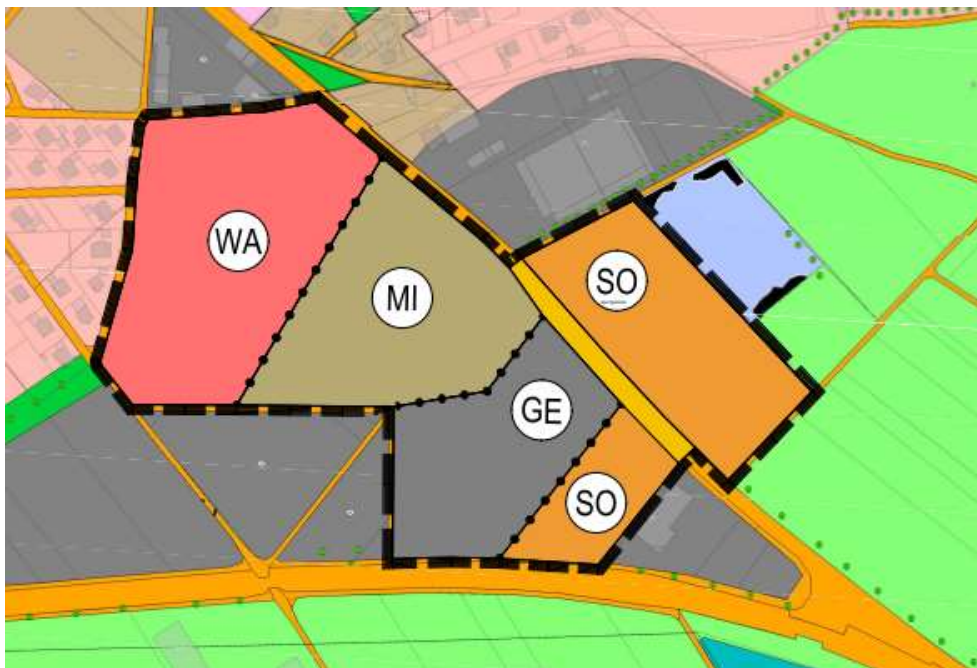


## 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

### „Einzelhandel Pfatter“

Endfassung von 02.08.2022  
Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO  
Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO  
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

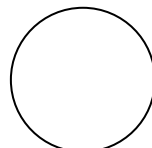
## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Übersichtslageplan

Pfatter, 02.08.2022

\_\_\_\_\_  
Johann Biederer  
1. Bürgermeister



\_\_\_\_\_  
Huber

\_\_\_\_\_  
Fröschl

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>A.1 Anlass und Erfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>A.2 Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>A.3 Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
A.3.1 Lage und Größe.....	5
A.3.2 Topografische Verhältnisse.....	5
A.3.3 Eigentumsverhältnisse .....	5
A.3.4 Nutzungen .....	5
<b>A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan .....	5
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	6
A.4.3 Naturschutzrecht.....	7
A.4.4 Geogefahren .....	7
A.4.5 Landwirtschaftliche Umgebung .....	7
<b>A.5 Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
A.5.1 Planungsziele .....	8
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	19
A.5.3 Art der baulichen Nutzung.....	19
A.5.4 Überschwemmungsbereich.....	19
<b>A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>20</b>
A.6.1 Verkehrserschließung .....	20
A.6.2 Stromversorgung .....	20
A.6.3 Wasserversorgung.....	20
A.6.4 Abwasserbeseitigung/ Entwässerung.....	20
A.6.5 Grundwasser .....	21
A.6.6 Hochwasser .....	21

A.6.7	Gewässer und wild abfließendes Wasser.....	21
A.6.8	Telekommunikationsnetz .....	21
A.6.9	Altlasten .....	23
A.6.10	Immissionsschutz.....	23
A.6.11	Denkmalschutz .....	23
A.6.12	Anlagen der Elektrizitätswerk Heider.....	24
A.6.13	Städtebauliche Zielsetzung .....	24
<b>A.7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>26</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>38</b>

## **Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 8**

### **„Einzelhandel Pfatter“**

Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO  
Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO  
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Gemeinde beabsichtigt, ein Sondergebiet (SO) für Einzelhandel und Gesundheit zu realisieren. Ebenso soll der bereits ausgewiesene Bereich zwischen der bestehenden Bebauung und der neu geplanten Bebauung neu strukturiert werden. Vom bestehenden Wohngebiet aus soll ein neu geplantes Wohngebiet weiterführen. Daran anschließend ein Mischgebiet übergehend in ein Gewerbegebiet. Abgerundet wird der Planungsbe-  
reich mit dem geplanten Sondergebiet für Einzelhandel und Gesundheit. Auf der gegen-  
überliegenden Straße liegt ein bestehender Sportplatz. Der bestehende Sportplatz soll  
als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sport im Flächennutzungsplan aufge-  
nommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 116.531 m<sup>2</sup> auf den Flurnummern 321/7, 321/8, 321  
(TF), 320 (TF), 320/1 (TF), 319, 318, 317, 316, 323 (TF), 324 (TF), 325 (TF), 325/1  
(TF), 325/2 (TF), 326, 566, 322 (TF), 1381/19 (TF), 327, 314, 314/1, 314/2, 314/3,  
314/4, 314/5, 315, 319/1, 320/2, 321/1, 321/2, 321/3, 321/4, 321/6 jeweils Gemarkung  
Pfatter.

### **A.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2022 die 8. Änderung des Flächen-  
nutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen.

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 13.04.2022 statt.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungs-  
planes 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 02.08.2022 den Flä-  
chennutzungsplan in der Fassung vom 02.08.2022 festgestellt.

