Bedarf
- 2.2 Geplante Nutzung
- 2.3 Schutzgebiete / besondere Gegebenheiten
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Altlasten
- 2.7 Immissionen
- 2.8 Grünordnung

### 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 3.1 Bestandsbeschreibung
- 3.2 Beschreibung des Eingriffs
- 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen

### 4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

### 5 Flächenbilanz

## II Umweltbericht

### 1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

### 3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Merkmale des Verfahrens
- 3.2 Monitoring
- 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Köfering plant am nördlichen Ortseingang von Köfering zwischen der Bundesstraße B15 und der Bahnlinie Regensburg – München anlässlich von Erweiterungsabsichten der ansässigen Firma Ing. S. Estermann GmbH ein Gewerbegebiet auszuweisen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „Waldbreite“ aufgestellt. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Köfering als Gewerbegebiet dargestellt.

### 1.2 Lage und Bestand

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Norden von Köfering in nach Süden leicht abfallendem Gelände auf ca. 342 m ü. NN und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es befinden sich keine Biotopstrukturen im Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist umgeben von

- einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (FNP 6.Änderung: Sondergebiet „Solarpark Köfering“) und dem Zufahrtsweg zur Bahnunterführung im Norden (Fl.Nr. 127/11 Gmk. Köfering),
- der Bahnlinie Regensburg – München im Nordosten und
- der Bundesstraße B15 und dem daran angrenzenden Fuß- und Radweg im Südwesten.

### 1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waldbreite“, EBB Ingenieursgesellschaft mbH, 04.10.2017

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Planungsziele und Bedarf

Köfering ist im Zusammenhang mit Alteglofsheim im Regionalplan raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg dargestellt und befindet sich an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung Regensburg - Landshut. Kleinzentren haben die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten.

Mit dieser regionalplanerischen Einordnung wird der siedlungsstrukturelle Zusammenhang hervorgehoben und die Entwicklung einer weitgehenden Schwerpunktbildung mit einem gemeinsamen Versor-

gungs- und Siedlungskern angeregt. Der Versorgungs- und Siedlungskern umfasst nicht nur den örtlichen Versorgungsbereich der Siedlungseinheit, sondern auch die damit im baulichen Zusammenhang stehenden Flächen wie Gewerbegebiete.

Zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze beabsichtigt die Gemeinde Köfering das Plangebiet als Gewerbegebiet auszuweisen.

### *Bedarf an Gewerbeflächen*

Um die oben dargestellten regionalplanerischen Ziele umsetzen zu können, werden weitere verkehrsgünstig gelegene und aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematische Gewerbeflächen benötigt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen auf dem Gebiet der Gemeinde Köfering Gewerbeflächen in einer Größe von ca. 1,1 ha. Das auf diese Weise geschaffene Angebot kurzfristig verfügbarer Gewerbeflächen ist in dieser Größe aufgrund der vorliegenden Nachfrage des ansässigen Unternehmens als angemessen zu bezeichnen.

Zurzeit sind im gesamten Landkreis Regensburg kaum noch freie Flächen für Gewerbegebiete verfügbar.

## 2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit Zusatzkontingenten bezüglich des flächenbezogenen Schalleistungspegel für Lagerhallen sowie je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung

