



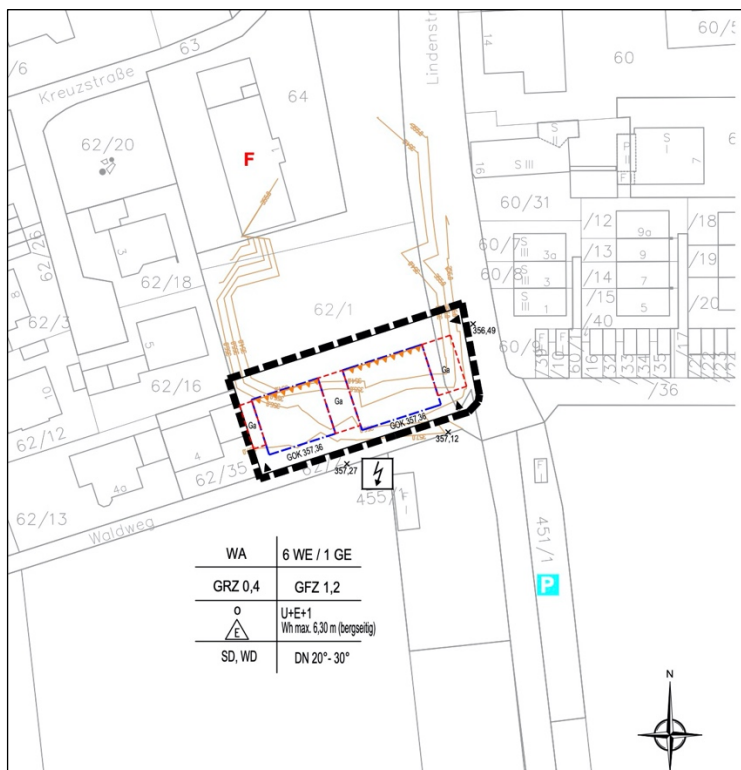
Bebauungsplan „Kelleräcker“

3. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf vom 03.08.2020



Projekt-Nr. 569243

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Schutzgebiete / geschützte Objekte	4
1.4	Bestandteile der Planung	4
2	Planungskonzeption	4
2.1	Planungsziele und Wohnbauflächenbedarf	4
2.2	Geplante Nutzung	4
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.3	Bauweise	5
2.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.2.5	Stellplätze	5
2.2.7	Höhenlage	5
2.2.8	Einfriedungen	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Altlasten	7
2.6	Immissionen	7
3	Natur- und Umweltschutz	7
3.1	Bewertung der Umweltbelange	7
3.2	Angaben zum Artenschutz	8
4	Flächenbilanz	9

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Köfering beabsichtigt im Hauptort Köfering im Bereich der Gemeinbedarfsfläche westlich der Lindenstraße die umliegenden Wohngebiete zu erweitern und zu diesem Zweck den Bebauungsplan „Kelleräcker“ zu ändern. Von dem Vorhaben wird ein Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kelleräcker“ einschließlich der Änderungen 1-2 überplant. Für diesen Bereich ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Kelleräcker“ / 3. Änderung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Regelquerschnitte des Bebauungsplans „Kelleräcker“ einschließlich der Änderungen 1-2.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung handelt und die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung mit ca. 500 m² Fläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Köfering als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,12 ha große Plangebiet (Teilfläche FINr. 62/1, Gmkg. Köfering) befindet sich im nördlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf westlich der Lindenstraße und ist über die Lindenstraße und den Waldweg erschlossen. Der im Süden an der Böschung zum Waldweg sowie an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Gehölzbestand wurde inzwischen gerodet.

Das Plangebiet ist umgeben

- von Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Gemeindeplatz, Freiwillige Feuerwehr) im Norden,

- von der Lindenstraße im Osten,
- vom Waldweg im Süden,
- von Wohnbebauung im Westen.

1.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals (Aktendnummer: D-3-7039-0120). Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.4 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kelleräcker“ / 3. Änderung vom 06.07.2020, EBB Ingenieurgesellschaft mbH.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde Köfering beabsichtigt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche westlich der Lindenstraße in Köfering die für Einrichtungen des Gemeinbedarfs nicht benötigte Fläche für die Erweiterung der umliegenden Wohnbauflächen zu nutzen. Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraßen „Waldweg“ und „Lindenstraße“ erschlossen; vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen können genutzt werden.

Für die Gemeinde Köfering wurde 2018 eine Wohnflächenbedarfsermittlung durchgeführt. Der bis 2035 vorhergesagte bzw. teilweise hochgerechnete Bevölkerungszuwachs von ca. 491 Personen führt unter Berücksichtigung verschiedener Parameter wie dem Auflockerungsbedarf, der Fluktuationsreserve und dem Ersatzbedarf zu einem Bedarf von 316 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Daraus ergibt sich rein rechnerisch ein Bedarf von ca. 12,6 ha an Wohnsiedlungsfläche für Köfering bis zum Jahr 2035¹.

2.2 Geplante Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, da das Plangebiet hinsichtlich der Breite der Erschließungsstraße und der Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze für derartige Nutzungen nicht geeignet ist.

¹ Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering, AS+P Albert Speer + Partner GmbH, 18.09.2018

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Einzelhäuser (U+E+1) mit insgesamt maximal 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit einer Mindestgröße von 50 m².

