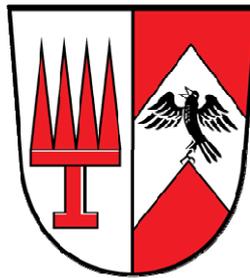


**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„ERWEITERUNG WEIHERBREITE“  
IN KÖFERING**



**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Vorentwurf  
04.03.2019**

**Gemeinde Köfering  
Schulstraße 11  
93096 Köfering**

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Köfering  
Schulstraße 11  
93096 Köfering

### **Vorhabenträger:**

Lerchenfeld Quartier GmbH & Co KG  
Kirchstraße 5  
93096 Köfering

### **Auftragnehmer:**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main

### **in Zusammenarbeit mit:**

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH  
Josephspitalstraße 7  
80331 München

abConsultants GmbH  
Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik  
Altentreswitz 25  
92648 Vohenstrauß

Kehrer Planung GmbH  
Lappersdorfer Str. 28  
93059 Regensburg

Schreiner+Wild GbR  
Landschaftsarchitekten  
Clermont-Ferrand-Allee 34  
93049 Regensburg

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	5
1.2	Erfordernis der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	5
2.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013</i> .....	6
2.1.2	<i>Regionalplan der Region Regensburg 2011</i> .....	8
2.2	Kommunale Vorgaben.....	10
2.2.1	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	10
2.2.2	<i>Bebauungspläne</i> .....	11
2.2.3	<i>Stellplatzsatzung</i> .....	12
2.2.4	<i>Wohnbauflächenbedarfsermittlung</i> .....	12
2.2.5	<i>Energienutzungsplan</i> .....	14
<b>3</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>15</b>
3.1	Lage und Topografie .....	15
3.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	16
3.3	Nutzung und Erschließung .....	16
3.4	Umweltzustand .....	17
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>17</b>
4.1	Städtebauliches Konzept „Erweiterung Weiherbreite“ .....	17
4.2	Baustruktur .....	18
4.3	Erschließung .....	18
4.4	Freiraum .....	19
4.5	Wohnhöfe .....	19
4.6	Flächenbilanz .....	20
4.7	Bauabschnitte.....	21
4.8	Interimsanschluss des Plangebiets „Erweiterung Weiherbreite“ für die Bauabschnitte 1-3 .....	21
4.9	Alternativenprüfung .....	22
<b>5</b>	<b>Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>22</b>
5.1	Geltungsbereich .....	22
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	23
5.2.1	<i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> .....	23
5.2.2	<i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> .....	24
5.2.3	<i>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> .....	25
5.2.4	<i>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> .....	26
5.2.5	<i>Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> .....	26

5.2.6	<i>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)</i> .....	27
5.2.7	<i>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</i> .....	27
5.2.8	<i>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i> .....	27
5.2.9	<i>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser# (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</i> .....	29
5.2.10	<i>Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</i> .....	29
5.2.11	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</i> .....	30
5.2.12	<i>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i> .....	30
5.2.13	<i>Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i> .....	31
5.2.14	<i>Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)</i> .....	31
5.3	<i>Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)</i> .....	32
5.3.1	<i>Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen</i> .....	32
5.3.2	<i>Dachform in den allgemeinen Wohngebieten</i> .....	32
5.3.3	<i>Dachgestaltung</i> .....	33
5.3.4	<i>Einfriedungen</i> .....	33
5.3.5	<i>Stützmauern</i> .....	33
5.3.6	<i>Gestaltung von Grundstücksfreiflächen</i> .....	34
5.3.7	<i>Werbeanlagen</i> .....	34
5.3.8	<i>Hinweise</i> .....	34
5.4	<i>Sonstige abwägungsrelevante Belange</i> .....	34
5.4.1	<i>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</i> .....	34
5.4.2	<i>Schallschutz</i> .....	34
5.4.3	<i>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung</i> .....	35
5.4.4	<i>Soziale und kulturelle Bedürfnisse</i> .....	35
5.4.5	<i>Sport, Freizeit und Erholung</i> .....	35
5.4.6	<i>Natur und Landschaft</i> .....	35
5.4.7	<i>Land- und Forstwirtschaft</i> .....	40
5.4.8	<i>Verkehr</i> .....	40
5.4.9	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	41
5.5	<i>Städtebauliche Kennzahlen</i> .....	41
<b>6</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>42</b>

# 1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Köfering beabsichtigt, das Wohngebiet „Weiherbreite“ auf westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erweitern und einer Wohnnutzung zuzuführen. Zur Versorgung des Gebiets mit sozialer Infrastruktur ist darüber hinaus ein Kindergarten geplant.

Die am 13.11.2017 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Köfering vorgestellte und diskutierte städtebauliche Rahmenplanung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die wichtigsten Ziele der Planung sind:

- eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes,
- die Schaffung von neuem Wohnraum zur Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Köfering
- die adäquate Ausstattung des Wohngebiets mit sozialer Infrastruktur (Kindergarten) und der Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen
- die Gewährleistung der notwendigen verkehrlichen Erschließung und örtlichen Anbindung
- die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders des Wohngebiets mit den angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der Belange des Lärm- und Immissionsschutzes und eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes.

Die Maßnahme stellt einen wesentlichen Beitrag zur künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Köfering dar und orientiert sich an dem in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering festgestellten Wohnraumbedarf.

## 1.2 Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Entwicklung und Inanspruchnahme der zu beplanenden Flächen für eine Wohnnutzung ist nur im Rahmen der Bauleitplanung möglich. Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist somit gegeben.

Neben dem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Köfering für den Bereich der „Erweiterung Weiherbreite“ im Parallelverfahren.

# 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen und gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Grundlagen hierfür sind die für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2013 und des Regionalplans der Region Regensburg 2011.

## 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

### Ziel G 2.2.1

Es werden unterschiedliche Teilräume abgegrenzt, u. a. Verdichtungsräume, die als zusammenhängende Gebiete durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und eine hohe Einwohnerzahl geprägt sind. Köfering liegt im Verdichtungsraum Regensburg.

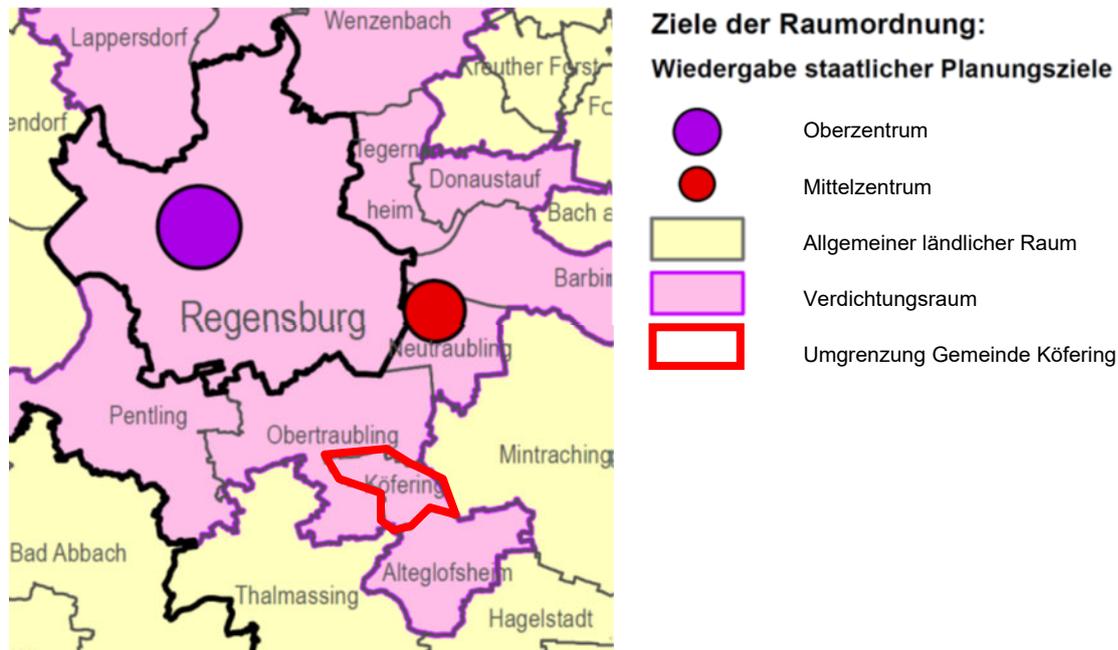


Abb. 01 Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2 Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, 2013)

Die Gemeinden im Verdichtungsraum sollen u. a. als attraktive und gesunde Lebens- und Arbeitsräume weiterentwickelt werden. Köfering verfügt aufgrund seiner Nähe zu Regensburg und den hier vorhandenen Arbeitsplatzschwerpunkten im Süden der Stadt über eine besondere Lagegunst.

So befinden sich mit den Firmen Krones, BMW, Osram, Continental, Infineon, Maschinenfabrik Reinhausen und dem Universitätsklinikum ca. 35.500 Arbeitsplätze in einem Umkreis von ca. 14 km (Luftlinie) von der Gemeinde Köfering. Bei den derzeit absehbaren weiteren Arbeitsplatzentwicklungen (nach aktuellen Pressemitteilungen in den nächsten Jahren geplanter Zuwachs um ca. 2.700 Arbeitsplätze) an diesen Werksstandorten ist mit weiterem Zuzug von Arbeitskräften und ihren Familien zu rechnen. Der daraus resultierenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen kann die Gemeinde Köfering mit einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung ein stadtplanerisch geeignetes Angebot für das Segment der Einfamilienhäuser machen. Köfering kann dadurch entsprechend seiner raumordnerischen Einordnung in den Verdichtungsraum Regensburg gestärkt und weiterentwickelt werden.

