Gemeinde Pfatter
LANDKREIS REGENSBURG, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Einzelhandel Pfatter“

Endfassung in der Fassung vom 13.09.2022
Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Übersichtslageplan

Pfatter, 13.09.2022

Huber

Johann Biederer
1. Bürgermeister

Fröschl

Inhaltsverzeichnis

A Begründung ... 4

A.1 Anlass und Erfordernis ... 4

A.2 Verfahren ... 5

A.3 Ausgangssituation ... 5

A.3.1 Lage und Größe ... 5

A.3.2 Topografische Verhältnisse ... 5

A.3.3 Eigentumsverhältnisse ... 5

A.3.4 Nutzungen ... 5

A.3.5 Verkehrserschließung ... 6

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen ... 6

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan ... 6

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan ... 7

A.4.3 Naturschutzrecht ... 8

A.4.4 Geogefahren ... 8

A.4.5 Landwirtschaftliche Umgebung ... 8

A.5 Planinhalt ... 8

A.5.1 Planungsziele ... 8

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 8

A.5.3 Art der baulichen Nutzung ... 8

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung ... 8

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 9

A.5.6 Haustypen, Dachneigung, Dachformen ... 9

A.5.7 Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze ... 9

A.5.8 Angrenzende Bundesstraße ... 9

A.5.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe ... 9

A.5.10 Überschwemmungsgebiet ... 9

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 10

A.6.1 Verkehrserschließung 10

A.6.2 Stromversorgung 10

A.6.3 Wasserversorgung 11

A.6.4 Abwasserbeseitigung/ Entwässerung 11

A.6.5 Grundwasser 11

A.6.6 Hochwasser 11

A.6.7 Gewässer und wild abfließendes Wasser 12

A.6.8 Telekommunikationsnetz 12

A.6.9 Immissionsschutz 14

A.6.10 Altlasten / Bodenschutz 14

A.6.11 Denkmalschutz 14

A.6.12 Anlagen des Elektrizitätswerk Heider 15

A.6.13 Städtebauliche Zielsetzung 15

A.7 Umweltbericht 16

A.8 Ausgleichsflächenberechnung 28

Karte 1 28

Karte 2 39

B Rechtsgrundlagen 40

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Einzelhandel Pfatter“

Sonstige Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt, ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel / Gesundheit für eine Apotheke mit Autoschalter und Physiotherapiezentrum sowie angrenzend für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie einem integrierten Backshop mit Cafe sowie einem Asia Imbiss zu realisieren.
Das geplante sonstige Sondergebiet Einzelhandel / Gesundheit ist durch seine Lage am Ortsrand ideal, um die rechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens zu realisieren. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.448 m² auf den Flurnummern 326 und 327 sowie 322 (TF), jeweils Gemarkung Pfatter.

Abb. Übersichtslageplan
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Einzelhandel Pfatter“ aufzustellen. Das geplante Verfahren wird zweistufig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 07.04.2022 statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 14.03.2022 bis 13.04.2022statt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 19.07.2022 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 19.07.2022 öffentlich ausgelegt.
Die Gemeinde Pfatter hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2022 als Satzung beschlossen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet „Einzelhandel Pfatter“ gehört zum Landkreis Regensburg. Es grenzt im Südosten an den bestehenden Einzelhandeldiscounter an. Sowohl nordwestlich und im Westen befindet sich Ackerland. Im Norden angrenzend verläuft die Straubinger Straße, südlich verläuft die B 8.
Die A 3 befindet sich in ca. 7,50 km Entfernung.
Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 8.448 m² auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 322 (TF), 326 und 327, jeweils Gemarkung Pfatter.

A.3.2 Topografische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von der Höhe fast ebenes Gelände auf der Höhe von ca. 325 m ü. NN.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

A.3.4 Nutzungen

Die überplanten Grundstücke werden derzeit als Ackerfläche benutzt. Erschlossen wird das Gebiet von Nordosten über die Straubinger Straße.

Abb. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Einzelhandel Pfatter“
In Irnsing (rot umrandet), bestehende Flächennutzung
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.3.5 Verkehrserschließung

Erschließung
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straubinger Straße von Nordosten her. Im Bereich der Apotheke soll ein Drive-In Schalter entstehen, welcher wieder auf die Straubinger Straße führt. Ebenso soll eine neue Bushaltestelle entstehen, mit welcher die öffentliche Erschließung gewährleistet ist.

Überörtliches Verkehrsnetz
Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die BAB A 3 dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 7,5 km von dem neuen Baugebiet. Weiter ist von dem Baugebiet aus die B 8 zu erreichen. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Sondergebiet.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan

Der Regionalplan der Region Regensburg (11) ordnet die Gemeinde Pfatter dem allgemeinen Ländlichen Raum entlang einer Entwicklungsachse zu. Gemäß der

ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt das Plangebiet in einem Bereich mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur bzw. agrarischer Nutzung. Die Grundsätze der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen als fachliches Ziel hier im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).

Das neue Sondergebiet schließt an den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter an.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfatter verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren zu einem Sondergebiet geändert.