## **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. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Sportanlage (SO), sowie bestehendes Gewerbe. Ebenfalls nordwestlich befindet sich bestehende Bebauung. Im Westen liegen Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Im Süden befindet sich die B 8. Die A 3 befindet sich in ca. 7,50 km Entfernung.

### **A.3.2 Topografische Verhältnisse**

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

### **A.3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

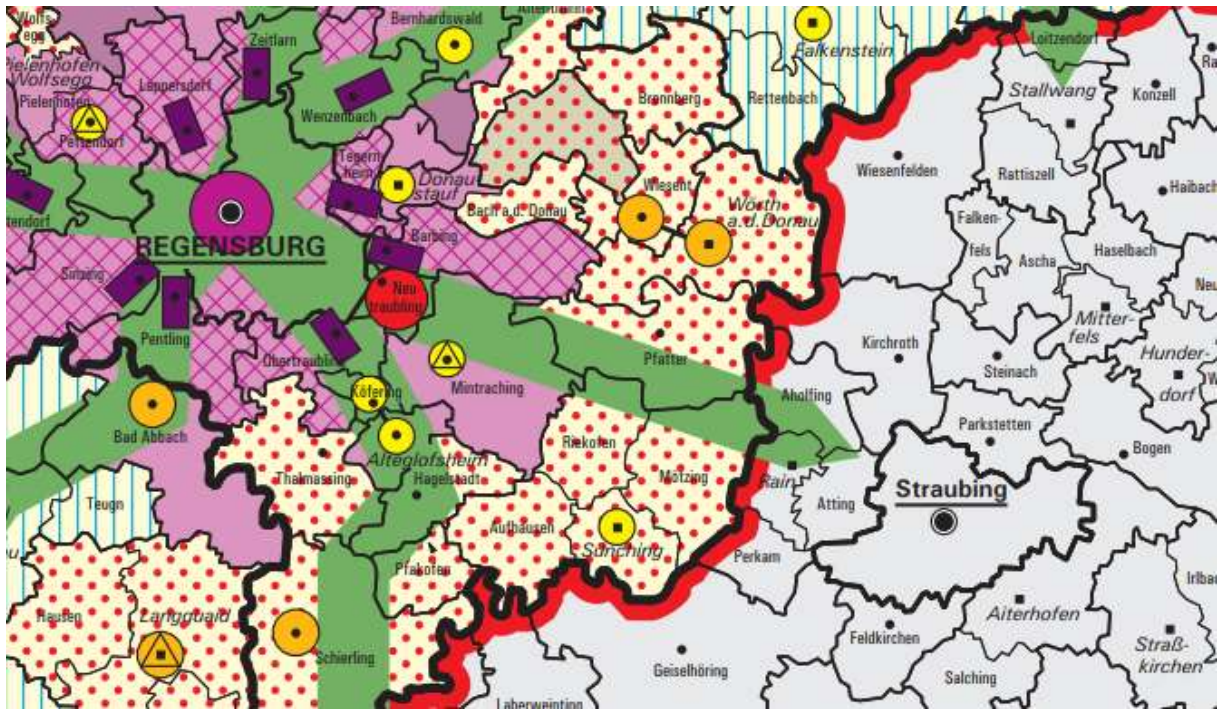
### **A.3.4 Nutzungen**

Die überplanten Grundstücke werden derzeit als Ackerfläche benutzt. Erschlossen wird das Gebiet von Nordosten über die Straubinger Straße und von Südosten über die Erweiterung des Lehenwegs.

## **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 hier als fachliches Ziel hier im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg

## Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm 2020

### 5.3.1 Lage im Raum:

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig:

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden  
Das neue Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet schließt an den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter und bestehender Bebauung an und dient als Lückenschluss.

### A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfatter verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Zuge eines Parallelverfahrens wird ein Bebauungsplan über den Bereich des Sondergebietes SO ausgelegt.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen 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-Gebiet).

#### **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 und Geruch ausgehen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