## 2.3 Schutzgebiete / besondere Gegebenheiten

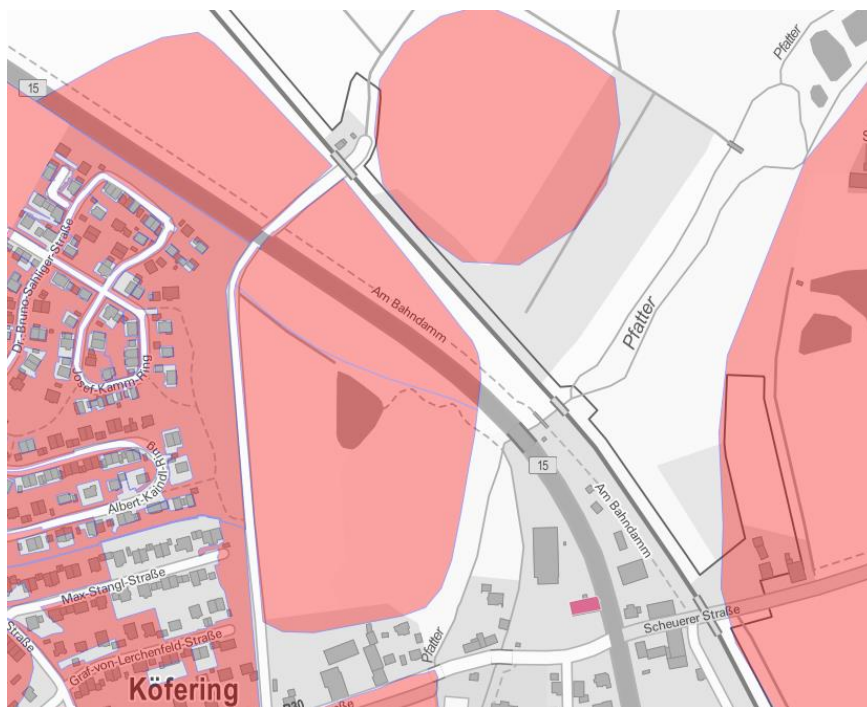


Abbildung 1: BayernViewer-Denkmal

### *Bodendenkmäler*

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich des Bodendenkmals „Siedlung der Latènezeit“ (D-3-7039-0161). Aufgrund der Denkmaldichte auch im näheren Umfeld können Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet wird im November 2017 in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde archäologisch untersucht.

### *Wassersensibler Bereich*

Der, als Ausgleichsfläche vorgesehene, südöstlichste Bereich der Planfläche grenzt an den wassersensiblen Bereich der Pfatter (grün hinterlegte Fläche in der folgenden Karte). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.



**Abbildung 2:** wassersensibler Bereich

Die Planfläche befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Pfatter.

## 2.4 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird über den Zufahrtsweg (Fl.Nr. 127/11) an die Bundesstraße B15 angebunden. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist bei Einhaltung der geplanten Frequentierung der Zufahrt keine Linksabbiegespur erforderlich.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

Die geplante Zufahrt im Norden wird privatrechtlich in Form einer Grunddienstbarkeit zwischen den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 127 und Fl.Nr. 127/11 (Gemarkung Köfering) geregelt.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

### *Energieversorgung*

Die elektrische Versorgung des Gebiets kann nach Auskunft des lokalen Betreibers Bayernwerk AG über die Mittelspannungsleitung entlang der Bundesstraße B15 erfolgen. Im Plangebiet ist ein Standort für eine Trafostation vorzusehen.

### *Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mittels einer eigenen Pumpstation über die bestehende Druckrohrleitung des Abwasserzweckverbands Pfattertal.

### *Wasserversorgung*

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz der Gemeinde Köfering.

### *Niederschlagswasser*

Durch den Bebauungsplan werden die hydrologische Situation und die Abflussverhältnisse im Plangebiet geändert. Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich im Vergleich zum Bestand erhöhen. Es ist geplant, das abflusswirksame Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Verkehrsflächen weitestgehend im Plangebiet zu versickern. Im Bereich der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs werden begrünte Versickerungsmulden mit belebten Bodenzonen geschaffen, die den überwiegenden Teil des Niederschlagswassers aufnehmen bzw. puffern können. Soweit dies nicht vollständig realisierbar ist, ist beabsichtigt das Niederschlagswasser soweit technisch und wasserrechtlich möglich, der südöstlich verlaufenden Pfatter zuzuführen.