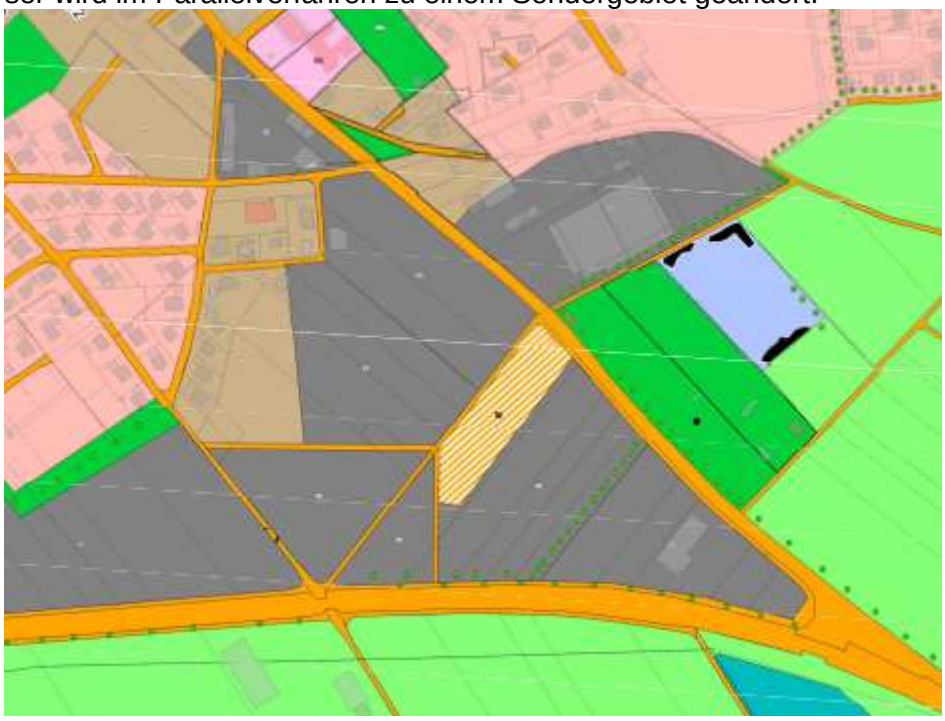


Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach Nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

A.4.4 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

A.4.5 Landwirtschaftliche Umgebung

Es muss sichergestellt werden, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen ohne Einschränkungen weiterhin möglich ist. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Staub, Lärm und Geruch ausgehen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplanung dar:

Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Café mit einer VK von max. 1200 m² und einem Gesundheitsbereich für Apotheke und Physiotherapie sowie einen Asia Imbiss.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 8.448 m² auf. Dieser umfasst die Fl. Nrn. 326 und 327 sowie 322 (TF), jeweils Gemarkung Pfatter.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Auf dem überplanten Gelände soll ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel / Gesundheit (SO) nach § 11 BauNVO entstehen für ein Physiotherapiezentrum und eine Apotheke mit Autoschalter, sowie für einen Lebensmitteldiscounter mit Asia Imbiss entstehen.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Auf der gesamten Fläche des neuen Sondergebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,2 festgesetzt.
Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden. Die zulässige Überschreitung wird mit der Notwendigkeit der Verkehrsfläche gerechtfertigt. Der Bereich des Sondergebietes dient zur Versorgung Pfatters. Eine Überschreitung von 0,9 ist durch die GRZ II zulässig.

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. – Neigungen soll im Baugebiet eine einheitlicheHöhenentwicklung ermöglicht werden.

Zugelassen ist eine Wandhöhe von 10,00 m gemessen von 325,5 m ü NN bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt auf jeder Seite abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 h, mind. 3,00m. Im Sondergebiet zählt die Abstandsflächenregelung des Gewerbegebietes. Die Bezugshöhe liegt bei 325,5 m u NN. In der Bayerischen Bauordnung ist eine Abstandsflächentiefe von 0,20 zulässig. Durch die Abweichung wird ein Größerer Abstand gewährleistet. Eine abweichende Bauweise ist zulässig

A.5.6 Haustypen, Dachneigung, Dachformen

Die Festsetzungen der Dachneigung bis 12°-30° bei einem Satteldach sowie der Dachform Pultdach 7°-17°, Flachdach max. 5° entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Die Ausrichtung der Hauptdachflächen sollte entsprechend den gewünschten städtebaulichen Strukturen und der Möglichkeit von Solarthermienutzung erfolgen.
Die Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen entfallen (Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen).

A.5.7 Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze

Die Dachformen der Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht anzupassen.
Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

A.5.8 Angrenzende Bundesstraße

Es sind mindestens 17 m zur Fahrbahnkante der im Südwesten verlaufenden Bundesstraße B 8 einzuhalten. Nicht notwendige Stellplätz sind auch innerhalb der Anbauverbotszone erlaubt, ansonsten sind mind. 17 m einzuhalten.

A.5.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist erforderlich und wird erbracht.
Die Angaben sind dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Erwin Fröschl (siehe Anhang) zu entnehmen.

A.5.10 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes für ein 100-

jährliches Hochwasser (HQ100). Die ersten 50 Meter an der Straubinger Straße befinden sich jedoch im Überschwemmungsgebiet eines Extremhochwassers (HQextrem)

Abb. Ausschnitt aus dem Lageplan. Die blaue Fläche stellt die HQ 100 Situation dar.
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Erschließung
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straubinger Straße von Nordosten her. Im Bereich der Apotheke soll ein Drive-In Schalter entstehen, welcher wieder auf die Straubinger Straße führt. Eine neue Bushaltestelle soll entstehen, mit welcher die öffentliche Erschließung gewährleistet ist.