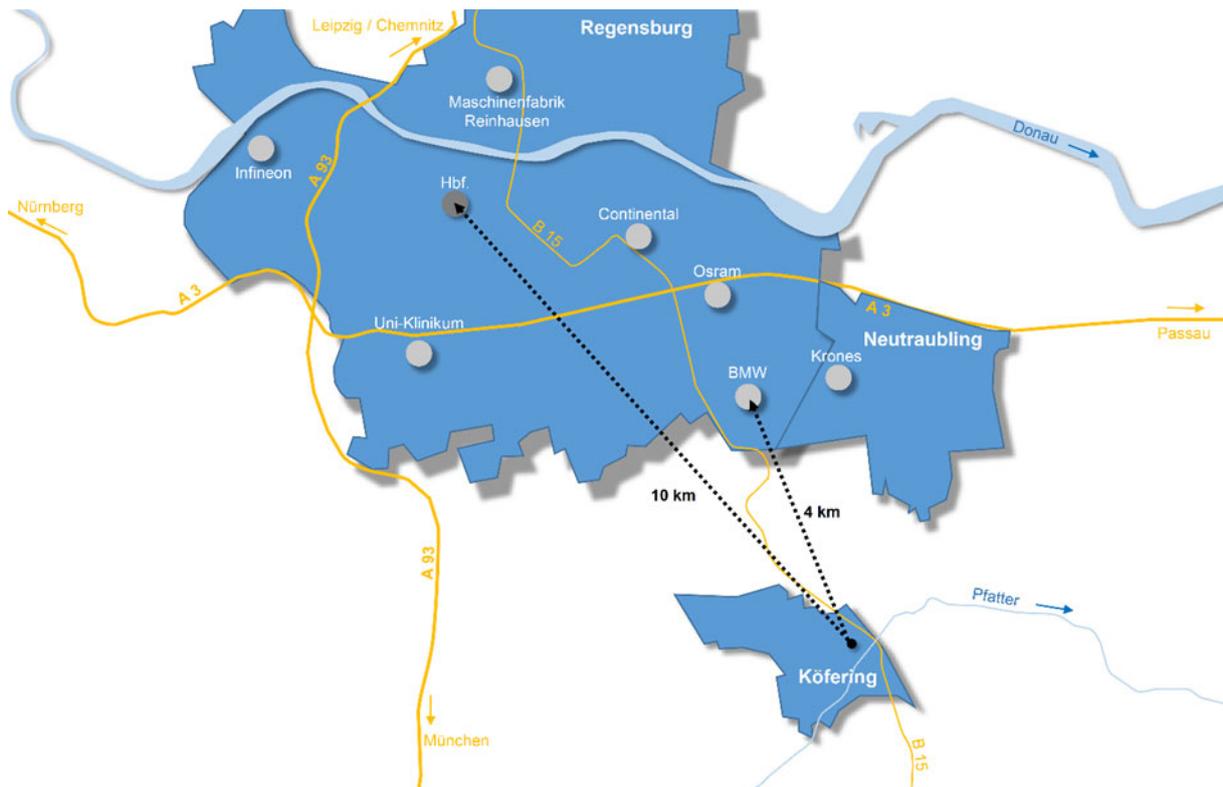


Abb. 02 Planerische Verortung der Arbeitsplatzschwerpunkte im Süden von Regensburg (AS+P Albert Speer und Partner, 2018)

### **Grundsatz G 3.1**

Nach dem Grundsatz G 3.1 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 Köfering unter Berücksichtigung einer tragfähigen Infrastruktur verfolgt. Der demografische Wandel – der auch in Köfering ein deutliches Wachstum der älteren Jahrgänge mit sich bringen wird – wird dahingehend berücksichtigt, dass Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Durch den im Vergleich zur bisherigen Köferinger Bevölkerung deutlichen Einwohnerzuwachs werden die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen der sozialen und Einkaufsinfrastruktur nachhaltig gestärkt. Von diesen Einrichtungen vor Ort profitieren insbesondere mobilitätseingeschränkte ältere Bevölkerungsgruppen.

### **Ziel Z 3.2**

Nach dem Ziel Z 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In Köfering sind zwar noch einige größere Wohnbauflächenpotenziale in der Innenentwicklung vorhanden sind, allerdings gestaltet sich deren Mobilisierbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse teilweise als äußerst schwierig.

### **Grundsatz G 3.3**

Nach dem Grundsatz G 3.3 des LEP sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der Siedlungskörper Köfering gestärkt und ein

bandartiges Zusammenwachsen mit der südlich angrenzenden Gemeinde Alteglofsheim nicht weiterverfolgt.

### **Ziel Z 3.3**

Nach dem Ziel Z 3.3 des LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die neu geplanten Baugebiete werden baulich und verkehrlich an die bestehende Siedlungsstruktur angeschlossen und nutzen die bestehende bzw. ausgebaute Infrastruktur mit.

## **2.1.2 Regionalplan der Region Regensburg 2011**

### **Grundsatz A II 1.2 allgemeine raumstrukturelle Erfordernisse**

Gemäß diesem Grundsatz ist die Unterstützung einer verstärkten kommunalen Zusammenarbeit in gemeinsam berührten Belangen zur Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. Eine intensiviertere interkommunale Zusammenarbeit ist insbesondere anzustreben zwischen dem Oberzentrum Regensburg und den übrigen Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg sowie den Gemeinden Donaustauf und Alteglofsheim/Köfering des Verdichtungsraumes vor allem in den Bereichen Siedlungswesen (Wohnen, Gewerbe), öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung, Freizeiteinrichtungen und Umweltschutz.

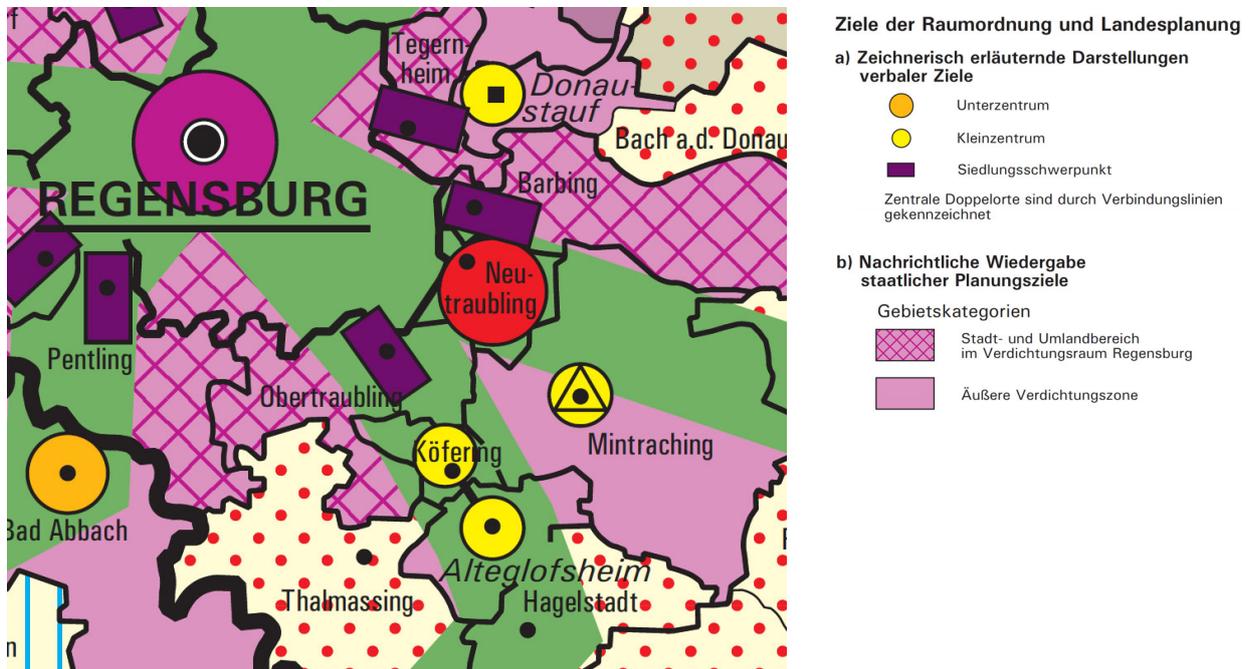
In dem Grundsatz wird auf die besondere Rolle u. a. der Gemeinde Köfering in der interkommunalen Zusammenarbeit mit dem Oberzentrum Regensburg herausgestellt. Einer der „gemeinsam berührten Belange zur Entwicklung der Region“ kann aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum die Bereitstellung von Flächen für die Wohnbaulandentwicklung in Köfering darstellen. Um eine Vielfalt an Baulandangeboten im südöstlichen Verflechtungsraum von Regensburg zu erreichen, kann die Gemeinde Köfering, anders als das Oberzentrum Regensburg, verstärkt auf ortstypische Wohneinheiten in Einfamilienhäusern setzen. Zudem spielt unter anderem die gute Anbindung der Gemeinde Köfering an den öffentlichen Personennahverkehr eine wichtige Rolle, da die Gemeinde Köfering im Gegensatz zu den umliegenden Gemeinden über einen Haltepunkt an der Eisenbahnstrecke von Regensburg nach München verfügt und damit einen deutlichen Standortvorteil aufweist. Die kommunale Bauleitplanung beachtet damit den Grundsatz A II 1.2.

### **Ziel A III 1.1.1 Kleinzentren**

Köfering bildet zusammen mit Alteglofsheim einen zentralen Doppelort als Kleinzentrum, die der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs dienen.

In der raumordnerischen Hierarchie der zentralen Orte werden Alteglofsheim und Köfering als zentraler Doppelort in der untersten / niedrigsten Stufe geführt. Als gemeinsames Kleinzentrum soll hier in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend gewährleistet werden. Bereits heute verfügt Köfering über eine breit gefächerte stabile Versorgungsinfrastruktur. Neben Kindergärten, einer Grundschule und zahlreichen Kinderspielplätzen sind auch kommunale Einrichtungen (z. B. Bauhof, Wertstoffhof, Feuerwehr und Friedhof) vorhanden. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Sportvereine, eine Filiale der Deutschen Post, Banken, Einzelhandelseinrichtungen (z. B. Supermärkte), Dienstleister (z. B. Friseur, EDV-Dienstleistungen) sowie Einrichtungen der ärztlichen Versorgung. Die mit der zentralörtlichen Funktion verbundene infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde Köfering bietet aus planerischer Sicht sehr gute Grundlagen für eine weitere Wohnbauflächenentwick-

lung und umgekehrt kann eine weitere Ansiedlung von Wohnnutzungen mit der damit einhergehenden Steigerung der Einwohnerzahl zu einer weiteren Auslastung der örtlichen Infrastruktur und damit zur Stabilisierung und Attraktivierung der Grundversorgung beitragen.



Die kommunale Bauleitplanung beachtet damit das Ziel A III 1.1.1 Kleinzentren.

Abb. 03 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 1, Raumstruktur (Regionaler Planungsverband Regensburg, 2011)

### **Ziel A III 2.1 Ausbau der Kleinzentren**

Die Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. In den Kleinzentren Alteglofsheim / Köfering soll insbesondere die Arbeitsplatzfunktion gestärkt werden. Um die erforderlichen Grundversorgungseinrichtungen zu komplettieren wird in Alteglofsheim / Köfering ein Ausbaubedarf im Bereich von Einrichtungen mit ambulantem Pflegedienst vorgesehen.

Die Wohnbaulandentwicklung kann indirekt zu einer Stärkung der Arbeitsplatzfunktion in Alteglofsheim / Köfering beitragen, in dem durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen die Nachfrage nach örtlichen Handwerkern und örtlichen Dienstleistungen gestärkt bzw. dauerhaft stabilisiert werden kann. Dem Ausbaubedarf bezüglich ambulanter Pflegedienste ist mit der Einrichtung eines ambulanten Pflegedienstes in Alteglofsheim Rechnung getragen worden. Die kommunale Bauleitplanung beachtet damit das Ziel A III 2.1 Ausbau der Kleinzentren.

### **Ziel B II 3.3 und 3.4 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen**

Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

Im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München soll u. a. im Kleinzentrum Alteglofsheim / Köfering eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und dafür u. a. in den Standorträumen im Kleinzentrum Alteglofsheim / Köfering und im Nordwesten von Köfering zusätzliche Bauflächen für Wohnsiedlungstätigkeit bereitgestellt werden.