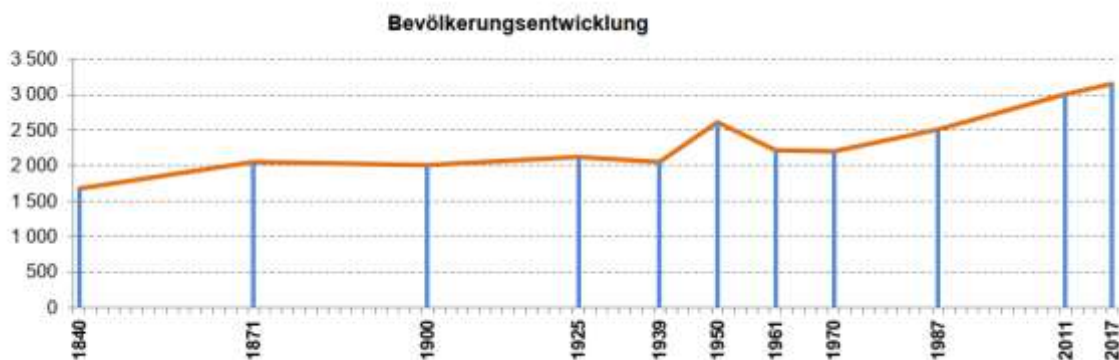
## A.5 Planinhalt

### A.5.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Flächennutzungsplanänderung dar:

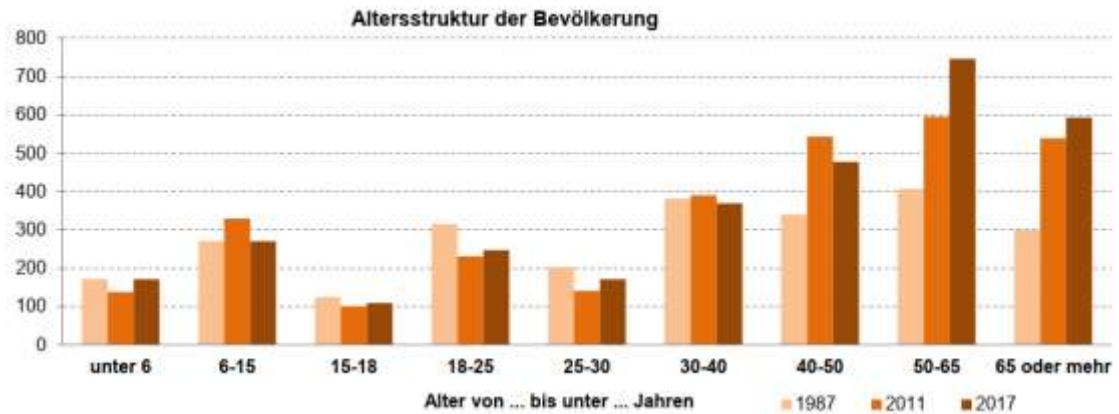
#### 1. Bedarf für die neu ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete

Der bestehende Netto-Markt grenzt im Südosten an das Plangebiet an. Dieser soll vollumfänglich geschlossen werden. Somit hat Pfatter lediglich noch einen Dorfladen, sowie Bäcker und Metzger. Für eine wachsende Gemeinde wie Pfatter ist ein Nahversorger äußerst notwendig. Aus diesem Grund wird der geplante Netto-Markt ein Flurstück neben dem jetzigen errichtet. Verkehrstechnisch ist dieser dann durch die Straubinger Straße erschlossen. Eine Bushaltestelle wird dort ebenfalls errichtet, damit die Apotheke sowie die Physiopraxis auch ohne eigenes Auto erreichbar sind. Die Neuerrichtung des Lebensmittel-discounters würde den Lückenschluss zur bestehenden Bebauung attraktiver machen und durchaus begünstigen. Angesiedelt werden soll ein Lebensmittel-discounter mit Backshop, Café und einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Ebenso wird ein Gesundheitsbereich für eine Physiotherapie und eine Apotheke mit Drive-In-Schalter errichtet. Der Bedarf des Gesundheitsbereiches sowie des Lebensmittel-discounters sind in Pfatter gegeben. Zahlreiche Anfragen liegen bereits bei der Gemeinde vor. Jedoch fehlte bisher ein geeigneter Standort. Aktuelle Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigten die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Pfatter.



Bereits seit 1970 lässt sich ein stetiges Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde Pfatter verzeichnen. Auf Grund der aktuellen allgemeinen Wohnraumknappheit und die gute Lage der Gemeinde Pfatter lässt sich ein weiterer Anstieg der Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Pfatter vermuten. Die zunehmende Bevölkerungsentwicklung und die Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde zeigen den dringenden Bedarf von Wohnraum und einen gut erreichbaren Nahversorger sowie einer Apotheke in der Gemeinde.



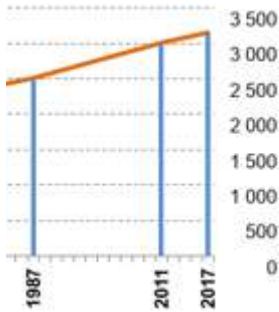


Nach dem Grundsatz des LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird ein nachhaltiger Fortbestand der Gemeinde unter Berücksichtigung einer tragfähigen Infrastruktur verfolgt. Der demografische Wandel – der auch in Pfatter ein deutliches Wachstum der älteren Jahrgänge mit sich bringen wird – wird dahingehend berücksichtigt, dass Wohnbauangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Wohnbauflächenbedarfsermittlungen verschiedener Gemeinden um Regensburg kommen alle auf das selbe Ergebnis: durch die steigende Nachfrage nach Wohn – und Gewerberaum, die Schwierigkeit passende Grundstücke zu bekommen und die Entwicklung der Grundstückspreise in den großen Ballungszentren, wird auf die Umliegenden Gemeinden ausgewichen. Berechnungen der Gemeinden Köfering, Obertraubling, etc. zeigen selbige Entwicklung.

## Innenentwicklungspotentiale und Bedarf in Pfatter

Betrachtet man die Entwicklung der letzten 10 Jahre stieg die Einwohnerzahl um 165 Einwohner an.



Dieser Trend wird auch in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren andauern. Somit muss mit einem Zuzug von 330 Einwohnern in den nächsten 20 Jahren gerechnet werden.

Die Belegungsdichte wird wie folgt berechnet:

Einwohner / Wohneinheiten. In Pfatter kommt man hier auf einen Wert von 2,34 Einwohner pro Wohneinheit.

Betrachtet man die erwarteten 300 Einwohner und teilt den Wert durch die errechneten 2,34 Einwohner pro Wohneinheit kommt man auf einen Wert von 128 benötigte Wohneinheiten. Da nicht jeder bauen möchte wird von ca. **100 Parzellen** ausgegangen die in Pfatter benötigt werden.

Verstärkt wird der Gedanke durch die bestehende und nachgewiesene Stadtflicht durch die stetig steigenden Mietpreise. Ebenso liegt Pfatter günstig zwischen den Ballungsräumen Regensburg und Straubing.