Überörtliches Verkehrsnetz
Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die BAB A 3 dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 7,5 km von dem neuen Baugebiet. Weiter ist von dem Baugebiet aus die B 8 zu erreichen. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Sondergebiet.

A.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch das
Elektrizitätswerk Wörth a.d. Donau Rupert Heider & Co. KG,
Regensburger Straße 21,
93086 Wörth an der Donau

mit elektrischer Energie versorgt.
Die Stromversorgung ist ausreichend gesichert. Die technische Infrastruktur wird erbracht und mit dem Versorger abgestimmt.

A.6.3 Wasserversorgung / Brandschutz

Wasserversorgung erfolgt über den

Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd,

Aukofener Straße 17,

93098 Mintraching

Die Löschwasserversorgung richtet sich nach W 405 DVGW und ist gesichert. Grundsätzlich kann die Löschwasserversorgung vollständig auf dem Areal erbracht werden, beispielsweise durch unterirdische Zisternen. Die Wasserversorgung des Plangebietes ist ausweislich der Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Landkreis Regensburg-Süd gesichert. Insofern kann der Löschwasserbedarf vollständig oder zum Teil durch das öffentliche Leitungsnetz gedeckt werden. Sofern die Abdeckung durch das öffentliche Netz nicht ausreichend ist, ist diese durch entsprechende Einrichtungen auf dem Grundstück, beispielsweise unterirdische Zisternen, zu ergänzen. Der tatsächliche Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit der Vorgaben W 405 im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und die entsprechende Versorgung nachzuweisen. Sofern die Versorgung im Rahmen dieses Nachweises nicht durch das öffentliche Wasserleitungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann, hat dies durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu erfolgen

A.6.4 Abwasserbeseitigung/ Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Weitere Festlegungen und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg und dem Landratsamt Regensburg durchzuführen.
PKW-Stellplätze sind wenn möglich wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.
Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt. Das anfallende Regenwasser soll weitestgehend versickern. Sofern eine Regenrückhaltung notwendig wird, wird diese ausreichend erbracht.

A.6.5 Grundwasser

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.
Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

A.6.6 Hochwasser

Im gesamten Planungsgebiet besteht keine Hochwassergefährdung. Ebenso liegt das Plangebiet außerhalb des wassersensiblen Bereiches.

A.6.7 Gewässer und wild abfließendes Wasser

Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau). Ferner muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg empfiehlt daher Keller, oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

A.6.8 Telekommunikationsnetz

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Süd, PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0800-3309 7 4 7

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,
Email: Planauskunft.Sued@telekom.de,

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeit und technischer sowie konstruktiver Machbarkeit so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.
Straßennamen:
Die Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet sind schnellstmöglich der Telekom zuzusenden. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.
Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PTl1 2 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, ist der Name des bauausführenden Ingenieurbüros der Telekom mitzuteilen, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

A.6.9 Immissionsschutz

Die Ausweisung eines Sondergebietes stellt eine zusätzliche Belastung der Umwelt dar, die bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften im zulässigen Rahmen bleibt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des geplanten Gebiets außerhalb der Ortschaft bleiben Wohngebiete von erhöhter Verkehrsbelastung und möglichen Emissionen aus dem Plangebiet verschont.

A.6.10 Altlasten / Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Regensburg empfohlen.
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwir schaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB).
Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter
www.rc-baustoffe.bayern.de.

A.6.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

A.6.12 Anlagen des Elektrizitätswerk Heider

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind auf Kosten des Bauherrn die geeigneten Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.
Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Vor Baubeginn der Verlegung der Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit den Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

A.6.13 Städtebauliche Zielsetzung

In verkehrsgünstiger Lage sollen im Anschluss an den Ortsrand der Gemeinde Pfatter die rechtlichen Grundlagen für einen Lebensmitteldiscounter und einer Apotheke, sowie ein Physiotherapiezentrum und eines Aisa Imbisses geschaffen werden.
Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes können im Gemeindebereich, ohne störende Auswirkungen auf Wohngebiete, neue Erwerbsmöglichkeiten und Arbeitsplätze geschaffen bzw. vorhandene gesichert werden.

Durch die Lage des geplanten Gebietes werden unwirtschaftliche Aufwendungen für die Verkehrsinfrastruktur vermieden. Auch die Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) ist bereits weitestgehend vorbereitet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und umweltverträglich geregelt.

A.7 Umweltbericht
nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2

1. ***Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.***

Die Gemeinde Pfatter, LKR Regensburg beabsichtigt ein Sondergebiet nach §11 BauNVO) für eine Apotheke und ein Physiotherapiezentrum sowie angrenzend für einen Lebensmitteldiscounter, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm zu realisieren. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.448 qm auf den Flurnummern 322 (T), 326 und 327 in der Gemarkung Pfatter. Die Erschließung erfolgt über die Straubinger Straße im Nordosten.

Auszug aus Geoportal Bayern

2. ***Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.***

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleit-planung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege

- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren soll die der Geltungsbereich als SO ausgewiesen werden. Um dem Anbindungsgebot Rechnung zu tragen soll das im Westen des Geltungsbereichs bisher als GE ausgewiesene Gebiet durch eine Flächennutzungsplanänderung als MI und WA ausgewiesen werden. Zur Abrundung und Einbindung soll der im Norden gelegene Sportplatz ebenfalls als SO festgesetzt werden.