Da im Kleinzentrum Alteglofsheim / Köfering nur geringe Flächenreserven für Wohnbauland vorhanden sind, werden in der Karte 2 "Siedlung und Versorgung" weitere Bereiche dargestellt, die sich für künftige Wohnbaugebiete am ehesten eignen und in denen dieser vorgesehenen Nutzung andere öffentliche Belange voraussichtlich nicht entgegenstehen. Die genaue Lage der potenziellen Wohnbauflächenentwicklung „im Nordwesten von Köfering“ wird in Abbildung 05 weiter konkretisiert.



Abb. 04 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Blattschnitt 10 (Regionaler Planungsverband Regensburg, 2011)



Abb. 05 Auszug aus dem Rauminformationssystem Bayern, Wohnbauflächen im Nordwesten von Köfering (RISBY, 2018)

Der Gemeinde Köfering wird eine hervorgehobene Bedeutung bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen zugewiesen. Es werden über die bereits im Flächennutzungsplan hinaus enthaltenen Flächenreserven weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Nordwesten der Ortslage aufgezeigt. Die beiden sich derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne „Erweiterung Weiherbreite“ und „Am Schlossweg“ liegen in diesem für zukünftige Wohnbaulandentwicklungen dargestellten Bereich. Darüber hinaus dienen beide Verfahren der Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen sowohl mit einem Anteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch einem Anteil für seniorengerechtes Wohnen. Die anzustrebende Vielfalt unterschiedlicher Siedlungs- und Bauformen kann durch die geplanten Wohnbauflächenentwicklungen in der Gemeinde Köfering erreicht werden, da hier - in Ergänzung zu den verdichteten Bauformen in der Stadt Regensburg - das Segment der Einfamilienhäuser bedient werden kann. Die kommunale Bauleitplanung beachtet damit die Ziele B II 3.3 und B II 3.4 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen.

## 2.2 Kommunale Vorgaben

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Köfering aus dem Jahr 1998 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptstraßen
- Grünflächen

- Sportplatz
- Alleen, Baumgruppen, Obstgehölze
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
- Flächen für die Landwirtschaft



Abb. 06 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Köfering und Geltungsbereich des Bauungsplans Erweiterung Weiherbreite (AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2019 auf Grundlage des FNP der Gemeinde Köfering)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen widersprechen somit teilweise den geplanten Nutzungen des Bauungsplans. Mit der Aufstellung des Bauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ wurde daher vom Gemeinderat der Gemeinde Köfering am 04.12.2017 auch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans für den Teilbereich des Geltungsbereichs des Bauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ beschlossen. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 2.2.2 Bauungspläne

Im Geltungsbereich des Bauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ sind keine weiteren Bauungspläne vorhanden. Östlich an den Geltungsbereich schließen die Bauungspläne „Weiherbreite BA III“ von 2010 (geändert 2011), „Weiherbreite BA IV“ von 2013 und „Weiherbreite BA V“ von 2015 an. Zu keinem der angrenzenden Bauungspläne sind Konflikte mit dem Vorhaben zu erkennen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich jenseits der B15 der rechtsverbindliche Bauungsplan „Solarpark Köfering“ von 2013. An gleicher Stelle wurde am 09.04.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan „Gewerbegebiet Waldbreite II“ beschlossen. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die beiden Verfahren eng aufeinander abgestimmt.

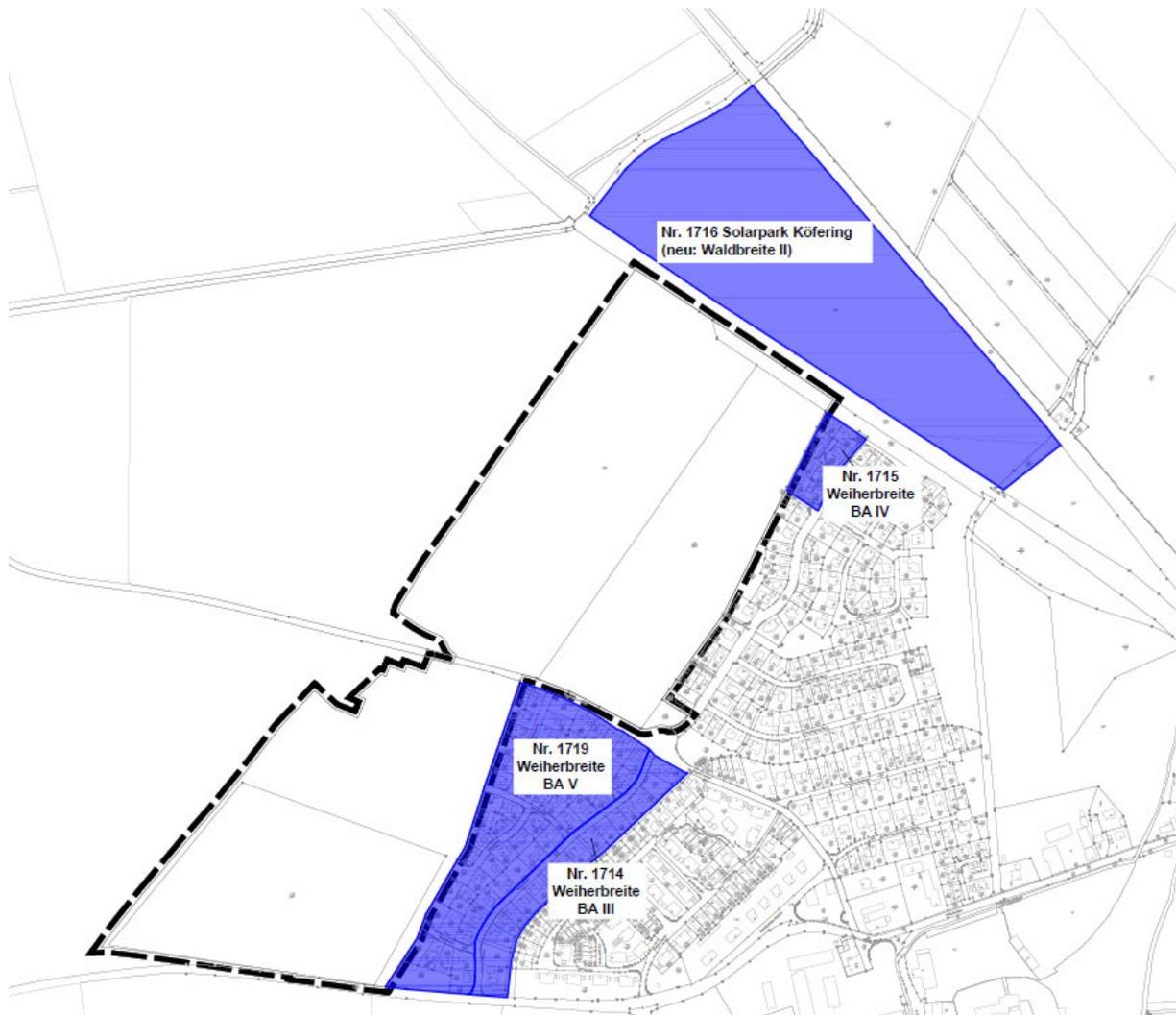


Abb. 07: Bebauungspläne in der Umgebung des Geltungsbereichs (AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2019)

### 2.2.3 Stellplatzsatzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Köfering hat in seiner Sitzung vom 04.12.2017 eine Stellplatzsatzung erlassen. Die Satzung regelt u.a. die Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze für bauliche Anlagen. Demnach sind bei Einzel- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften pro Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen und bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz oder Garage (pro Wohneinheit mit einer Größe bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bzw. 2 Stellplätze oder Garagen (pro Wohneinheit mit einer Größe über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) erforderlich. Die Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Neben den Stellplatzanforderungen für Wohngebäude sind in der Anlage zur Stellplatzsatzung auch die Anforderungen für Nichtwohngebäude geregelt. So sind z. B. für Tageseinrichtungen für Kinder 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze erforderlich.

### 2.2.4 Wohnbauflächenbedarfsermittlung

In einer informellen Wohnbauflächenbedarfsermittlung vom 18.09.2018 wurden für die Gemeinde Köfering die Wohnbauflächenbedarfe im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung

ermittelt. Anlass war die Absicht der Gemeinde, mit den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen „Erweiterung Weiherbreite“, „Am Schlossweg“ und „Strassäcker-Ost“ neues Wohnbauland im Gemeindegebiet auszuweisen. Ziel der Untersuchung war es unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde den Bedarf für das durch die o. g. Bebauungsplanverfahren entstehende Wohnbauland plausibel zu begründen. Dazu wurde zunächst anhand bestimmter Parameter wie der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands, der Haushaltsgrößen, der Bevölkerungsprognose für den Zielhorizont sowie der Siedlungsdichte ein Brutto-Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

1	Bevölkerung 2016	2.481	am Stichtag 31.12.2016
2	Zahl der Wohnungen 2016	1.048	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2016 am Stichtag 31.12.2016
3	durchschnittl. Haushaltsgröße 2016	2,37	Einwohner / Wohneinheit - Zeile 1 dividiert durch Zeile 2
4	Aufflockerungsbedarf 2017-2035	0,13	Verringerung der Haushaltsgröße um jährlich 0,3 % im Prognosezeitraum
5	durchschnittl. Haushaltsgröße 2035	2,23	Einwohner / Wohneinheit - unter Berücksichtigung des Aufflockerungsbedarfs
6	Bevölkerung Prognose 2035	2.914	lineare Hochrechnung auf Basis der bestehenden Prognose aus Demographie-Spiegel für Bayern
7	Wohnungsnachfrage 2035 (Neubedarf)	1.305	Zeile 6 dividiert durch Zeile 5
8	Fluktuationsreserve	39	3 % der Wohnungen 2035
9	Ersatzbedarf 2017-2035	20	jährlich 0,1 % bezogen auf Zahl der Wohnungen 2016 im Prognosezeitraum
10	Wohnungsbedarf gesamt 2035	1.364	Summe aus Zeile 7-9
11	Wohnungsneubaubedarf 2017-2035	316	Wohnungsbedarf gesamt abzgl. Zahl der Wohnungen 2016
12	Dichtefaktor (WE/ha)	25	Wohnheiten pro Hektar
13	Wohnsiedlungsflächenbedarf 2035 in ha	12,65	Zeile 11 dividiert durch Zeile 12

Tab. 01: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für Köfering bis 2035 (Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering, AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2018)

Der Brutto-Wohnbauflächenbedarf wurde in einem weiteren Schritt mit den bestehenden Potenzialen verglichen. Dabei wurden die im Flächennutzungsplan vorhandenen un bebauten für Wohnen geeignete Flächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) in Gebieten mit vorbereitender und verbindliche Bauleitplanung sowie Nachverdichtungspotenziale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Konversionsflächen und Leerstände in bereits bebauten Gebieten berücksichtigt. Die ermittelten Potenziale wurden anschließend hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit bewertet.