Für die Innenentwicklungspotentiale müssen folgende Bereiche in Pfatter betrachtet werden:

### 1. Flurnummer 778, Gemarkung Pfatter

Dieses Flurstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit einer Größe von ca. 19.500 m<sup>2</sup> und den Anbund von drei Seiten ist diese Fläche prädestiniert für eine potentielle Wohnentwicklung.



Vergleicht man das bestehende Wohngebiet angrenzend im Osten mit einer Größe von ca. 19.500 m<sup>2</sup> kommt man auf das Ergebnis, dass in der Fl. Nr. 778 knapp **25 Parzellen** möglich sind.

### 2. Flurnummern 797/5, 797/7, 797/8 und 798, Gemarkung Pfatter

Diese Flurstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Diese umfassen eine Gesamtfläche von ca. 13.200 m<sup>2</sup>. Ebenso angebunden von allen Seiten.



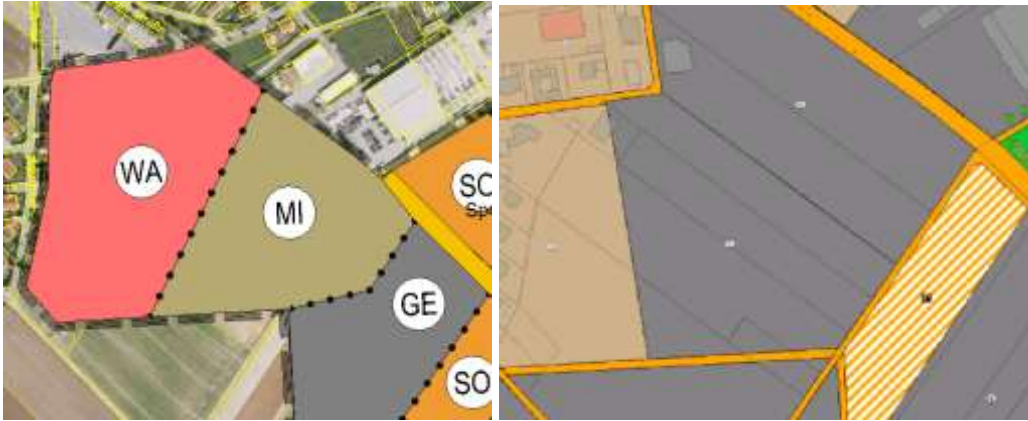
Bei diesem bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird lediglich die Hälfte der Fläche als potentielle Wohnfläche angerechnet, da das Mischgebiet, wie der Name sagt, eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erbringen muss. Deshalb wird von ca. 7.000 m<sup>2</sup> Fläche ausgegangen. Möglich wären hier knapp **10 Parzellen**.

Die neu ausgewiesene, unbebaute Allgemeine Wohngebietsfläche im Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Ausgewiesen war der Bereich bereits zum Teil als Mischgebiet und zum Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Entwicklung dieses Bereiches war also angestrebt. Jedoch muss die hohe Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.



Bei einer Größe von ca. 25.000 m<sup>2</sup> wird von maximal **35 Parzellen** ausgegangen.

Das geplante angrenzende Mischgebiet weist eine Fläche von ca. 27.000 m<sup>2</sup> auf. Auch hier wird das Mischgebiet für die Wohnraumnutzung nur zur Hälfte betrachtet. Somit wären es ca. 13.500 m<sup>2</sup>. Das Mischgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Wandel zum Mischgebiet würde den Effekt mit sich bringen, dass sich auch Gewerbebetriebe dort ansiedeln dürfen. Die Nachfrage in Pfatter durch den strategischen Punkt zwischen Regensburg und Straubing ist da. Folglich kommt man auf **ca. 15 Parzellen**.



Zusammenfassend wäre die Möglichkeit für **85 Parzellen** gegeben. Die Nachfrage wäre trotz all dem nicht gestillt. Deshalb wird Pfatter durch verschiedene Innenentwicklungsinstrumente Bauparzellen effizienter nutzen.