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird, sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.
Rechtliche Grundlagen dafür sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 und durch Art. 13a des Gesetzes vom 01.01.2007

- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.
- Vermeidung von Zersiedelung
- Extensive Dachbegrünung
- Solarthermienutzung ermöglichen
- Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan getroffen.
In der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im Verhältnis zum der- zeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.
Die konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens.

3. *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.*

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Blick von Südosten nach Nordwesten

Die Begrenzung im Süden erfolgt durch die B 8 Regensburg – Straubing, im Norden wird das Gebiet durch die Straubinger Straße begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch einen Lebensmitteldiscounter. Im Westen wird das Gebiet durch Ackerflächen, die im Zuge der Flächennutzungsplanäderung als MI und WA festgesetzt werden sollen, begrenzt.

Auszug aus Geoportal Bayern – Rot umrandete Fläche = Geltungsbereich

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde zur Erkundung des Geltungsbereichs wurde nicht durchgeführt. Um sicher zu gehen, dass mögliche Ackerbrüter nicht beeinträchtigt werden wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden dürfen. Sollten bauablaufbedingt Oberbodenarbeiten im Schutzzeitraum erforderlich sein, ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.
Es handelt sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Auf Grund der südlich angrenzenden Bebauung ist jedoch von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.
Die geplante Bebauung hat wegen ihrer Lage und geringen Größe derzeit auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden in der Bewirtschaftung nicht eingeschränkt.

3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als SO Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung.
Der Geltungsbereich ist für Zecke der Erholung nicht vorgesehen. Durch die Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen (B 8 und Straubinger Straße) sowie die geringe Flächengröße ist der Geltungsbereich ohnehin nicht für Erholungszwecke geeignet.
Für Erholungszwecke eignet sich der Bereich der Donauauen der sich in einer Entfernung von ca. 700 m vom nördlichen Ortsrand befindet.
Mit Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund des geplanten SO Funktion in geringem Umfang zu rechnen.
Das geplante Baugebiet kann über die Straubinger Straße direkt angebunden werden.

3.2 Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestand-

teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
Das Planungsgebiet und die westliche Umgebung wurde bisher als Ackerfläche intensiv genutzt.
Das ABSP für den Landkreis Regensburg beinhaltet für den Geltungsbereich keine spezifischen Darstellungen. Das Vorkommen von Feldbrütern wie z.B. Feldlerche, Rebhuhn, Goldhammer, Wiesenschafstelze kann im Planungsgebiet Aufgrund der intensiven Ackernutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Die Begehungen im Mai und Juni ergaben keinen Hinweis auf bodenbrütende Arten. Um sicherzugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, sollte die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit (März bis Juli) erfolgen.
Falls bauablaufbedingt innerhalb dieser Zeit Arbeiten erforderlich sind, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf Verbotstatbestände hin zu überprüfen. Bei Auffinden von Brutstätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zur Erkundung des Geltungs-bereichs wurde nicht durchgeführt.

3.3 Schutzgut Pflanzen

Im gesamten Planungsgebiet befinden sich keine schützenswerten Pflanzenarten. Auf Grund der bisherigen Nutzung Ackerfläche war dies auch nicht zu erwarten. Durch die Schaffung von Ausgleichsflächen kann der Verlust der bisher offenen Fläche kompensiert werden.
Der entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs vorhandene Gehölzbestand (Eingrünung des Netto Markts) wird durch die geplante Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Biotopkartierte Flächen sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche.
Der Oberboden hat eine Mächtigkeit von 30 bis 60 cm.
Ein Baugrundgutachtengutachten existiert derzeit nicht.

3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei Einhaltung aller Vorschriften keine Beein-trächtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

3.6 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Die bisher bestehenden offenen Flächen nehmen Regenwasser auf und leiten dieses gefiltert in den Untergrund ab.

Im Bebauungsplanverfahren ist festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort, bzw. Aufnahme des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung).

Offenes Oberflächenwasser (z.B. Weiher) ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im gesamten Planungsgebiet besteht keine Hochwassergefahr. Das Plangebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

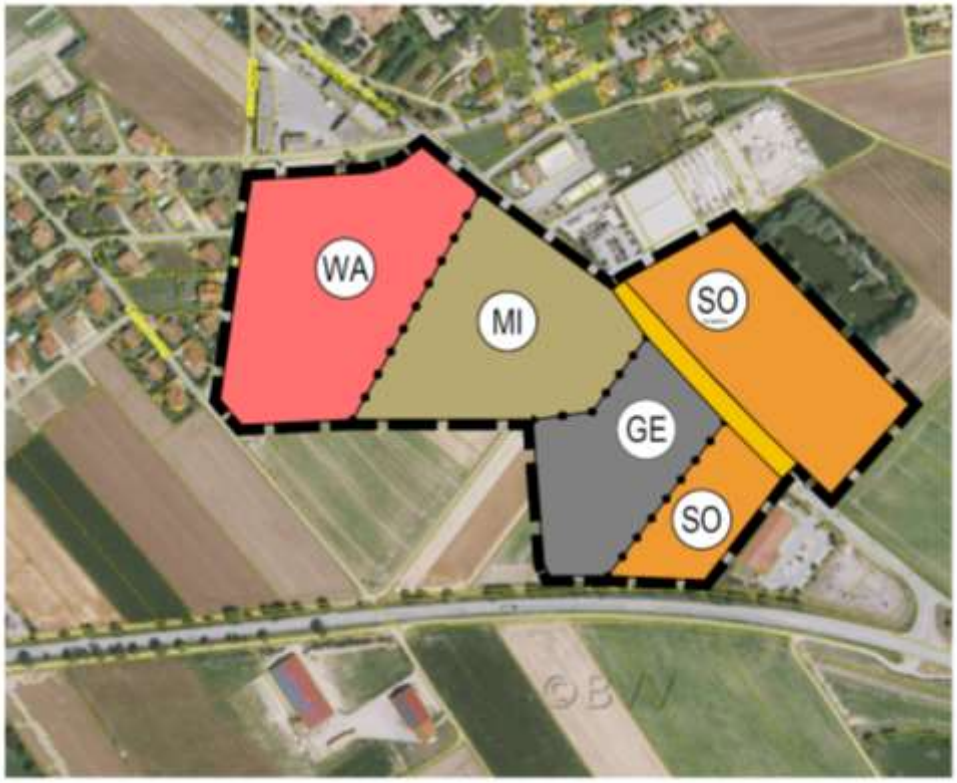
Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Durch teilweise Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig.