Bereiche mit verbindlicher Bauleitplanung in ha	1,64
Bereiche mit vorbereitender Bauleitplanung in ha	11,13
Nachverdichtungspotenziale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in ha	0,11
<b>Summe der Wohnbauflächenpotenziale in ha</b>	<b>12,88</b>
Dichtefaktor (WE/ha)	25
<b>auf Potenzialflächen zu realisierende Wohneinheiten</b>	<b>322</b>

Tab. 02: Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotenziale und Berechnung der darauf zu realisierenden Wohneinheiten (Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering, AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2018)

Im Ergebnis wurde für die Gemeinde Köfering ein Brutto-Wohnbauflächenbedarf von ca. 12,6 ha ermittelt. Dem gegenüber stehen Wohnbauflächenpotenziale von ca. 12,8 ha.

Allerdings wurde ein zusätzlicher Bedarf für die Gemeinde Köfering aufgrund übergeordneter Planungen ermittelt. Köfering verfügt aufgrund der Lage in der äußeren Verdichtungszone

des Verdichtungsraums Regensburg und an der Entwicklungsachse Regensburg – Landshut sowie der räumlichen Nähe zu den Arbeitsplatzschwerpunkten im Süden und Südosten der Stadt Regensburg mit ca. 26.000 Beschäftigten (Tendenz steigend) über einen relativen Erreichbarkeitsvorteil, der sich auch perspektivisch durch infrastrukturelle Maßnahmen wie den Ausbau der Staatsstraße 2329 und der angestrebten Verlegung des bestehenden Bahnhalteteypunkts in eine günstigere Zuordnung zur Gemeinde Köfering verbessern wird. Darüber hinaus zeigt sich die besondere Bedeutung von Köfering als Wohnstandort durch die starke Nachfrage nach Wohnbauflächen. Bei allen jüngeren Baugebietsentwicklungen überstieg die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches.

Die Gemeinde sieht es daher als notwendig an zusätzlich zu den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen durch die beiden aktuellen Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Weiherbreite“ (ca. 8 ha) und „Am Schlossweg“ (ca. 1,9 ha) weitere Flächen mit einer Größe von insgesamt rund 9,8 ha für eine Wohnnutzung vorbereitet und entwickelt werden, die bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Hierbei handelt es sich um einen ca. 8 ha großen Teilbereich im Südwesten des Plangebiets „Erweiterung Weiherbreite“ und um das komplette Plangebiet „Am Schlossweg“ mit ca. 1,9 ha. Durch die Aktivierung dieser zusätzlichen Potenziale wird die Gemeinde in die Lage versetzt Wohnbauflächen zu entwickeln, die der Lage und der Funktion der Gemeinde im Süden des Oberzentrums Regensburg entsprechen. Die Gemeinde Köfering kann damit im Verdichtungsraum Regensburg einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leisten. Dabei wird der Fokus auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gelegt, das in der Stadt Regensburg kaum bedient werden kann. Die Gemeinde Köfering bietet der Region bzw. dem Großraum Regensburg mit ihren städtebaulichen Entwicklungszielen eine regionale Kooperation zur Bewältigung der Wohnbauflächennachfrage und damit eine langfristige Stärkung des Wirtschaftsstandortes Regensburg an („Flächenspendergemeinde“). Insgesamt können so Rahmenbedingungen geschaffen werden, um der mit der Wirtschaftsentwicklung in der Region Regensburg einhergehenden Wohnungsnachfrage von zuziehenden Arbeitskräften entsprechende attraktive Angebote zu machen.

### **2.2.5 Energienutzungsplan**

Der Energienutzungsplan der Gemeinde Köfering aus dem Jahr 2017 umfasst aus einer Potenzialanalyse herausgearbeitete kurz- bis mittelfristig mögliche Maßnahmen zur Energieversorgung unter besonderer Berücksichtigung ökologisch, ökonomisch und sozialverträglich nachhaltiger Aspekte. Ziel der Maßnahmen ist die stromautarke Gemeinde bis zum Jahr 2035.

Dazu wurden in einem ersten Schritt bereits folgende Maßnahmen begonnen:

- Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED,
- Energieberatungsgutscheine,
- Installation einer Schnelladesäule,
- E-Auto mit Carsharing,
- Umstellung der Heizungsanlagen der Öffentlichen Liegenschaften,
- Schaffung eines Arbeitskreises Energie.

Im nächsten Schritt wurden für künftige Baugebiete folgende Maßnahmen definiert:

- Die Gemeinde vergibt Anreiz-Prämien für empfohlene Heizungsarten, wie z. B. Wärmepumpenheizungen und für Dachflächennutzung mit Photovoltaik-Anlage + Speicher
- In Bebauungsplänen sollen folgende Empfehlungen festgelegt werden:

- Plus-Energie-Haus
- KfW 55, 40, 40+ [13] als Standard
- Wärmepufferspeicher
- Intelligente Haustechnik
- Bau eines Plus-Energie-Hauses im Neubaugebiet als positives Beispiel- und Anschauungsobjekt
- Vorausschauende Planungsweise: Platz für nachträgliche Maßnahmen (wie weitere Schnelladesäulen, Nachrüstung Straßenbeleuchtung) einplanen und bereits im Vorfeld Leerrohre verlegen.

Darüber hinaus sieht das Konzept die Schaffung eines Klimamanagers, der die Bürgerschaft aktiviert und für das Thema sensibilisiert, die Gründung einer Bürgerenergiegesellschaft/-genossenschaft Köfering, an der sich Bürger durch Anteile beteiligen können und die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen mit Speicher in einem Solarpark vor. Außerdem soll die Gemeinde darauf hinarbeiten, dass Strom und Wärme dort erzeugt wird, wo sie verbraucht werden und sich gegenüber künftigen technischen Innovationen aufgeschlossen zeigen. Für den Gebäudebestand werden Maßnahmen wie Dämmung und Umrüstung auf erneuerbare Energieträger und LED-Beleuchtung vorgeschlagen.

### **3 BESTANDSBESCHREIBUNG**

#### **3.1 Lage und Topografie**

Das ca. 24 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Köfering, ca. 11 km südöstlich des Zentrums von Regensburg. Zu den großen Arbeitsplatzschwerpunkten im Süden Regensburgs sind es nur wenige Kilometer. Die Gemeinde mit 2.481 Einwohnern (Stand 31.12.2016) untergliedert sich in die zwei Ortsteile Köfering und Eggfling. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Köfering. Die Fläche schließt direkt an das Neubaugebiet Weiherbreite an, das in den letzten Jahren in mehreren Bauabschnitten nordwestlich des Ortes entstanden ist.



Abb. 08: Luftbild des Planungsgebiets und seiner Umgebung (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2017) mit Geltungsbereich

### 3.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Besitz eines Privateigentümers, der dem Vorhabenträger, der Lerchenfeld Quartier GmbH & Co.KG die Option für den Erwerb des Grundstücks in Aussicht gestellt hat.

### 3.3 Nutzung und Erschließung

Das Gelände wird durch landwirtschaftliche Anbauflächen geprägt. Bestandsgebäude sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wird mittig von der Verbindungsstraße zwischen Köfering und dem Ortsteil Eggfing durchschnitten. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 15 von Regensburg nach Landshut und am südlichen Rand die R 30 von Köfering nach Gebelkofen und weiter zur Autobahn A 93 von Regensburg nach München.

Etwa 500 m östlich des Plangebiets befindet sich am Schloss Köfering eine Bushaltestelle. Der nächste schienengebundene ÖPNV-Anschluss ist der Bahnhof Köfering in ca. 1,8 km Entfernung. Von dort gelangt man in ca. 10 Minuten Fahrzeit nach Regensburg, mit dem PKW ist man ca. 20 Minuten unterwegs.

### **3.4 Umweltzustand**

Der Großteil des Plangebiets ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

*Hinweis:*

*Wird im weiteren Planungsverfahren im Umweltbericht ausgeführt.*

## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Städtebauliches Konzept „Erweiterung Weiherbreite“**

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßstäblich angepasste Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung in Köfering vor. Das Wasserschloss Köfering bildet den historischen Nukleus der Ortsentwicklung und dient als Referenz für die städtebauliche Gliederung des geplanten Wohngebiets für die „Erweiterung Weiherbreite“. Die Grundform des Schlosses, mit der Umschließung des Innenhofes wird aufgegriffen und in der Typologie des Wohnhofs im städtebaulichen Entwurf neu interpretiert.

Das städtebauliche Konzept folgt folgenden Grundprinzipien:

- Durchgrünte Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit gemeinschaftsfördernden Mikronachbarschaften in Form von individuellen Wohnhöfen als attraktiven Quartiersplätzen,
- grünes Rückgrat entlang der Außenkante als grüner Puffer zu den angrenzenden Straßen,
- Gliederung der Straßenräume mit „Gelenken“ und Aufweitungen
- zentraler Quartiersplatz an der Eggfingerringstraße,
- Vernetzung und innere Durchwegung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer („Kurze Wege“) mit Anknüpfung an den Bestand der Ortslage Köfering,
- ein Kindergarten in gut erreichbarer Lage,
- ein zentraler Spielplatz für ältere Kinder sowie dezentrale Kleinkinderspielflächen in den Wohnhöfen,
- Vernetzung zur Ortsmitte und zur Schule für Fußgänger und Radfahrer.

Die Aspekte des Energienutzungsplans der Gemeinde Köfering sind berücksichtigt. Für die Erzeugung des Haushaltsstroms können Solarkollektoren auf den Hausdächern und Garagen genutzt werden.



Abb. 09: Rahmenplanung - Städtebauliche Konzeption (AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2019)

## 4.2 Baustruktur

Die geplante Bebauung sieht drei verschiedene Bautypologien aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern vor. Diese sollen sich homogen in die vorhandenen Baustrukturen der Gemeinde Köfering einfügen. Die Grundstücksgrößen sollen je nach Bautypologie i.d.R. zwischen 150 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup> betragen.

## 4.3 Erschließung

Die primäre Erschließung innerhalb des Plangebiets soll über Sammelstraßen mit einer Breite von ca. 9 m erfolgen. Die Anliegerstraßen mit einer Breite von 6 m sollen die Wohnhöfe erschließen und vorrangig den dort wohnenden Anliegern vorbehalten sein, um Schleichverkehre bzw. Durchgangsverkehre zu verhindern.

Für den ruhenden Verkehr sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering 2 Stellplätze oder Garagen je Wohneinheit entweder auf den Privatgrundstücken oder auf Stellplatzflächen in den Baugebieten vorgesehen.