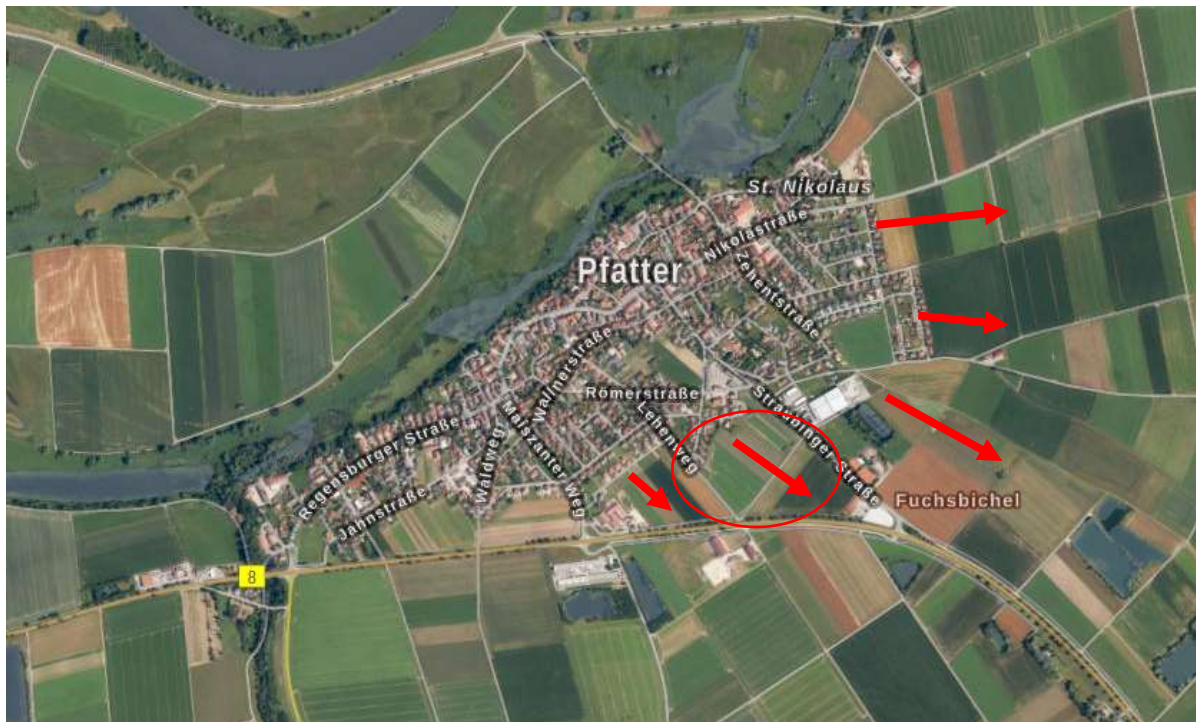
- **Abfrage bestehender unbebauter Parzellen:**
  - ➔ In Pfatter gibt es unbebaute aber bereits erschlossene Bauparzellen. Die Eigentümer dieser Parzellen werden angeschrieben und gefragt, ob sie zum Verkauf der Parzellen bereit sind.
- **Bauzwang:**
  - ➔ In künftigen Wohngebieten soll ein Bauzwang in Betracht gezogen werden. Somit würden keine Spekulationsflächen ermöglicht werden. Baulücken entstehen deshalb nicht mehr.
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung:**
  - ➔ Diskutiert wird derzeit über einen Bebauungsplan des bestehenden Innenbereiches in Pfatter um den Innenbereich neu zu ordnen, Baugrenzen und Wandhöhen anzupassen und eine moderne und attraktive Bauweise zu ermöglichen. Bestehende unbebaute Parzellen sollen dadurch für eine Bebauung attraktiver gemacht werden. Ebenso soll die Fläche besser genutzt werden.
- **Geschosswohnungsbau:**
  - ➔ Bei einer neu geplanten Wohnbebauung soll auch die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau entstehen. Viele junge Familien, Singlehaushalte oder Pärchen ohne Kinder bevorzugen eine Wohnung mit maximal einem kleinen Garten oder Balkon. Dies soll zukünftig auch in Pfatter ermöglicht werden.
- **Flächennutzungsplananpassungen:**
  - ➔ Bei der Verwirklichung des geplanten Wohngebietes im Geltungsbereich werden auch die bereits ausgewiesenen Flächen, welche beschrieben wurden, erneut abgefragt. Wenn diese nicht käuflich erworben werden können oder der Wille zur Realisierung nicht vorhanden ist, werden diese aus dem Flächennutzungsplan genommen.

## **2. Siedlungsentwicklungskonzept**

### **2.1 Zielrichtung**

#### **2.1.1 Schaffung einer neuen Raumordnung**

Die Gemeinde Pfatter kann sich raumordnerisch ausschließlich in eine Richtung entwickeln, da Pfatter durch die Alte Donau im Nordwesten bereits abgegrenzt ist. Das Plangebiet wurde zu einer Lücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem bestehenden Lebensmitteldiscounter. Da Pfatter ebenso im Süden von der B 8 abgegrenzt wird, ist der Lückenschluss die einzig logische Folge der Weiterentwicklung Pfatters. Das derzeitige Gebiet zwischen dem bestehendem Netto-Markt und der Wohnbebauung wird als Ackerfläche genutzt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sowohl eine Entwicklung als auch eine Lückenschließung angestoßen, damit das Anbindegebot eingehalten werden kann. Durch den neu geplanten Umgriff wird baulich und verkehrlich an die bestehende Siedlungsstruktur angeschlossen sowie die bestehende bzw. ausgebaute Infrastruktur genutzt.



#### **2.1.2 Vorhandene Gunst- und Ungunstfaktoren**

Die bestehende Infrastruktur der Straubinger Straße und die geplante Bushaltestelle begünstigen die Ansiedlung des neuen Supermarktes sowie der neuen Apotheke und Physiotherapiepraxis. Das gegenüberliegende Sportgelände und das geplante Sondergebiet beeinträchtigen sich immissionsschutztechnisch nicht gegenseitig. Geplant ist ein Übergang von der bestehenden Wohnbebauung auf ein neu geplantes Wohngebiet. Daran anschließend erfolgt die Planung eines Mischgebietes, gefolgt von einem Gewerbegebiet. Alle diese Maßnahmen begünstigen die städtebauliche Entwicklung sowie die Einhaltung der zulässigen Immissionen in diesem Bereich. Durch die Anbindung an die B 8 werden auch viele Berufspendler den Verbrauchermarkt nutzen, da sich Pfatter zwischen Regensburg und Straubing befindet. Der geplante Gesundheitsbereich im Sondergebiet rundet, neben bestehendem Allgemeinarzt und Zahnarzt, die Gesundheitssparte in der Gemeinde ab. Ebenso ist für künftige Baugebiete ein

Nahversorger ein wichtiges Thema. Durch die gute verkehrstechnische Lage zwischen Straubing und Regensburg erhält die Gemeinde unzählige Anfragen für gewerbliche Betriebe und Anfragen über nutzbaren Wohnraum.