Das Niederschlagswasser wird vor der Einleitung über Versickerungsmulden im Bereich von privaten Grünflächen sowie Retentionsflächen im Bereich der Ausgleichsflächen vergleichmäßig und gedrosselt in die Pfatter eingeleitet. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird vor der Gewässereinleitung mit einer Sedimentations- oder Filteranlage behandelt. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen benötigt keine weitere Vorbehandlung. Die Nachweise der qualitativen und hydraulischen Gewässerbelastung sowie des erforderlichen Retentionsraums sind gemäß DWA-M 153 und DWA-A 117 zu erbringen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

## 2.6 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

## 2.7 Immissionen

### Schallschutz

Nach durchgeführter schalltechnischer Untersuchung<sup>1</sup> sind zum Schutz der angrenzenden Bebauung folgende Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen:

Geräuschkontingente nach DIN 45691:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Fläche	$L_{EK}$ , tags pro m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ , nachts pro m <sup>2</sup>
GE Waldbreite	65	50

Zur schalltechnischen Optimierung werden für das Gewerbegebiet folgende Zusatzkontingente auf der Grundlage von Richtungssektoren festgesetzt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
A	7	9
B	1	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben hat nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

## 2.8 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Köfering zwischen der Bundesstraße B15 und der Bahnlinie Regensburg – München und wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Die Fläche besitzt keine Gehölzstrukturen. Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist, das geplante Gewerbegebiet trotz des vorhabenbedingten hohen Versiegelungsgrades durch Baum- und Gehölzpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den Anteil naturnaher Gehölze in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft zu erhöhen.

Zur Verwirklichung dieses Ziels sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung des Gewerbegebiets durch die Anlage von naturnahen Hecken und Feldgehölzen entlang der Bundesstraße B15 sowie an der Nordseite entlang Fl.Nr. 127/11 sowie einer Baumreihe im Bereich der Ausgleichsfläche
- Schaffung von Versickerungsmulden im Bereich der privaten Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche; hier erfolgt teilweise der Ausgleich des erforderlichen Retentionsvolumens

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waldbreite“, EBB Ingenieurgesellschaft GmbH, 04.10.2017

### 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Köfering zwischen der Bundesstraße B15 und der Bahnlinie Regensburg – München. Die Fläche besitzt keine Gehölz- und Biotopstrukturen. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die genannten Verkehrsstrassen sowie die westlich vom Plangebiet liegende Bebauung geprägt. Boden und Lokalklima sind durch den mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorbelastet. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebiets wird aufgrund der bestehenden Nutzungen insgesamt als gering eingeschätzt.

#### 3.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine 11.580 m<sup>2</sup> große landwirtschaftliche genutzte Fläche in ein Gewerbegebiet (GFZ>0,35) umgewandelt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Gebäude sowie durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds verursacht.

Die geplante Erweiterung des ansässigen Unternehmens beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine geeignete Eingrünung entlang der Nord-, West- und Südseite können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

#### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung des Gewerbegebiets durch die Anlage von naturnahen Hecken und Feldgehölzen entlang der Bundesstraße B15 sowie an der Nordseite entlang Fl.Nr. 127/11 sowie einer Baumreihe im Bereich der Ausgleichsfläche
- Schaffung von begrünnten Versickerungsmulden im Bereich der privaten Grünfläche; hier erfolgt teilweise der Ausgleich des erforderlichen Retentionsvolumens

#### 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden<sup>1</sup> in der folgenden Tabelle bewertet:

<b>Schutzgüter</b>	<b>Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert</b>
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
∅	<b>I/o</b>

<sup>1</sup> Leitfaden, Liste 1a, S. 28



Das Plangebiet wird der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von >0,35 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Aufgrund der Lage des Plangebiets im vorbelasteten Bereich von Bundesstraße und Bahnlinie und aufgrund der geplanten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers über Retentionsflächen sowie den in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf 0,4 festgelegt.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Plangebiet	Größe [m <sup>2</sup> ]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m <sup>2</sup> ]
landwirtschaftlich genutzte Fläche	8.125	0,4	3.250
bestehende Straßen und Wege	182	kein Ausgleich erforderlich	
<b>∅</b>	<b>8.307</b>		<b>3.250</b>

### 3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich steht innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von rund 3.250 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Teilfläche Fl.Nr. 127, Gmk. Köfering).

Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Als Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Bereich der Ausgleichsfläche wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie des Kleinklimas mit auwaldartigen Gehölzen bepflanzt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die als Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, werden mit einer Wiesenmischung mit Kräuteranteil aus regionaler Herkunft eingesät.

Dazu wird durch die Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher der Gehölzliste gem. Punkt 12.1 (textliche Festsetzungen) im Südwesten entlang der Bundesstraße eine Eingrünung geschaffen.

## 4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet. Aufgrund der intensiven Nutzung, der Lage am Ortsrand zwischen der Bundesstraße B15 und der Bahnlinie Regensburg - München hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Funde der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicher Brutplätze von Bodenbrütern wird die Baufeldfreimachung für den Bau der öffentlichen Erschließung im Winterhalbjahr empfohlen.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten.

## 5 Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz (gerundet)</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	11.580
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	8.307

## II Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

##### *Regional- und Landesplanung*

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Das Gebiet verfügt insbesondere über eine gute Verkehrsanbindung und kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bestehende Wasserleitung, vorhandener Schmutzwasserkanal sowie bestehende Stromleitung) ressourcensparend erschlossen werden.

##### *Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesstraße B15 und östlich die Bahnstrecke Regensburg-München; Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds werden aufgrund der vorhandenen Strukturen als nicht erheblich eingestuft. Der äußerste südliche Bereich des Plangebiets ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Zur Kontingentierung der Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und für das Plangebiet entsprechend der Ergebnisse Zusatzkontingente festgesetzt.

##### *Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung*

Bei der vorliegenden Planung wurden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung: Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in begrünten Versickerungsmulden mit belebten Bodenzonen und der innerhalb des Geltungsbereich befindlichen Ausgleichsfläche mit Einleitung und Versickerung/Verdunstung von gering verschmutztem Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone sowie Überlauf/Ablauf in die südlich gelegene Pfatter
- Durch das Vorhaben wird ein Gebiet unter Verwendung bzw. den Ausbau bestehender Infrastruktureinrichtungen erweitert.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### *Beschreibung:*

Zur Beschreibung siehe Teil I, Kap. 3 und Kap. 4.

Für die Pflanzen- und Tierwelt ist das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Verkehrsstrassen von geringer Bedeutung. Artenschutzrechtlich relevante Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Empfindlichkeit dieser intensiv genutzten Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist als „gering“ zu bewerten.

### *Auswirkungen:*

Mit dem Vorhaben ist die Umwandlung des Lebensraums Acker in ein Gewerbegebiet verbunden. Die betroffene Fläche ist für die örtlichen Tier- und Pflanzenarten nur von untergeordneter Bedeutung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Artenvielfalt kann daher ausgeschlossen werden. Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### *Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Boden

### *Beschreibung:*

Vorherrschende Böden im Plangebiet sind fast ausschließlich Pararendzона und kalkhaltiger Kolluvisol aus Carbonatschluff (Schwemmlöss) im nördlicheren Teil der Fläche und kalkhaltiger Gley/Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) im südlicheren Bereich. Die Böden werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzen eine mittlere natürliche Ertragsfunktion. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel und insbesondere entlang der Bundesstraße durch Verkehrsemissionen belastet.

### *Auswirkungen:*

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Vorhabenbedingt wird die Bodenstruktur im Plangebiet fast vollständig verändert bzw. überbaut. Der Boden steht der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zu Verfügung.

### *Ergebnis:*

Es sind baubedingte Auswirkungen hoher Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

### *Beschreibung:*

Der südöstlichste Teil der geplanten Ausgleichsfläche grenzt an den wassersensiblen Bereich der Pfatter. Diese Standorte werden vom Wasser (hier: Pfatter / Pfatter-Flutgraben) beeinflusst. Nutzungen kön-

nen hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

*Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben werden die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrads im Plangebiet durch die vorgesehene Versickerung / gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die geplanten Retentionsflächen vermindert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

*Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind vorübergehend während der Bauarbeiten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

## **Schutzgut Klima und Lufthygiene**

*Beschreibung:*

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage im Bereich der Bundesstraße und der Bahnstrecke Regensburg-München klimatisch keine besondere Bedeutung. Das lokale Klima und die Lufthygiene sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Verkehrsstrassen vorbelastet.