Da derzeit eine zeitnahe Realisierung der geplanten Kreisstraße R 30 (neu) nicht absehbar ist, wurde mit den zuständigen Behörden eine Interimslösung zur Erschließung der nördlichen Hälfte des Plangebiets zwischen B 15 und Egglinger Straße abgestimmt. Diese Inte-

rimslösung sieht vor, dass an der B 15 ein vierarmiger Knotenpunkt ausgebildet wird, der die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet Waldbreite II und die Zu- und Ausfahrt zum Wohngebiet „Erweiterung Weiherbreite“ ermöglicht. Dies ist in der städtebaulichen Rahmenplanung (Stand: 04.03.2019) dargestellt. Nach Fertigstellung der Kreisstraße R30 (neu) (Westumgehung Köfering) soll diese Zufahrt wieder zurückgebaut werden.

Langfristiges Ziel der Erschließung bleibt, dass die primären Zufahrten in das nördliche bzw. südliche Quartier von der Eggfingener Straße erfolgen (siehe städtebauliche Rahmenplanung 2017). Um den Verkehrsfluss möglichst nicht zu behindern sowie eine optimale Erschließung des geplanten Baugebiets „Erweiterung Weiherbreite“ zu ermöglichen ist eine Verbreiterung der Eggfingener Straße mit Anbindung an die Kreisstraße R30 (neu) berücksichtigt.

Zur Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr wird vorgeschlagen, eine Bushaltestelle an der Eggfingener Straße im Bereich des geplanten Quartiersplatzes einzurichten.

Um das Gebiet mit den bestehenden Wohnquartieren, der Ortsmitte Köfering und dem angrenzenden Grünraum zu vernetzen, sind Rad- und Wegeverbindungen vorgesehen, die an bestehende Wege und Straßen anknüpfen.

#### **4.4 Freiraum**

Ziel der Planung ist die Schaffung eines durchgrüneten, attraktiven Wohngebiets mit differenzierten Freiraumelementen und hoher Qualität. Ein grünes Rückgrat umschließt das Areal im Westen und Norden und bindet an vorhandene Grünstrukturen an. Von Norden nach Süden wird eine quartiersinterne Grünverbindung mit Wegen und Aufenthaltsbereichen vorgesehen. Ein Quartiersplatz sowie ein Kinderspielplatz komplettieren das öffentliche Freiraumangebot. Zudem bieten die Wohnhöfe den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke eine grüne Mitte mit vielfältigem Nutzungsangebot.

#### **4.5 Wohnhöfe**

Der Wohnhof ist das städtebaulich prägende Element für das Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“. Der Wohnhof ist die zentrale Mitte einer Hausgruppe mit multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten wie Aufenthalt, Spiel und Nachbarschaftstreff sowie Frei- bzw. Stellplatzflächen. Je nach Größe und Ausprägung des Wohnhofes werden Freiraumelemente (Hecken, Bäume, Pflanzungen), Spielbereiche und Mobiliar angeboten. Die individuelle Gestaltung und Ausstattung der unterschiedlichen Wohnhöfe trägt zur Aufenthaltsqualität bei und bietet den Bewohnern die Chance, sich mit ihrem eigenen Nachbarschaftsbereich zu identifizieren.



Abb. 10: Rahmenplanung - Wohnhof (AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2017)

#### 4.6 Flächenbilanz

Für die Wohnbauentwicklung „Erweiterung Weiherbreite“ wird gemäß der vorliegenden Planung eine Gesamtfläche von ca. 24,47 ha in Anspruch genommen. Davon entfallen rund 42.000 m<sup>2</sup> auf Erschließungsflächen (inkl. Wohnhöfe) sowie ca. 12.500 m<sup>2</sup> auf Wege und Spiel- bzw. Freiflächen in den öffentlichen Grünflächen. Folglich verbleibt ein Nettobauland von ca. 186.400 m<sup>2</sup>, wobei der Bereich des Kindergartens mit seiner Außenspielfläche und dem Vorfahrtsbereich ca. 3.680 m<sup>2</sup> umfasst. Insgesamt sind in dem städtebaulichen Konzept rund 550 Parzellen dargestellt.

#### 4.7 Bauabschnitte

Für eine schrittweise Entwicklung des Plangebiets werden 5 Bauabschnitte vorgesehen, deren Realisierung innerhalb von 11 Jahren, in einem Zeitraum von 2019 bis 2030 geplant ist.

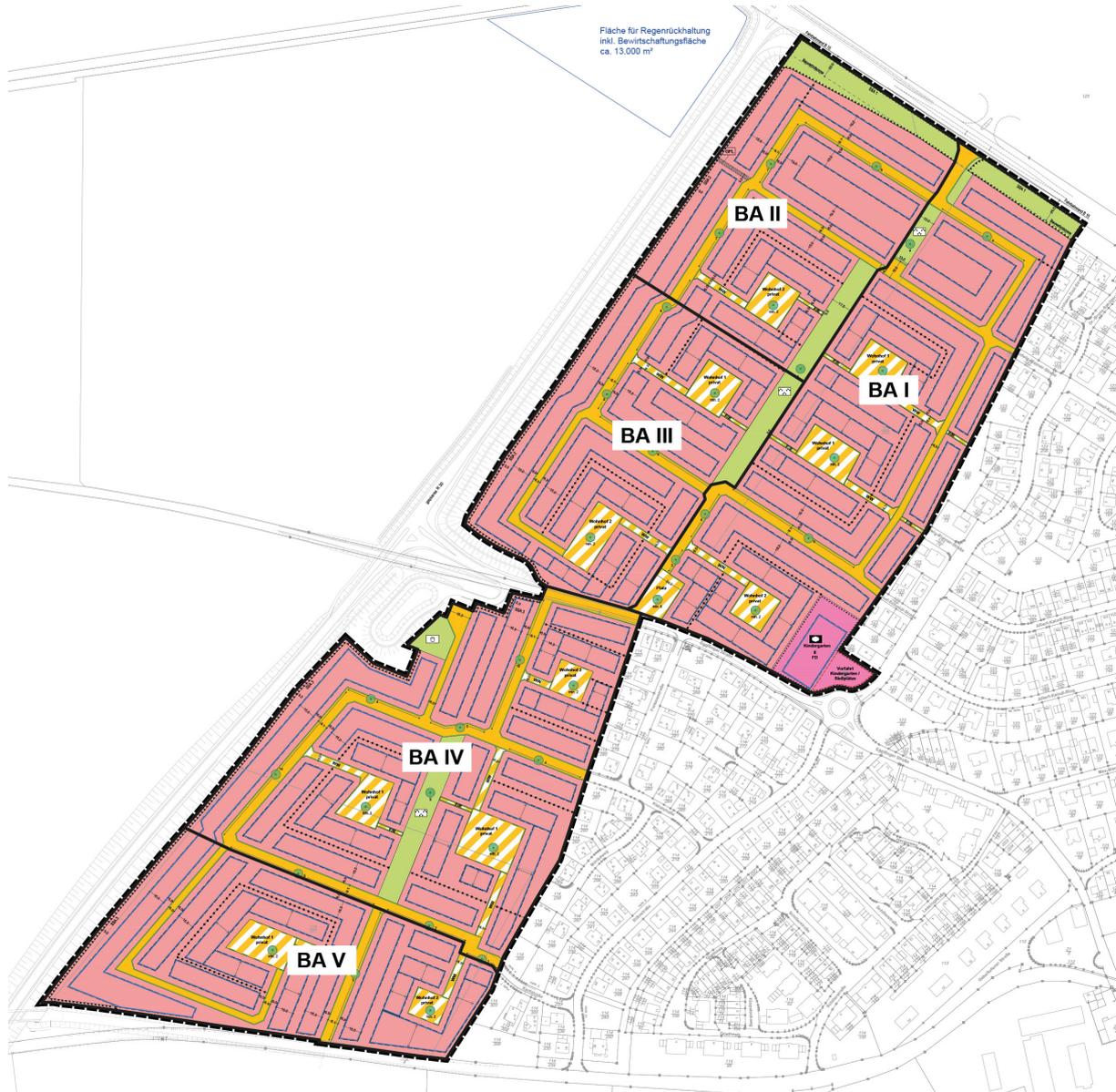


Abb. 11: Bauabschnitte BA 1 bis BA 5 (AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2019)

#### 4.8 Interimsanschluss des Plangebiets „Erweiterung Weiherbreite“ für die Bauabschnitte 1-3

In der Verkehrsuntersuchung „Interimsanschluss an B15“ (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Februar 2019) wurde nachgewiesen, dass ein vierarmiger Knotenpunkt zur Anbindung der beiden Baugebiete „Erweiterung Weiherbreite“ und „Gewerbegebiet Waldbreite II“ möglich ist.

Es wurden die Nachweise erbracht, dass der vierarmige Knotenpunkt unsignalisiert zu beiden Spitzenstunden nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrs-

lagen, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, aktualisierte Fassung von 2015) ausreichend leistungsfähig ist. Die Auswirkungen der Planungen auf der bevorrechtigten Bundesstraße sind gering.

Für den als Interimslösung vierarmigen Knotenpunkt an der B15 wird der Ausbau mit wechselseitigen Linksabbiegespuren mit einer Länge von jeweils mindestens 24m (zwei Lkw-Längen) empfohlen.

Die Interims-Zufahrt zu B15 aus dem Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ kann einspurig erfolgen. Die ausreichenden Ein- und Abbiegeradien für den Schwerverkehr sind zu berücksichtigen.

Beim Umbau wird die Verlegung von Leerrohren für eine ggf. später erforderliche Nachrüstung einer Lichtsignalanlage empfohlen.“

#### **4.9 Alternativenprüfung**

Für das Plangebiet wurden im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung verschiedene Bebauungsmöglichkeiten erarbeitet und diskutiert. Dabei wurden insbesondere die Größe und der Parzellen, die Lage und Umfang der Erschließungsflächen inklusive der Wohnhöfe sowie die Größe und Funktion der öffentlichen Grünfläche in Varianten untersucht. Zusätzlich wurden Alternativen mit und ohne der geplanten Kreisstraße R 30 (neu) bearbeitet.

Die dem Gemeinderat der Gemeinde Köfering am 13.11.2017 vorgelegte Rahmenplanung hat sich nach Bewertung sämtlicher Varianten als das tragfähigste Konzept gezeigt und wurde deshalb als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt.

Alternativen im Gemeindegebiet für ein Wohngebiet in vergleichbarer Größenordnung liegen nicht vor. Das geplante Gebiet „Erweiterung Weiherbreite“ stellt aktuell mit Abstand die größte Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde Köfering dar.

## **5 INHALT UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 24,47 ha in der der Gemeinde Köfering und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die B19 (Flurstück 124/9),
- im Osten durch die Flurstücke, 114/258, 114/260, 114/267, 114/268, 114/278, 114/279, 114/280, 114/287, 114/290, 114/292, 114/293, 114/298, 114/300, 114/303, 114/306, 123/66, 123/69, 123/137, 123/169, 123/208, 123/209, 123/210, 123/211, 123/213, 123/216, 123/218, 123/231 sowie die Eggfinger Straße (Flurstück 1015), die Kleiststraße (Flurstück 114/217) und die Kantstraße (Flurstück 114/237),
- im Süden durch Flurstück 114 und die Schulstraße (Flurstück 112/4) und
- im Westen durch die Flurstücke 114, 123 und Eggfinger Straße (Flurstück 1015).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen:

- Flurstücke 114 (Teilbereich), 114/307, 123 (Teilbereich), 123/137 (Teilbereich), 123/233, 123/210 und Teile der Eggfinger Straße (Flurstück 1015).