### **2.1.3 Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes des Vorhabens kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet ist der Bereich zu verstehen, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßig abgestufte Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes wurden in vorliegender Untersuchung insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topographie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- Ausstrahlung des Vorhabens aufgrund seiner Lage, Betreiber und dessen Filialnetz, Dimensionierung und Sortimentsstruktur (= Konzeption)
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Pfatter und den umliegenden Städten und Gemeinden
- verkehrliche Erreichbarkeit auf der Basis ausgewählter Zeit- und Distanzwerte
- topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsraum

Unter Berücksichtigung der oben genannten Abgrenzungskriterien lässt sich für das Vorhaben in Pfatter ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen die Vorhabengemeinde selbst mit aktuell rd. 3213 Einwohnern begrenzt. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist in erster Linie mit den spezifischen Wettbewerbsstrukturen im Umland sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit des neuen Planstandortes

auf der Basis ausgewählter Zeit- und Distanzwerte (5- bis 10-minütige Fahrzeitisochronen) zu begründen. So verfügen die Kommunen des Umlandes selbst über Angebotsstrukturen im Lebensmitteldiscount, welche die räumliche Strahlkraft des Vorhabens einschränken und somit zukünftig die prospektive Marktdurchdringung des Vorhabens limitieren werden. Außerdem besitzt das nördlich gelegene Regionalzentrum Regensburg mit seinem vielfältigen und leistungsstarken

Angebotsbesatz im Lebensmittelsortiment eine hohe Anziehungskraft, sodass auch möglich Einkaufsorientierungen aus den benachbarten Gemeinden eher dorthin als nach Pfatter orientiert sind. Insofern ist davon auszugehen, dass mit den intensivsten Kundeneinkaufsbeziehungen aus Pfatter selbst zu rechnen ist.

#### Wettbewerbssituation in Pfatter

Als Wettbewerber für den geplanten Lebensmittelmarkt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittel- und Getränkemarkt geführt werden. Es ist jedoch davon

auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der geplanten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden vielmehr sogenannte „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser, Getränkefachmärkte).

Nachfolgende Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand insofern Rechnung, als dass lediglich die Hauptwettbewerber namentlich aufgeführt werden.

Derzeit sind in Pfatter keine Konkurrenten i. S. von „Systemwettbewerbern“ angesiedelt.

## 2.2 Priorität – Entwicklung des Gebietes

Im Parallelverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Einzelhandel Pfatter“ aufgestellt werden, damit die Nahversorgung in Pfatter mit einem lückenlosen Übergang gewährleistet ist. Die Weiterentwicklung des Gebietes wird in den nächsten Jahren angestrebt. Grundstücksangelegenheiten werden geklärt und das Gebiet wird zukünftig mit verschiedenen Bebauungsplänen überplant. Die Gemeinde selbst hat großes Interesse an der Ausweisung des Planbereiches um die hohe Nachfrage an Wohnraum aber auch an Gewerbebereichen decken zu können. Der Flächennutzungsplan soll den Grundstein einer neuen Siedlungsentwicklung in Pfatter ermöglichen und der Gemeinde die Chance geben, sich weiter zu entwickeln. Die Flächennutzungsplanänderung und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Jahr 2022 beginnen und auch abgeschlossen werden. Somit kann 2023 mit der Erschließung des Sondergebietes begonnen werden. Ziel ist es die Nahversorgung in Pfatter durchgehend gewährleisten zu können. Die Fertigstellung des Gebietes ist für das Jahr 2024 festgelegt.



## 2.3 Grobe Erschließung der künftigen Siedlungsentwicklungsmaßnahmen

### 2.3.1 Makrostandort Pfatter

Die verkehrliche Erreichbarkeit von Pfatter kann als gut bewertet werden. Mit dem motorisierten Individualverkehr (Pkw) kann die Gemeinde über

verschiedene Kreisstraßen sowie über die B 8 angefahren werden. Pfatter besitzt über die im Gemeindegebiet verlaufende B 8 einen direkten Anschluss an Regensburg sowie nach Straubing. Zusätzlich verläuft nördlich des Gemeindegebiets die A 3 und bindet die Gemeinde an das regionale und überregionale Umland an.

Als Einzelhandelsstandort weist Pfatter folgende Einzelhandelsstrukturen auf:

- Der Einzelhandelsschwerpunkt kann im Süden Pfatters verortet werden. Hier ist bereits ein Netto Discounter ansässig. Dieser soll jedoch mit dem neu entstehenden Lebensmitteldiscounter ungenutzt werden. An der im Süden verlaufenden B 8 sind ebenso ein Biohof und ein Getränkemarkt ansässig.
- Ansonsten existieren im restlichen Gemeindegebiet lediglich kleinteilige Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk.

### **2.3.2 Mikrostandort „Straubinger Straße“**

Der Planstandort im Bereich der „Straubinger Straße“ befindet sich im südlichen Teil des Gewerbegebiets „Einkaufsmarkt in Pfatter“. Für diesen Teil soll ein für großflächigen Einzelhandel vorgesehene Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Das direkte Standortumfeld ist im Norden durch Gewerbenutzung geprägt. Hier ist auf die BMS Maschinenfabrik GmbH sowie die Baywa Technik Pfatter hinzuweisen. In gleicher Richtung liegen verschiedene Wohngebiete. Somit schließt der geplante Lebensmitteldiscounter in einem fußläufigen Einzugsbereich von 500 – 800 m nahezu vollständig das Siedlungsgebiet des Hauptortes ein.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes kann als gut bewertet werden. Das Plangrundstück befindet sich unmittelbar an der Straubinger Straße, die als innerörtliche Hauptverkehrsachse identifiziert werden kann und in südlicher Richtung zur B 8 Richtung Straubing führt. Die fußläufige Erreichbarkeit kann wegen der direkten Nähe an angrenzende Wohngebiete als sehr gut bewertet werden.