Durch die Zunahme des PKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Südosten der Gemeinde Pfatter. Die Begrenzung im Süden erfolgt durch die B 8 Regensburg – Straubing, im Norden wird das Gebiet durch die Straubinger Straße begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch einen Lebensmitteldiscounter. Im Westen wird das Gebiet durch Ackerflächen, die im Zuge der Flächennutzungsplanäderung als MI und WA festgesetzt werden sollen, begrenzt. Die im Norden vorhandene Sportanlagen soll als SO ausgewiesen werden.



Auszug aus der Deckblattänderung Nr. 8 – Flächennutzungsplan.
Durch die geplante Baugebietsausweisung und die Beabsichtigte Deckblattänderung des Flächennutzungsplans wird das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt. Es erfolgt im Gegenteil eine Ortsabrundung.

3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.
Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. werden auch nicht vermutet.

3.10 Schutzgut Fläche

Das geplante Baugebiet in Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits im Osten vorhanden Bebauung. (Netto-Markt). Die Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten auf einen Standort reduziert auch das Verkehrsaufkommen in anderen Ortsteilen.

4 *Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Bebauungsplans.*

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. des Wirkungszeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauer-hafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet.

positiv	++
bedingt positiv	+
neutral	+-
bedingt negativ	-
negativ	--
nicht gegeben	o

4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, n
	Luftverunreinigung	-	a, b,n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	b
	Arbeitsplätze	++	b, n
	Erholung und Freizeit	o	--------
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	o	--------
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	--------
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a
	vorhandener Lebensraum	-	a
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	--------
	Landwirtschaftliche Ertrags-fähigkeit	--	a
	Erosionsvermeidung / -verringerung	o	--------
Boden	Bodenbewegung	+-	a, b
	Untergrundverhältnisse	o	--------
	Versiegelung	-	a
	Geologie	o	--------
	Bodendenkmäler	o	--------
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	-	a
	Wasserrückhalt	-	a
	Grundwasserverschmutzung	+-	a
	Versiegelung	--	a
	Wasserschutzgebiet	o	--------
	Abwasser	-	n
	Einfluss auf Gewässer	o	--------
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o	--------
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o	--------
	regionale Luftqualität	-	n
	Emissionen	-	b, n
Landschaftsbild	Landschaftsbild		
	Landschaftscharakter	+-	a
	Blickachsen zu Kultur-denkmälern	o	--------
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+	a
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o	--------
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	++	n

4.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG
Mensch	Gerüche	++
	Luftverunreinigung	++
	Lärm	++
	Staubentwicklung	+
	Arbeitsplätze	--
	Erholung und Freizeit	o
	Erschütterungen	o
Tier	best. Biotopverbund	o
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++
	vorhandener Lebensraum	o
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+-
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	++
	Erosionsvermeidung /-verringerung	o
Boden	Bodenbewegung	++
	Untergrundverhältnisse	++
	Versiegelung	++
	Geologie	o
	Bodendenkmäler	o
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	++
	Wasserrückhalt	++
	Grundwasserverschmutzung	++
	Versiegelung	+-
	Wasserschutzgebiet	o
	Abwasser	++
	Einfluss auf Gewässer	o
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o
	regionale Luftqualität	++
	Emissionen	o
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	-
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o
	Eingrünende Gehölzstrukturen	o
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	-

5 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.*

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:
- Durchgrünung des Baugebiets
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort und durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Solarthermienutzung ermöglichen

6 *In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.*

Das geplante Baugebiet ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Be-bauung im Osten. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Abrundung des Ortsrands im Südosten der Gemeinde Pfatter. Die Lage zwischen der Straubinger Straße im Norden und der B8 im Süden eignet sich hervorragend für die Ansiedlung von Gewerbeflächen.

7 *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.*

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Sondergebiet zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.
Die Überwachung der gemäß Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Pfatter in Zusammenarbeit mit der Unteren Natur- schutzbehörde im Landratsamt Regensburg.

8 Monitoring:

Die Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 4c Satz 1 BauGB durch die Gemeinde sicherzustellen.

9 *Zusammenfassung*

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaß-nahmen so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.
Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes können im Gemeindebereich, ohne störende Auswirkungen auf Wohngebiete, neue Erwerbsmöglichkeiten und Arbeitsplätze geschaffen bzw. vorhandene gesichert werden.
Durch die Lage des geplanten Gebietes werden unwirtschaftliche Aufwendungen für die Verkehrsinfrastruktur vermieden. Auch die Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) ist bereits weitestgehend vorbereitet.