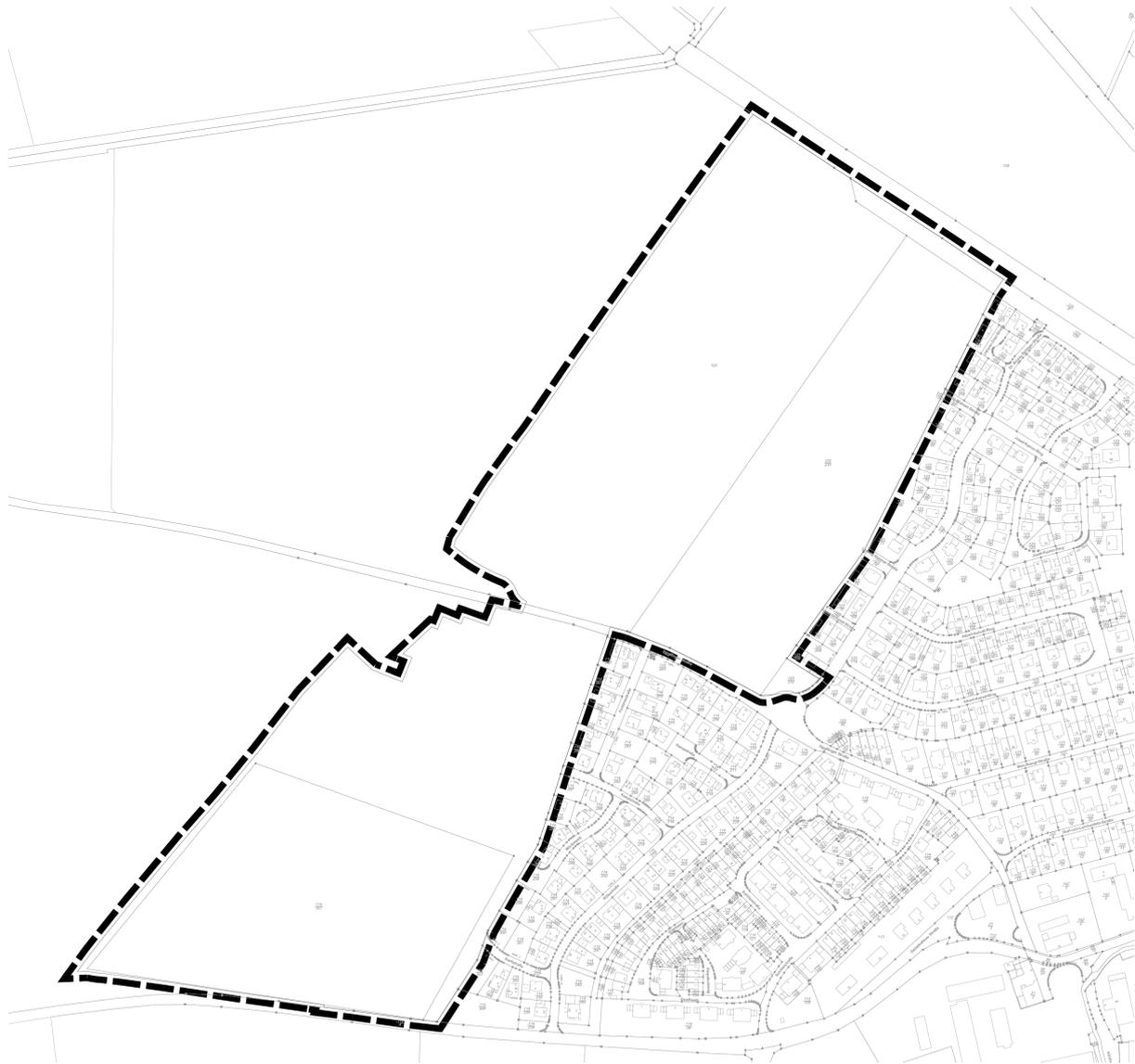


Abb. 12: Räumlicher Geltungsbereich (AS+P Albert Speer und Partner GmbH, 2019)

## 5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Allgemeines Wohngebiet – WA (§4 BauNVO)



Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **Begründung:**

Im größten Teil des Geltungsbereichs wird im zeichnerischen Teils des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der den allgemein zulässigen Bestandteilen des § 4 BauNVO entspricht. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Funktionen bereits an anderer Stelle der Gemeinde Köfering vorhanden sind bzw. dafür andere Flächen geeignet sind und zur Verfügung stehen. Durch diese Festsetzungen wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets, für das die vorwiegende Wohnnutzung entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Höhe baulicher Anlagen (§§ 16ff BauNVO)

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

### **Begründung:**

Für die Baugebiete werden im zeichnerischen Teil gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO maximal zulässige Höhen, baulicher Anlagen festgesetzt, die sich an der Rahmenplanung orientieren. Demnach sind Gebäudehöhen von maximal 11,0 m vorgesehen. Diese Gebäudehöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse sowie den Ausbau des Dachgeschosses unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachneigungswinkel. Diese Gebäudehöhe ist für eine zeitgemäße Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäuser angemessen und ist für die Gemeinde Köfering ortstypisch. Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe im Bereich der Erschließungsstraße. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der am höchsten gelegenen Attika bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika).

#### Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

04 / 06 (RMH) Grundflächenzahl / Grundflächenzahl für Reihemittelhäuser

### **Begründung:**

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan für die Baugebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Der Wert von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für WA. Der Wert von 0,6, der für Reihemittelhäuser vorgesehen ist, überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für WA. Die Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilig-

ge Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In Bereichen mit einer GRZ von 0,6 sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem gewahrt, da die Überschreitung lediglich aufgrund der bei Reihenmittelhäusern typischen kleineren Grundstücksgrößen auftritt. Die benachbarten Wohnhöfe bzw. Grünanlagen gleichen dies geringeren Grundstücksgrößen dahingehend aus, dass für die Bewohner zusätzliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung stehen. Der Überschreitung stehen keine Belange entgegen und es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt gegeben. Im Bereich der Reihenhäuser, Doppel- und Einzelhäuser sind wesentlich größere Grundstücke möglich.

#### Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

0,8/1,0(RMH)

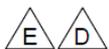
Geschossflächenzahl / Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser  
als Höchstmaß

#### **Begründung:**

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird für die Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,0 (für Reihenmittelhäusern) als Höchstmaß festgesetzt. Grundlage hierfür ist die in der Rahmenplanung vorgesehene bauliche Dichte. Die beiden Werte für die GFZ liegen innerhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

#### **5.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise, s. auch textl. Festsetzungen



nur Reihenhäuser zulässig

Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Länge von Hausgruppen darf mehr als 50 m betragen.

#### **Begründung:**

Es wird allgemein eine offene Bauweise festgesetzt.

An mindestens drei Seiten der Wohnhöfe werden zur Gewährleistung eines möglichst geschlossenen Hofcharakters Reihenhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Entlang des nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden aufgrund der Abschirmung zur B 15 Reihenhäuser festgesetzt. Da die Gesamtlänge der Reihenhäusergruppen 50 m überschreiten könnte, wird an dieser Stelle eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### 5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum, durch Nebenanlagen bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup>, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, durch bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze und Garagen überschritten werden.

#### **Begründung:**

Im zeichnerischen Teil werden mit Baugrenzen die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO orientieren sich an den nach der Rahmenplanung vorgesehenen Neubauten. Im Übrigen ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch die o. g. Anlagen zulässig. Die Überschreitung ist notwendig, damit die aufgrund der Gewährleistung des städtebaulichen Bildes relativ eng gefassten Baugrenzen trotzdem eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von untergeordneten Bauteilen und Außenwohnbereichen ermöglichen.

#### 5.2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Firstrichtung

Die Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

#### **Begründung:**

Zur Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes an den Wohnhöfen ist hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen festgesetzt, dass die baulichen Anlagen dort giebelständig zur angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten sind. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für das Ortsbild gilt diese Festsetzung nicht für Nebenanlagen und Garagen.

### 5.2.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum je Baugrundstück oder bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

#### **Begründung:**

Zur Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Bildes einerseits aber auch einer gewissen flexiblen Ausgestaltung der Baugrundstücke sind Nebenanlagen in festgesetzten Rahmen zulässig.

### 5.2.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:



Kindergarten

#### **Begründung:**

Um den mit dem geplanten Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ einhergehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen abdecken zu können, wird an geeigneter Stelle an der Eggfingener Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Diese Fläche umfasst die notwendigen Gebäude- und Freiflächen sowie den Bereich für Vorfahrt und Stellplätze.

### 5.2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

**Wohnhof 1** Wohnhof, z.B. Wohnhof 1 (s. textl. Fesetsetzungen)

**Platz** Platzbereich

**F/R** Fuß- und Radverkehr

**WW** Wohnweg



Straßenbegrenzungslinie

#### **Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnhof**

Auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnhof sind jeweils maximal 6 Stellplätze zulässig, sofern die Begrünungsfestsetzung (...) nicht entgegensteht.

Eine Unterbauung der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnhof zum Nachweis bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze ist zulässig.

Auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnhof sind jeweils mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzempfehlung 2.1 verwiesen.

Unterbauungen der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnhof sind, sofern es sich nicht um notwendige Erschließungsflächen handelt, mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken.

Auf der mit „1“ gekennzeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnhof (Wohnhof 1) sind jeweils 35 % der Fläche als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es wird auf die Pflanzempfehlung 2.2 verwiesen.

Auf der mit „2“ gekennzeichneten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnhof (Wohnhof 2) sind jeweils 20 % der Fläche als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es wird auf die Pflanzempfehlung 2.2 verwiesen.

### **Begründung**

Die Wohnhöfe werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um auf bzw. auch bei einer Unterbauung (Tiefgarage) unter diesen Flächen den notwendigen Stellplatznachweis führen zu können. Bei einer Festsetzung der Wohnhöfe als öffentliche Verkehrsflächen wäre der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, insbesondere für die Reihenmittelhäuser, denen nur ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zur Verfügung steht, ungleich schwieriger.

Mit den weitergehenden Festsetzungen zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnhof sollen die der städtebaulichen Rahmenplanung zugrundeliegenden Gestaltungsabsichten Rechnung getragen werden.

### **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg**

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg sind jeweils maximal 2 Stellplätze zulässig.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg sind jeweils mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzempfehlung 2.3 verwiesen.

### **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Platz**

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Platz sind maximal 4 Stellplätze zulässig.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzempfehlung 2.3 verwiesen.

### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg und Platz - soll ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt werden. Zulässige Stellplätze auf diesen Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung können dem Besucherparken dienen.