Zusammenfassend ist aus betrieblicher Sicht festzuhalten, dass der Projektstandort für den geplanten Lebensmitteldiscounter gut geeignet ist. Positiv hervorzuheben sind das hohe Kaufkraftpotential in der Standortkommune sowie die gute innerörtliche und überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Standortlage. Dies lässt sich insbesondere über die Kriterien des LEP Bayern 2017 begründen, dass städtebaulich integrierte Lagen beschreibt als

*„Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.“*





### 2.3.3 Erschließungsplanung

Erschlossen werden soll zunächst das geplante Sondergebiet mit dem Lebensmittelnahversorger.

Somit ergibt sich eine geplante Lückenschließung von Nordwesten kommend. Angrenzend an das bestehende Allgemeine Wohngebiet soll der Lehenweg verlängert werden. Ebenso wird entlang der bestehenden Straubinger Straße das Wohngebiet verlängert. Angrenzend folgt das Mischgebiet gefolgt von einem Gewerbegebiet.

Das Sondergebiet dient als Abrundung Pfatters, welches verkehrstechnisch gut Erschlossen ist und sich städtebaulich eingliedert.



### 3. Perspektivischer Zeithorizont zur Umsetzung der Planung

Um die Entwicklung des Plangebietes in den nächsten 15 Jahren voran treiben zu können, steht die Gemeinde in Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern der Grundstücke zwischen den geplanten Nahversorger und der bestehenden Siedlungsstruktur. Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt in vier Bauabschnitten. Durch eine gezielte Entwicklung wird versucht durch verschiedene Bebauungspläne, nach dem Bau des Lebensmittelnahversorgers, erst an die bestehende Siedlung anzuschließen. Dies soll in den nächsten 6 Jahren, als Bauabschnitt zwei, erfolgen. Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum etwas entlasten zu können soll der Bereich des Allgemeines Wohngebietes vorrangig entwickelt werden. Übergehend vom Allgemeinen Wohngebiet wird die Erschließung in das Mischgebiet erfolgen dies ist in den nächsten 10 Jahren geplant. Das Mischgebiet, welches als Bauabschnitt drei anzusehen ist, dient als Grundstein für den Übergang von Wohnbebauung zum weiter geplanten Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet dient als Lückenschluss zum dann bestehenden Lebensmittelmarkt und Mischgebiet und soll das Gebiet in einem vierten Bauabschnitt in spätestens 15 Jahren abschließen.



Der Lückenschluss soll 2037 beendet sein. Durch die Entwicklung und Gebietseinteilung sichert sich Pfatter Wohnraum, Gewerberaum und die Nahversorgung.

#### **A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Geltungsbereich umfasst ca. 116.531 m<sup>2</sup> auf den Flurnummern 321/7, 321/8, 321 (TF), 320 (TF), 320/1 (TF), 319, 318, 317, 316, 323 (TF), 324 (TF), 325 (TF), 325/1 (TF), 325/2 (TF), 326, 566, 322 (TF), 1381/19 (TF), 327, 314, 314/1, 314/2, 314/3, 314/4, 314/5, 315, 319/1, 320/2, 321/1, 321/2, 321/3, 321/4, 321/6 jeweils Gemarkung Pfatter.

#### **A.5.3 Art der baulichen Nutzung**

Auf dem überplanten Gelände soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO entstehen für ein Physiotherapiezentrum und eine Apotheke sowie für einen Lebensmittel-discounter mit einem Asia Imbiss. Das Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und das darauffolgende Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO soll als Übergangsbereich zwischen bestehenden Wohnbereichen und dem neu entstehenden Sondergebiet dienen und somit eine Lücke im Ort schließen. Ebenso soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Der bestehende Sportplatz wird als Sondergebiet ausgewiesen.

#### **A.5.4 Überschwemmungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

## **A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.1 Verkehrserschließung**

#### Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straubinger Straße von Nordosten. 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 zum 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 Wohn-/Misch-/ Gewerbe-/ und Sondergebiet.

### **A.6.2 Stromversorgung**

Das Plangebiet wird durch die

Elektrizitätswerk Wörth a.d. Donau Rupert Heider & Co. KG,  
Regensburger Straße 21,  
93086 Wörth an der Donau

mit elektrischer Energie versorgt.

### **A.6.3 Wasserversorgung**

Wasserversorgung erfolgt über den

Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd,  
Aukofener Straße 17,  
93098 Mintraching

### **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, Schotterrassen oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt. Das anfallende Regenwasser soll versickern. Ein Gutachten wird erstellt.

### **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. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). 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 sowie baulicher Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://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](mailto: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 PT11 2 Regensburg verwendet werden:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto: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 Altlasten**

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 Wasserwirtschaftsamt 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](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).

#### **A.6.10 Immissionsschutz**

Im Zuge weiterer Bauleitverfahren wird die Immissionsproblematik in den jeweiligen Bebauungsplänen abgearbeitet und mögliche Schutzmaßnahmen beschrieben und festgesetzt.