10 *Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.*

- Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt.
- Die Biotopkartierung Bayern Flachland / Landkreis Regensburg wurde zur Beurteilung mit herangezogen
- Artenschutzkartierung für das Gebiet Regensburg
- Aussagen des Regionalplans 11 - Regensburg

A.8 Ausgleichsflächenberechnung

LANDSCHAFTSARCHITEKT **ERWIN FRÖSCHL** DIPL. ING FH
ULMENWEG 8, 93333 NEUSTADT a. d. DONAU - TEL. 09445 / 21117, FAX. 21219 e-MAIL: ERFroeschl@aol.com

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“* der Arbeitsgruppe *„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* beim Bayerischen Staatsministerium für Landespflege und Umweltfragen. (Ergänzte Fassung, Stand Januar 2003).

Projekt: **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN EINZELHANDEL PFATTER SO § 11 BauNVO**

Fläche: Gesamtfläche Geltungsbereich = 8.448 qm
Flurnummern: 322(TF), 326 und 327 Gemarkung Pfatter

Planaufstellung: Gemeinde Pfatter
Haidauer Straße 40
93102 Pfatter

1. Bewertung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche

a) Arten- und Lebensräume

Naturferner und anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der „Roten Listen“.

Auszug aus Geoportal Bayern – Rot umrandeter Bereich = Geltungsbereich

Auf Grund der Lage und der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche (letzte Fruchtfolge Maisanbau) ist durch die geplante Ausweisung eines Baugebiets eine Beeinträchtigung der Tierwelt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nahezu ausgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Begehung wurden keine Ackerbrüter gesichtet. Auf eine Kartierung (saP) wurde daher verzichtet.

Um ganz sicher zu gehen, dass mögliche Ackerbrüter nicht beeinträchtigt werden wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden dürfen. Sollten bauablaufbedingt innerhalb des vorgenannten Zeitraums Oberbodenarbeiten erforderlich sein, ist die Fläche durch eine sachkundige Person auf mögliche Bodenbrüter (z. B. Feldlerche, oder Rebhuhn) zu überprüfen.

b) Boden

Bindiger gut bearbeitbarer Boden. Anthropogen überprägter Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

c) Wasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Erfahrung durch den angrenzenden Einzelhandelsbetrieb kann von einem niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

d) Klima und Luft

Die geplante Bebauung hat wegen ihrer offenen Bauweise sowie der relativ geringen Gesamtfläche keine kleinklimatischen Auswirkungen auf Luftaus-tauschbahnen.
Durch die geplante Bebauung ist mit einer geringfügigen Erhöhung der bodennahen Temperatur zu rechnen. Die Ausgleichsfunktion der bestehenden Ackerfläche geht durch die geplante Bebauung teilweise verloren.
Die Schadstoffemission durch Hausbrand erhöht die Schadstoffzunahme in der Luft geringfügig.
Die Lärmemissionen erhöhen sich während des Baus und nutzungsbedingt ebenfalls geringfügig.

e) Landschaftsbild

Die geplante Bebauung auf den Fl. Nrn. 322(T) 326 und 327 hat auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung auf den im Osten angrenzenden Flurstücken keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die durch die geplante Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Anbindung an den bisherigen Ortsrand von Pfatter ermöglicht auch die Einbindung des bisher alleinstehenden Einzelhandelsgeschäftes (Netto Markt). Die geplante Baumaßnahme trägt somit zur Konsolidierung des östlichen Ortsbereichs bei.
Der Geltungsbereich wird im Westen von intensiv genutzten Ackerflächen und im Osten von einem Einzelhandelsgeschäft begrenzt. Die Begrenzung im Norden bildet die Straubinger Straße. Im Süden wird das geplante Baugebiet von der B 8 (Regensburg – Straubing) begrenzt. Das vorhandene Straßen-begleitgrün entlang der B 8 (Lindenbäume) wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt. Im gesamten Geltungsbereich befinden sich weder offene Wasserflächen noch schützenswerte Landschaftsbestandteile.

Blick von Süden nach Norden / Rechts im Bild = Netto Markt

Blick von Osten nach Westen, links im Bild hinter den Bäumen verläuft die B 8.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:
- Versickern des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort
- Vermeidung von größeren Geländebewegungen
- Randeingrünung entlang der Ost- und Westseite
- Größere Gehölzpflanzung im Südwesten des Geltungsbereichs

Auszug aus dem Bebauungsplan

3. Flächenermittlung:

Gesamtfläche Eingriff = 8.088 qm

4. Begründung für die Einstufung des Anrechnungsfaktors

Auf Grund vorgenannter Ausführungen ist das Gebiet wie folgt einzustufen:

„Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“
(Kategorie 1 = Ackerfläche A 11 BayKompV)
Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35) Feld A 1, Faktor 0,6

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen), die einer Bebauung zugeführt werden sind, wenn keine wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs durchgeführt werden, grundsätzlich mindestens mit

dem Faktor 0,6 auszugleichen. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen ist eine Reduzierung des Faktors um 0,1 angemessen.

5. Berechnung:

TYP A, Feld A1, Faktor 0,5 (Ackerflächen)
Auszugleichende Fläche = 8.088 qm 0,5 = **Ausgleichsbedarf = 4.044 qm**
Anerkennungsfaktor = 2,0
4.044 qm : 2,0 = **Reale Ausgleichsfläche = 2.022 qm**
Der erforderliche Ausgleich wird auf Fl. Nr. 3842 in der Gemarkung Pfatter erbracht.