*Auswirkungen:*

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zurzeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

*Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer, und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

*Beschreibung:*

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Ortseinfahrt von Köfering und ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Landschaft hat allerdings aufgrund der intensiven Nutzung die naturnahe, ländliche Eigenart teilweise verloren. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Bundesstraße B15 und die Bahnlinie Regensburg-München vorbelastet.

*Auswirkungen:*

Aufgrund der geplanten Eingrünung sowie der starken Vorbelastung des Plangebiets zwischen der Bundesstraße B15 und der Bahnstrecke Regensburg-München sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

*Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind vorübergehend baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **Schutzgut Mensch**

*Beschreibung:*

Das Plangebiet hat aufgrund der benachbarten Verkehrsstrassen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung. Auswirkungen auf die Wohngebiete in Köfering sind nicht zu erwarten.

*Auswirkungen:*

Aufgrund der geplanten Kontingentierung der Schallemissionen können die Auswirkungen auf die Wohngebiete in Köfering ausreichend vermindert werden. Im Rahmen der Bauarbeiten ist vorübergehend mit einer Beeinträchtigung durch Staub- und Lärmemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

*Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind vorübergehend baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

*Beschreibung:*

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befindet sich das Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals „Siedlung der Latènezeit“ (D-3-7039-0161).

*Auswirkungen:*

Bei entsprechender Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange (Sondierung vor Beginn der Erdarbeiten) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

*Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	gering	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

### 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnten die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung ein bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Köfering ausgewiesenes Gewerbegebiet nicht realisiert werden und damit ein hinsichtlich der Verkehrsanbindung sowie der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattetes Gebiet nicht für die Erweiterung eines ortansässigen Unternehmens genutzt werden. Die Gemeinde Köfering würde versuchen, an anderer Stelle weniger gut geeignete Flächen als Gewerbebestandort baurechtlich zu sichern.

Insgesamt gesehen ist die vorliegende Planung aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen als die umweltverträglichere Lösung anzusehen, da Erschließungskosten gespart werden und der Flächenverbrauch vermindert wird.

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

vgl. Begründung Teil I, Kap. 4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

##### **Schutzgut Wasser**

vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

##### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

##### **Schutzgut Mensch**

Zum Schutz der Wohngebiete in Köfering werden für das geplante Gewerbegebiet maximal zulässige Schallkontingente auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Bei der Umsetzung der pro Betrieb zulässigen Betriebsleiterwohnung sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahme.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich vor allem um die Umsetzung eines im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Köfering ausgewiesenen Gewerbegebiets.

Das Plangebiet besitzt für die Ausweisung als Gewerbegebiet folgende günstige Eigenschaften, die das Gebiet verglichen mit anderen Standorten in der Umgebung Köferings als besonders geeignet erscheinen lassen:

- Optimale Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B15,
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Straßennetz, benachbartes Stromnetz, benachbarter Abwasserkanal),
- Lage des Gewerbegebiets in dem durch Verkehrsstrassen geprägten Bereich. Insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung gibt es keinen vergleichbaren Standort.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Köfering sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

### 3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung durchgeführt.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Waldbreite“ beabsichtigt die Gemeinde Köfering das bereits im FNP ausgewiesene Gewerbegebiet umzusetzen.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und durch den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Gewerbegebiet wird entlang der Nordwest- und Südwestseite in die Landschaft eingebunden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in der begrünten Versickerungsmulde sowie der geplanten Retentionsfläche versickert / gedrosselt in das bestehende Grabensystem der Pfatter abgeleitet.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer internen Ausgleichsfläche.