#### **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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **A.6.12 Anlagen der 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 mit einem Asia Imbiss und eine Apotheke, sowie für ein Physiotherapiezentrum geschaffen werden. Um eine Anbindung gewährleisten zu können wird der Bereich eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes, welches an ein Wohngebiet angrenzt zu einem Misch- und Wohngebiet geändert. Ebenso wird der bestehende Sportplatz als Sondergebiet (SO Sportgelände) ausgewiesen. Das geplante Gewerbegebiet schafft den städtebaulichen Übergang von Mischgebiet zum Sondergebiet.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes können im Gemeindebereich, ohne störende Auswirkungen auf Wohngebiete, neue Erwerbsmöglichkeiten und Arbeitsplätze geschaffen bzw. vorhandene gesichert werden. Ebenso wird die hohe Nachfrage nach Wohnraum gedeckt.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplans 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 für Einzelhandel und Gesundheit zu realisieren. Ebenso soll der bereits ausgewiesene Bereich zwischen der bestehenden Bebauung und der neu geplanten Bebauung im Westen neu strukturiert werden. Vom bestehenden Wohngebiet aus soll ein geplantes Wohngebiet weiter Richtung Südosten fortgeführt werden. Daran anschließend ein Mischgebiet, übergehend in ein Gewerbegebiet. Abgerundet wird der Planungsbereich mit dem geplanten Sondergebiet für Einzelhandel und Gesundheit. Nördlich der Straubinger Straße befindet sich ein Sportplatz. Dieser soll als Sondergebiet (SO1) mit Zweckbestimmung Sport in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden



Auszug aus Geoportal Bayern – rot umrandete Fläche = Geltungsbereich des Flächennutzungsplans- Deckblatt Nr. 8

Der Geltungsbereich umfasst ca. 116.531 qm auf den Flurnummern 321/7, 321/8, 321(TF), 320(TF), 320/1(TF), 319, 318, 317, 316, 323(TF), 324(TF), 325(TF), 325/1(TF), 325/2(TF), 326, 566, 322(TF), 1381/19(TF) und 327 in der Gemarkung Pfatter.



geänderter Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 8

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

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts des Flächennutzungsplans

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege.
- § 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 der Geltungsbereich als Misch-gebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das SO nördlich der Straubinger Straße beinhaltet Freisportanlagen (Tennisplätze). Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren soll der Geltungsbereich als SO, MI, und WA ausgewiesen 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 derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge dieses Flächennutzungsplanverfahrens.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Westen, angrenzend an den Hochweg befindet sich eine Bebauung, Hausnummer 3 bis 11 und ein Lagerplatz. Im Südwesten wird der Geltungsbereich vom Lehnweg und im Süden von der Bundesstraße 8 begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch einen Lebensmittelmarkt. Im Norden erfolgt die Begrenzung überwiegend durch die Straubinger Straße. Das SO im Nordosten wird durch einen Weiher begrenzt.



Sportanlage SO im Nordosten



Blick von Südosten nach Nordwesten

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde zur Erkundung des Geltungsbereichs 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 westlich angrenzenden Bebauung ist jedoch von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.

### **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 Baumaßnahmen geringem Umfang zu rechnen.

Der Geltungsbereich kann über die Straubinger Straße und den Lehenweg direkt angebunden werden.

### **3.2 Schutzgut Tier**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil 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 wird bisher als Ackerfläche intensiv genutzt. Durch die möglichen Erschließungs- und Bautätigkeiten werden aktuell keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere i.S. von § 44/1/3 BNatschG beschädigt oder zerstört. Um sicher zu gehen, dass mögliche Ackerbrüter wie Rebhuhn oder Feldlerche nicht beeinträchtigt werden wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit (März bis Juli) gemacht werden dürfen.

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zur Erkundung des Geltungsbereichs wurde nicht durchgeführt.

### **3.3 Schutzgut Pflanzen**

Im gesamten Planungsgebiet befinden sich keine schützenswerten Pflanzenarten. Auf Grund der bisherigen Nutzung Ackerflächen 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. Die straßenbegleitenden Bäume entlang der B 8 werden durch den geplanten Geltungsbereich 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 von Ausgleichsflächen.

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 Beeinträchtigung 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 Lebensmittelmarkt. Im Westen wird das Gebiet durch eine vorhandene Bebauung begrenzt. Die im Norden erfolgt die Begrenzung durch eine vorhanden Bebauung und durch einen Weiher.



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 Ortsrandabrundung.

### 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 Geltungsbereich ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits im Osten vorhandenen Bebauung. (Netto-Markt). Die Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten auf einen Standort reduziert auch das Verkehrsaufkommen in anderen Ortsteilen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche zwischen vorhandener Bebauung im Westen und Netto-Markt im Osten neu strukturiert. Die Entwicklung Pfatters kann nur in eine Richtung gehen da Pfatter durch die Alte Donau im Nordwesten begrenzt ist und im Süden von der B 8 begrenzt wird. Durch das Plangebiet erfolgt ein Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen und dem Netto-Markt im Osten.



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

**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. dauerhafte 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	0

## 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 vorhandener Lebensraum	-	a
	Ausbreitungsmöglichkeiten	-	a
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	-----
	Landwirtschaftliche Ertrags- fähigkeit	--	a
	Erosionsvermeidung / -verringering	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	0
	Erschütterungen	0
Tier	best. Biotopverbund	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++
	vorhandener Lebensraum	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+/-
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	++
	Erosionsvermeidung /-verringern	0
Boden	Bodenbewegung	++
	Untergrundverhältnisse	++
	Versiegelung	++
	Geologie	0
	Bodendenkmäler	0
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	++
	Wasserrückhalt	++
	Grundwasserverschmutzung	++
	Versiegelung	+/-
	Wasserschutzgebiet	0
	Abwasser	++
	Einfluss auf Gewässer	0
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	0
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	0
	regionale Luftqualität	++
	Emissionen	0
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	-
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0
	Eingrünende Gehölzstrukturen	0
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0
	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 Bebauung 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 Naturschutzbehörde 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 Minderungsmaßnahmen so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

Mit Aufstellung dieses Flächennutzungsplans 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 vorhanden

**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

## **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 (GVBl 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.