6. Herstellung der Ausgleichsfläche - Ausgleichsmaßnahmen

Gesamtfläche Fl. Nr. 3842 = **6.225 qm**

Ausgangssituation:
Ehemalige Ackerfläche A11 (BayKompV) die temporär stillgelegt wurde. Im vergangenen Herbst war durch den Landwirt beabsichtigt diese Fläche wieder ackerbaulich zu nutzen. Die Gemeinde hat dies jedoch abgelehnt, da bereits zu diesem Zeitpunkt eine Nutzung als Ausgleichsfläche angedacht war. Man hat bereits frühzeitig erkannt, dass ein Umpflügen nachteilig für die ökologische Wertigkeit des Areals gewesen wäre. Es ist jedoch festzuhalten, dass ein Umpflügen für die faktische Feststellung des Ausgangszustands im Hinblick auf eine mögliche Aufwertung vorteilhaft gewesen wäre, jedoch eben nicht für den Naturhaushalt. Bei der Ermittlung des Anerkennungsfaktors von 2,0 findet dies Berücksichtigung.

Derzeitiger Zustand:

Blick von Norden nach Süden

Karde – Dipsacus fullonum

Beinwell - Symphytum officinale

Strukturreiche Wiese mit hohem Anteil an Nährstoffzeigern (vor allem Brennnesseln und Beinwell – Symphytum officinale). Vermutlich als Blühfläche eingesät.
Deutliche Zeiger dafür Dipsacus fullonum – wilde Karde).
Im Norden hoher Anteil an Rohrglanzgras –Phalaris arundinacea.
Im Süden befinden sich zwei Erlengruppen (Alnus glutinosa)
Erlenjungwuchs im Südosten.
Regelmäßig Feuchte- und Nässezeiger beigemischt.
Vereinzelt gelbe Wiesenraute (Thalictrum flavum)
Sonst keine bemerkenswerten Arten.

Artenliste ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Ajuga reptans – Kriechender Günsel
Filipendula ulmaria – Mädesüß
Galium album – Weißes Labkraut
Knautia arvensis – Acker Wittwenblume
Lathyrus pratensis – Platterbse

Lychnis flos-cuculi – Kuckucks Lichtnelke
Silene vulgaris – Traubenkopf Leimkraut
Valeriana officinalis – Echter Baldrian
Symphytum officinale – Beinwell
Dipsacus fullonum – wilde Karde
Calystegia sepium – Echte Zaunwinde
Mentha arvensis – Acker Minze
Carex hirta – Behaarte Segge
Rumex hydrolapathum – Ampfer
Solidago gigantea –Riesen Goldrute
Alopecurus pratensis – Wiesen Fuchsschwanz
Ranunculus repens – Kriechender Hahnenfuß
Eupatorium cannabium – gewöhnlicher Wasserdost
Stachys spec. – Ziest
Lysimachia vulgaris – gewöhnlicher Gilbweiderich
Scorphularia umbrosa – geflügelte Braunwurz
Scorphularia nodosa – knotige Braunwurz
Thalictrum flavum – gelbe Wiesenraute

Zielzustand:
Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland B 411 BayKompV. Hier wird durch die Kombination mehrerer Maßnahmen ein hochwertiger Naturraum geschaffen. Es werden mehrere Maßnahmen miteinander kombiniert, insbesondere wird eine aufwändige erdbauliche Maßnahme zur Herstellung einer wechselfeuchten Mulde mit weiteren Festsetzungen für den Zielzustand kombiniert. Durch die Einsaat einer Kräutermischung erfolgt eine weitere Aufwertung der Fläche

Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche:
Herstellen einer wechselfeuchten Mulde von ca. 400 qm mit mähbaren Randbereichen. Muldentiefe in der Mitte ca. 30 bis 40 cm. Aushubmaterial in unmittelbarer Umgebung einplanieren.

Derzeitigen Bewuchs mulchen, Mulchgut entfernen. Nach dem Mulchen Fläche mit Egge aufreißen. Einsaat von Regiosaatgut (nur Kräuter). Aufwandmenge ca. 50% einer Neuansaat.
Falls vorhanden geeignetes Mähgut aus der Umgebung aufbringen. In den ersten 5 Jahren 3 Schnitte pro Jahr
Mähgut zum Abtrocknen auf der Fläche belassen. Nach dem Abtrocknen abfahren. Fläche von innen nach außen mähen. Bei jedem Mähgang sind ca. 30 % der Fläche zu belassen.