### 5.2.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser# (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Festsetzungen zu den Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt.*

### 5.2.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:



Grünanlage



Spielplatz

#### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf maximal 40 % der Fläche sind Wege und Plätze sowie Spiel- und Funktionsflächen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind gemäß Pflanzempfehlung 2.5 anteilig mit Sträuchern zu begrünen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist gemäß Pflanzempfehlung 2.6 anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

#### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf maximal 40% der Fläche sind Wege und Plätze sowie Spiel- und Funktionsflächen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind gemäß Pflanzempfehlung 2.7 anteilig mit Sträuchern begrünen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist gemäß Pflanzempfehlung 2.8 anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Im Bereich von Spielflächen ist bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Bäume für Spielplätze zu achten.

#### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen soll sichergestellt werden, dass diese Grünflächen ihrer Funktion als attraktive Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche für das Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ erfüllen können.

### 5.2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Fläche "GFL", die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens zu belasten ist

#### **Begründung:**

Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechts verläuft heute die Schmutzwasserleistung aus Eggfingen Richtung Entsorgungsanlage. Dieser Bereich wird von einer Bebauung durch Wohngebäude ausgenommen.

Der weitere Verlauf der Schmutzwasserleitung liegt innerhalb der im Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“ ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche Richtung Osten.

### 5.2.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Ausnahme von den Festsetzungen SSA2 und SSA3

Auf die Errichtung der Schallschutzanlagen innerhalb der mit „SSA2“ und „SSA2“ bezeichneten Flächen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Schallschutz mit gleicher schallabschirmender Wirkung im Zuge des Baus der Kreisstraße R 30 (neu) außerhalb des Geltungsbereichs vollständig errichtet worden ist. Dies ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Der dauerhafte Erhalt dieser Schallschutzanlage muss vertraglich gesichert sein.

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan werden entlang der unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen Bundesstraße B 15 und der geplanten Kreisstraße R 30 (neu) Flächen für Schallschutzanlagen vorgesehen.

*Hinweis:*

*Festsetzungen zum Schallschutz (Art und Umfang) gegen Verkehrslärm werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt.*

Gleichzeitig wird für die SSA2 und SSA3 entlang der geplanten Kreisstraße R30 (neu) eine Ausnahme festgesetzt. Diese Ausnahme erlaubt es, im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben im Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ den erforderlichen Schallschutz nachzuweisen, indem der Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger die bei der Planfeststellung der geplanten Kreisstraße R 30 (neu) vorgesehene Fläche für Erddeponie östlich der Fahrbahn zur Errichtung der erforderlichen Schallschutzanlage für die Wohnbebauung nutzt. Der dauerhafte Erhalt dieser Schallschutzanlage muss vertraglich gesichert sein.

### **5.2.13 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### Anpflanzen von Bäumen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind nach Planeintrag mit standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je zusammenhängendem Straßenzug ist ausschließlich eine Baumart zu verwenden. Es wird auf die Pflanzempfehlung 2.9 verwiesen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen

#### Begrünung von Baugrundstücken

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangenen 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein „Hausbaum“ zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es wird auf Pflanzempfehlung 2.10 verwiesen.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den Baugrundstücken dient dem bereits im Rahmenplan genannten Ziel, für eine adäquate Durchgrünung der Baugebiets Sorge zu tragen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind sowohl auf den öffentlichen Flächen wie auch auf den privaten Grundstücksflächen Bepflanzungen erforderlich.

Bei den Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist darauf zu achten, dass je zusammenhängenden Straßenabschnitt nur jeweils eine Baumart verwendet wird. Damit soll abschnittsweise ein einheitlicher Gestaltungscharakter gewahrt werden.

### **5.2.14 Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

#### Zulässigkeit von Wohnnutzungen südlich der Egglfinger Straße

In dem allgemeinen Wohngebiet südlich der Egglfinger Straße ist die Nutzung von Wohngebäuden erst zulässig, wenn der zur Erschließung dieser Flächen erforderliche Abschnitt der Kreisstraße R 30 (neu) zwischen dem Anschluss an die Egglfinger Straße und dem Anschluss an die Bundesstraße B 15 in Betrieb genommen wurde.

#### Zulässigkeit von Wohnnutzungen entlang der Bundesstraße B 15 – Nebenzeichnung 1

Der im Bebauungsplan festgesetzte Anschluss an die Bundesstraße B 15 ist nur so lange zulässig, bis der Abschnitt der Kreisstraße R 30 (neu) zwischen dem Anschluss an die Egglfinger Straße und dem Anschluss an die Bundesstraße B 15 in Betrieb genommen wurde.

Ab diesem Zeitpunkt sind die in der Nebenzeichnung festgesetzten Nutzungen des all-

gemeinen Wohngebiets sowie die festgesetzte Schallschutzanlage zulässig.

#### Zulässigkeit der Wendeanlage – Nebenzeichnung 2

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage in der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur so lange zulässig, bis die öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der westlich angrenzenden Baugrundstücke errichtet wird.

Ab diesem Zeitpunkt ist die in der Nebenzeichnung 2 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage zulässig.

#### **Begründung:**

Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete in den Bauabschnitten südlich der Egglfinger Straße ist die bestehende Infrastruktur ohne die geplante Kreisstraße R 30 (neu) nicht ausreichend. Schleichverkehre durch bestehende Wohngebiete mit den damit zusammenhängenden Begleiterscheinungen wie Lärm- und Abgasemissionen wären die Folge. Daher ist die Nutzung der südlich der Egglfinger Straße (Bauabschnitte 4 und 5) geplanten Wohngebäude an den Bau und Betrieb der Kreisstraße R 30 (neu) geknüpft.

Der Anschluss an die bestehende Bundesstraße B15 im Norden ist nur temporär geplant, da mit dem Bau der Kreisstraße R 30 (neu) eine hinsichtlich der Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen geeignetere Erschließung des Gebiets möglich wird. Sobald die Kreisstraße R 30 (neu) fertiggestellt und in Betrieb genommen ist, ist auch die in der Nebenzeichnung 1 festgesetzte Wohnnutzung sowie die festgesetzte Schallschutzanlage zulässig. Die Schallschutzanlage ist aus Schallschutzgründen für eine Wohnnutzung an dieser Stelle zu notwendig und baulich zu ergänzen.

Die festgesetzte Wendeanlage (im Bauabschnitt 1) dient solange der gesicherten Erschließung, bis die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der westlich angrenzenden Baugrundstücke (Bauabschnitt 2) errichtet wird. Die provisorische und wieder zurückzubauende Wendeanlage ist entsprechend flächensparsam konzipiert und festgesetzt. Nach ihrem Rückbau ist die in der Nebenzeichnung 2 festgesetzte öffentliche Grünfläche herzustellen.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

#### **5.3.1 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen**

Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

#### **Begründung**

Eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung und Dachdeckung ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Dies gilt vor allem bei direkt aneinandergrenzende Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen).

#### **5.3.2 Dachform in den allgemeinen Wohngebieten**

In den allgemeinen Wohngebieten sind als Dachformen für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 ° und 45 ° zulässig.

### **Begründung**

Satteldächer sind für das Ortsbild der Gemeinde Köfering typisch. Der besondere Charakter des Wohngebiets „Erweiterung Weiherbreite“ soll darüber hinaus durch die einheitliche Dachschräge (40 ° bis 45 °Dachneigung) hervorgehoben werden. In Verbindung mit der Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) an den Wohnhöfen ergibt sich ein harmonisches Ortsbild mit Wiedererkennungswert.

#### **5.3.3 Dachgestaltung**

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind auf Gebäuden mit Satteldächern integriert oder dachparallel anzubringen.

### **Begründung**

Entsprechend des Energienutzungsplan der Gemeinde Köfering sollen auf den Dächern der Wohngebäude Photovoltaik- und Solarthermieranlagen angebracht werden können. Die Festsetzung ermöglicht ein Mindestmaß an gestalterischer Einfügung in das Ortsbild.

#### **5.3.4 Einfriedungen**

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnhof und Platzbereich sind unzulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können bei Baugrundstücken von Hausgruppen Einfriedungen an seitlichen Grundstücksgrenzen, die direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, bis zu einer Höhe von max. 1,6 m zugelassen werden.

Einfriedungen in allen übrigen Bereichen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m gemessen ab Geländeoberfläche zulässig.

### **Begründung**

Die Wohnhöfe und der Platzbereich sollen als Aufenthaltsflächen innerhalb des Quartiers genutzt werden und einen offenen Charakter erhalten. Daher sind Einfriedungen jeglicher Art in diesen Bereich unzulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen aus Sichtschutz- und Sicherheitsgründen gemäß der o. g. Maßgaben aufgrund der unterschiedlichen Einsichtsmöglichkeiten vom öffentlichen Raum in die Privatgrundstücke zulässig.

#### *Hinweis:*

*Im weiteren Planungsverfahren werden auf Basis der Höhenlage der geplanten Straßen in der Planzeichnung Bezugspunkte festgesetzt, die den oben genannten Bezug zur Geländeoberfläche ersetzen.*

#### **5.3.5 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe 0,70 m zulässig.

Stützmauern entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind auf die maximale Höhe der jeweils zulässigen Einfriedung anzurechnen.

### **Begründung**

Aus Gründen der nachbarlichen Rücksichtnahme soll durch die Festsetzung verhindert werden, dass in Bereichen mit starker Geländeneigung zu hohen Stützmauer entstehen. Eine ggf. notwendige Anpassung der privaten Freiflächen an den Geländeverlauf ist zumutbar.

#### **5.3.6 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

Die Müllbehälterstandorte sind baulich zu integrieren oder durch geeignete Vorkehrungen wie Sichtblenden oder Bepflanzungen dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

### **Begründung**

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines ansprechenden Ortsbildes. Insbesondere mit den Wohnhöfen verbindet sich ein erhöhter Anspruch an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, die zu den Wohnhöfen orientiert sind.

#### **5.3.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sie darf nicht winklig zur Fassade angebracht werden, nicht über die jeweilige Fassadenfläche hinauskragen und die Traufe nicht überschreiten.

### **Begründung**

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines ansprechenden Ortsbildes. Mit dieser Festsetzung verfügt die Gemeinde über ein entsprechendes Instrumentarium, das Ortsbild gestalterisch störende Werbeanlagen zu verhindern

#### **5.3.8 Hinweise**

Unter den Hinweisen finden sich die Pflanzempfehlungen, auf die in den Begrünnungsfestsetzungen verwiesen wird. Die Pflanzempfehlungen werden nach unterschiedlichen Bereichen (private Wohnhöfe, öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) differenziert.

### **5.4 Sonstige abwägungsrelevante Belange**

#### **5.4.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Bei den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind insbesondere auch die Anforderungen an die ausreichende Belichtung und Besonnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen. bei Einhaltung der Abstandsvorschriften ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind.