Es gilt die maximale Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Die maximal zulässige Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten ist der Anzahl der privaten Stellplätze angepasst.

2.2.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Einer Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H stehen die Belange der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht entgegen. Der Gesetzgeber hält nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m, in Gemeindegebieten oder in Teilen des Gemeindegebietes für ausreichend.

In diesem Zusammenhang wird auf die bevorstehende Novellierung der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Um ein dichteres und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, soll künftig nur mehr eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H nötig sein. Mit der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen will der Gesetzgeber die BayBO an die von der Bauministerkonferenz herausgegebene Musterbauordnung angleichen.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Plangebiets wird außerdem durch den Abstand zur angrenzenden Bebauung in südliche, östliche und nördliche Richtung gewährleistet.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen (Ga) festgelegt. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis max. 3 m überschritten werden.

Außerhalb dieser in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m², Stellplätze, Versickerungsanlagen sowie Einhausungen für Sammelstellen von Abfallbehältern zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundfläche ist der besonderen Lage des Grundstücks im Böschungsbereich am Rand von zwei Erschließungsstraßen und der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf geschuldet, die keine größeren Grundstücksflächen zulässt.

2.2.5 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering in der Fassung vom 15.12.2017.

Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen und im Untergeschoss der Hauptgebäude zulässig.

2.2.7 Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Böschung mit einer Höhendifferenz von ca. 3 m. Die Höhenlage des fertiggestellten Geländeoberfläche an der Südseite der Gebäude ergibt sich durch die angrenzende Erschließungsstraße (Waldweg) und ist in der Planzeichnung durch Höhenkoten in

m üNN festgesetzt. Die fertiggestellte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude darf maximal 0,25 m über der in der Planzeichnung festgelegten Höhe des fertiggestellten Geländes an der Südseite liegen.

An der Nordseite der Gebäude sind Abgrabungen zum Freilegen des Untergeschosses zulässig.

2.2.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der fertiggestellten Geländeoberfläche zulässig. Mauern und Gabionen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

Zum Schutz von Kindern ist das Grundstück vor Bezug der Wohngebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze zur Gemeinbedarfsfläche Bauhof/Feuerwehr) mit einer Einfriedung von 1,00 m über der fertiggestellten Geländeoberfläche einzufrieden.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraßen „Waldweg“ und „Lindenstraße“ erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen können genutzt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal, der über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet nicht möglich. In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es keine Oberflächengewässer für eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers des Plangebiets erfolgt über Rückhaltezysternen in den Mischwasserkanal. Die Größe des Rückhaltevolumens und die Drosselwassermenge sind mit der Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abzustimmen.

Die Zisternen müssen mindestens auf eine Niederschlagswasserereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Nutzung regenerativer Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden und können daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung genutzt werden. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen sowie zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen zu verwenden.

Im Plangebiet ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärmesondenanlage möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Anlagen- und Sportlärm

Auf das Plangebiet wirken Anlagen- und Sportlärm der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf mit Bauhof, Feuerwehr und des benachbarten Sportplatzes mit Fußball- und Tennisplatz sowie einer Stockbahn ein. Nach der schalltechnischen Untersuchung¹ sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der topographischen Situation aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Zur Reduzierung der Auswirkungen des Anlagen- und Sportlärms werden deshalb ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 8):

Zum Schutz vor Anlagen- und Sportlärm sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach VDI 2719 gewährleistet.
- An allen Hauptgebäuden ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten.

Regelung der Betriebszeiten

Entsprechend § 5 Abs. (5) der 18. BImSchV kann von einer Festsetzung der Betriebszeiten abgesehen werden, wenn höchstens an 18 Sonntagen des Jahres Überschreitungen durch den Spielbetrieb zu erwarten sind.

DIN-Normen, technische Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen zum Schallschutz Bezug genommen wird, können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Köfering eingesehen werden.

3 Natur- und Umweltschutz

3.1 Bewertung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kelleräcker“ / 3. Änderung vom 06.07.2020, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden im Folgenden die Umweltbelange anhand der Schutzgüter überschlägig geprüft:

Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Der im Süden an der Böschung zum Waldweg sowie an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Gehölzbestand wurde inzwischen gerodet.	gering
Fläche	Das ca. 0,12 ha große Plangebiet (Teilfläche FlNr. 62/1, Gmkg. Köfering) befindet sich im nördlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf westlich der Lindenstraße und ist über die Lindenstraße und den Waldweg erschlossen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	gering
Boden	Aufgrund der baulichen Tätigkeit in der unmittelbaren Umgebung ist innerhalb des Plangebiets überwiegend mit anthropogen beeinträchtigten Böden zu rechnen.	gering Es werden überwiegend anthropogen beeinträchtigten Böden überbaut.
Wasser	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Rückhalteanlagen vorgesehen.	gering Aufgrund der geplanten Rückhaltung des Niederschlagswassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten.
Klima/Luft-hygiene	Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung.	gering
Landschaft	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	gering
Mensch	Auf das Plangebiet wirken Anlagen- und Sportlärm ein.	keine Der erforderliche Lärmschutz wird durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig.	gering

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

3.2 Angaben zum Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen):

- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

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

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	1.219
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	1.219