Mähzeitpunkt: 1 Schnitt ab Mitte Juni
2. Mahd ab Mitte August
3. Schnitt ab Mitte September

Nach 5 Jahre 2 Schnitte pro Jahr:
1. Schnitt ab Mitte Juni
2. Schnitt ab Mitte September

Entwicklungszeitraum: 5 bis 10 Jahre

Lageplan: Auszug aus Bayernatlas – ohne Maßstab

Ausgleichsfläche Fl. Nr. 3842 – Gemarkung Pfatter
Geltungsbereich (orange) = 2.022 qm

Pflanzenliste Obstgehölze - Auswahl

Apfel (Frühe Sorten)
Jakob Fischer
Apfel aus Croncels
Reka

Apfel (Mittelfrüh)
Rebella
Mutterapfel
Rewena

Apfel (Späte Sorten = Lagersorten)
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Roter Eiserapfel
Lohrer Rambur
Welschisner
Relinda
Purpurroter Cousinot

Birnen
Stuttgarter Geißhirtle
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Josefine von Mechelen
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen
Wangenheimer Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Große grüne Reneklode

Sauerkirschen
Morellenfeuer
Schwäbische Weinweichsel

Süßkirschen
Burlat
Schauenburger
Schwäbische Weinweichsel

Walnuss
Juglans regia

Hinweis: Der Anteil der Apfelbäume an der Gesamtpflanzung soll mindestens 65 % betragen.
Die Wurzelballen der Obstgehölze sind mit Mäusegitter vor Wurzelfraß zu schützen. Die Stämme der Obst-gehölze sind mit Drahtgitter gegen Wildverbiss zu schützen.

Pflanzenqualifikation:
Hoch- oder Halbstämme StU 10/12 cm, mit Ballen

Unterhaltszeitraum: 5 bis 10 Jahre

Zeitdauer bis zur Erreichung des Entwicklungsziels: 15 bis 30 Jahre

Hinweis:
Die Ausgleichsfläche ist bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erstellen.

Die Ausgleichsflächen sind zu melden an:

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LFU)
Außenstelle Nordbayern
Hans-Högn-Straße 12
95030 Hof

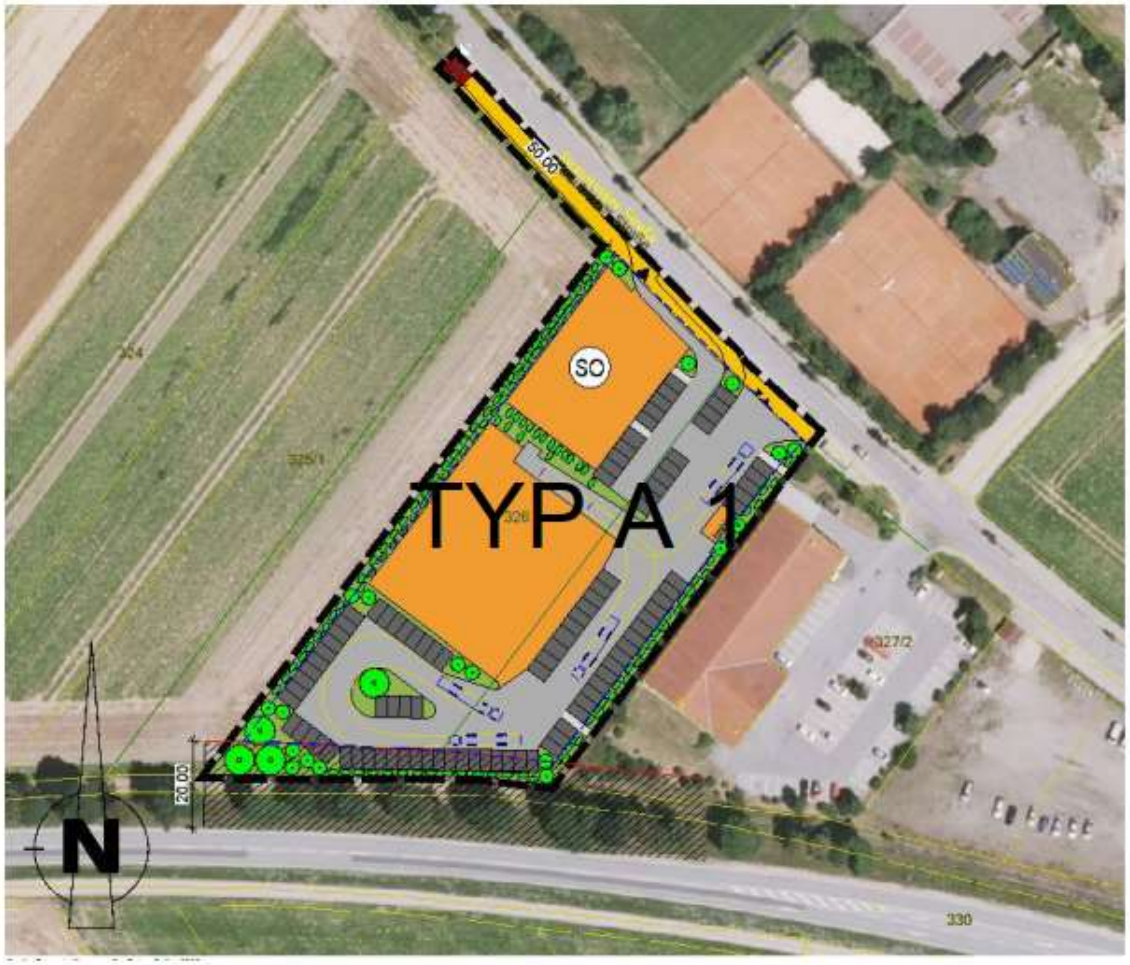
Karte 1

KARTE I BESTAND / BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Auszug aus Geoportal Bayern ohne Maßstab

Karte 2

KARTE 2 EINSTUFUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG



Auszug aus dem Bebauungsplan

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 vom 20.07.2017 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI 2007, S. 588), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), i. d. aktuell gültigen Fassung.
Landesentwicklungsprogram Bayern (LEP) vom 01.09.2013, i. d. aktuell gültigen Fassung.