#### **5.4.2 Schallschutz**

Von besonderer Relevanz ist der Schallschutz, da insbesondere Lärmimmissionen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen können. Im Rahmen des Bebau-

ungsplanverfahrens wird den Belangen des Schallschutzes daher besondere Bedeutung beigemessen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) sowie die Vermeidung von Emissionen (Nr. 7e) zu berücksichtigen. Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen, wie der Aufstellung von Bebauungsplänen, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren wie der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird für das Plangebiet die schalltechnischen Belange durch ein Fachgutachten untersucht.

*Hinweis:*

*Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt.*

#### **5.4.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden. Dies enthält zum einen das quantitative Bedürfnis an Wohnraum durch die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen und zum anderen den qualitativen Bedarf an Wohnungen, der in Größe und Ausstattung auf die speziellen Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe abgestimmt ist. Der qualitative Bedarf betrifft auch die Gestaltung des Wohnumfelds. Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Erstellung neuen Wohnraums für die unterschiedlichen Zielgruppen und für die Gestaltung des Wohnumfeldes geschaffen.

#### **5.4.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

In der Bebauungsplanung sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dabei stehen insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Vordergrund. Der geplante Kindergarten gewährleistet die Ausstattung des Gebiets mit sozialer Infrastruktur. Die zu erwartende zusätzliche Wohnbevölkerung im Plangebiet kann darüber hinaus zu einer langfristigen Sicherung bestehender sozialer und kultureller Einrichtung in der Gemeinde Köfering beitragen.

#### **5.4.5 Sport, Freizeit und Erholung**

In der Bebauungsplanung sind die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sport, Erholung und Freizeit zu berücksichtigen. Dabei stehen insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Vordergrund. Durch die geplanten Grünanlagen ist die Erholungsfunktion des Gebiets gewährleistet. Die zu erwartende zusätzliche Wohnbevölkerung im Plangebiet kann zu einer langfristigen Sicherung bestehender Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde Köfering beitragen.

#### **5.4.6 Natur und Landschaft**

##### **Rechtliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert (BayNatSchG, Land-

schaftsplanung und Landschaftspflege Art. 3 Abs. 2-4).

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### **Abgrenzung des Eingriffsbereichs**

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich ca. 24,4 ha. Nach Abzug der bestehenden Verkehrsflächen im Bereich der Egglfinger Straße und dem Bereich der geplanten innerörtlichen öffentlichen Grünflächen ergibt sich ein Eingriffsbereich von ca. 23 ha.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Lage und Landschaftsbild**

Das zukünftige Baugebiet liegt exponiert am westlichen Ortsrandbereich von Köfering auf einer Höhe zwischen 342 m ü NN im Norden und 344 m ü NN an der Egglfinger Straße, die das gesamte Planungsgebiet mittig durchschneidet. Ab der Egglfinger Straße, erfolgt nach Süden ein markanter Geländeanstieg auf bis zu 352 m ü NN, welcher den Übergang von der Donauebene ins tertiäre Hügelland darstellt. Im südlichsten Bereich des Planungsgebiets fällt das Gelände in Richtung Talraum des Wolkeringer Mühlbachs hin wieder ab. Nach Osten hin ist eine durchgehende Wohnbebauung vorhanden. Im Norden schirmt ein bereits bestehender Lärmschutzwall mit Gehölzbestand, das geplante Baugebiet zur Bundesstraße B15 hin ab. Westlich des Baugebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Aufgrund der Kuppenlage im südlichen Planungsgebiet sind weite Blicke nach Norden in die Donauebene, nach Süden in den Talraum des Wolkeringer Mühlbachs mit seiner Gehölzkulisse sowie nach Westen bis zu den ca. 4,5 km entfernt gelegenen bewaldeten Hügeln möglich. Im nördlichen Planungsgebiet sind besonders gute Blickbeziehungen zum Dorf Egglfing in Richtung Westen möglich – mit seinem dörflich geprägten Ortsrand und der Kirche sowie nach Norden in Richtung Obertraubling. Landschaftsbildprägend sind in Richtung Norden besonders die straßenbegleitenden Baumreihen, markante große Einzelbäume, welche durch die Lage in der Donauebene weithin sichtbar sind und die landwirtschaftliche Flur untergliedern.

#### **Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich**

Landwirtschaftliche Nutzfläche:

Fast die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt als Ackerfläche.

Straßenbegleitgrün entlang des Bundesstraße B15:

Zwischen Bundesstraße B15 und Wohngebiet bzw. geplantem Baugebiet verläuft ein ca. 4,00 m hoher Lärmschutzwall, welcher entlang der südlichen Böschung mit einer Baumstrauch-Hecke (Hartriegel, Schlehe, Liguster, Holunder) dicht bewachsen ist. Ein Saumbereich ist kaum vorhanden; ebenso fehlen offene Stellen, wie z. B. Steinstrukturen. Daher ist der Bereich als Lebensraum für die Zauneidechse nicht geeignet.

Gehölzbrütende Vogelarten sind im Heckenbereich entlang des Lärmschutzwalles zu erwarten. Da ein Bereich von ca. 445 m<sup>2</sup> aufgrund der Zufahrt von der Bundesstraße B15 gerodet werden muss, sind Schädigungstatbestände nach § 44 BNatSchG von gehölzbrütenden Vogelarten nur auszuschließen, wenn die naturschutzrechtlichen Rodungszeitpunkte eingehalten werden, d.h. Rodungen/ Rückschnitte von Gehölzbeständen sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. möglich.

#### Angrenzende Nutzungen:

Im westlichen Bereich schließen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Östlich befinden sich Wohngebiete mit teils eingewachsenen, teils neu angelegten Gärten. Südlich grenzt die Kreisstraße R30 direkt an den Geltungsbereich an, nördlich befindet sich der eingegrünte Lärmschutzwall mit anschließender Bundesstraße B 15.

#### Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Einstufung des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Die Einstufung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern, BayStMLU 2003 gemäß Listen 1a, 1b, 1c):

Schutzgut	Einstufung
Arten und Lebensräume	Kategorie I (oben): landwirtschaftliche Nutzflächen Kategorie II (unten): extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
Boden	Kategorie I (oben): anthropogen überprägter Boden unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung
Wasser	Kategorie II (unten): Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	Kategorie I (oben): Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie I (oben): ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft

Unter Abwägung der Schutzgüter ergibt sich die Zuordnung des Eingriffsbereiches in folgende Kategorien:

→ Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), oberer Wert

→ Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), unterer Wert

#### Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsflächenbedarf

##### Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Für die geplante Bebauung wird eine GRZ = 0,4 / 0,6 festgesetzt.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist damit dem Eingriffstyp A (= Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

### **Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität**

Der Kompensationsfaktor 0,4 für den Eingriffsbereich Acker bzw. 0,8 für den Eingriffsbereich Hecke am Lärmschutzwall wurde anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern, BayStMLU 2003) gewählt und aufgrund von folgenden Maßnahmen im Planungsgebiet, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren (vgl. auch grünordnerische Festsetzungen):

- Straßenbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen,
- Baum-Strauch-Hecken mit autochthonen Arten entlang des Lärmschutzwalles im Osten,
- Mehrzweckstreifen entlang der Erschließungsstraßen mit wassergebundenen Belägen,
- Wohnhöfe mit 35 % bzw. 20 % Vegetationsbestand und teilversiegelten Belägen,
- Öffentliche Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas,
- wasserdurchlässige Wegedecken im Bereich der öffentlichen Fußwege,
- wasserdurchlässige Beläge im Bereich der öffentlichen Stellplätze.

### **Ermittlung der benötigten Ausgleichsfläche**

Der Eingriffsbereich beträgt 230.756 m<sup>2</sup>.

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	Zu Grunde gelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen
Kategorie I, Typ A (landwirtschaftliche Nutzflächen)	<b>0,40</b>	<b>230.311 m<sup>2</sup></b>	<b>92.124 m<sup>2</sup></b>
Kategorie II, Typ A (bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen)	<b>0,8</b>	<b>445 m<sup>2</sup></b>	<b>356 m<sup>2</sup></b>
Gesamtbedarf - Ausgleichsflächen			<b>92.480 m<sup>2</sup></b>

**Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 9,248 ha.**

Die Ausgleichsflächen werden alle extern auf folgenden Flächen bereitgestellt:

- Teilfläche von Flurstück Nr. 75, Gemarkung Köfering mit 65.520 m<sup>2</sup>
- Teilfläche von Flurstück Nr. 93, Gemarkung Köfering mit 25.803 m<sup>2</sup>
- Teilfläche von Flurstück Nr. 107, Gemarkung Köfering mit 24.541 m<sup>2</sup>
- Teilfläche von Flurstück Nr. 111, Gemarkung Köfering mit 2.201 m<sup>2</sup>

(siehe Anlage zu Ausgleichsfläche Fl. Nrn. 75 und Anlage zu Ausgleichsflächen Fl. Nrn. 93, 107 und 111, Gemarkung Köfering mit Aufwertungsbereichen)

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der gesamte Ausgleich erfolgt extern auf den Flurstücken Nr. 75, Nr. 93, Nr. 107 und

Nr. 111, Gemarkung Köfering, welche sich alle im Eigentum der Gräflich von Lerchenfeld'schen Güterinspektion befinden. Die Flächen besitzen eine Gesamtgröße von 66,89 ha und beinhalten sowohl Biotope als auch nicht aufwertbare oder verpachtete Bereiche. Diese werden nicht in die Maßnahmen mit einbezogen, so dass eine anrechenbare Restfläche von 11,8 ha verbleibt.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplan dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden (gem. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Nachfolgende Ausgleichsflächen werden für das geplante Baugebiet festgesetzt. Die Flächenabgrenzungen sind auf den Lageplänen Nr. 01 und Nr. 02 zu den Ausgleichsflächen dargestellt. Ein zunächst grober Maßnahmenüberblick ist untenstehender Tabelle zu entnehmen.

Da sich die Flächen momentan nicht im Eigentum der Gemeinde Köfering befinden, sind sie dinglich zu sichern, z. B. in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und über 25 Jahre zu pflegen.

Lage	Fl.Nr Gmkg.	Ge- samt- größe in ha	Aufwert- bare Größe ha	derzeitige Nutzung der Flächen	Geplante Maßnahmen
AM WOLKERINGER MÜHLBACH	93 Köfering	46,61	2,58	Wildacker, Stilllegung bis 2019 (momentan ist die Flä- che im KU- LAP bis 2019)	<u>Bereich:</u> ca. 25 m breiter Streifen südlich des Wolkeringer Mühlbachs, abzgl. Biotopflächen, Uferbegleit- gehölze <u>Maßnahmen:</u> Entwicklung von Au- wald, Anlage von Retentionsmulden mit Feuchtwiesenentwicklung, Exten- siv genutztes Grünland als Übergang zum südlich angrenzenden Acker
	107 Köfering	2,89	2,45	Wildacker mit LR1- Mischung, z.T. mit Mais überackert. Stilllegung bis 2019 (momentan ist die Flä- che im KU- LAP bis 2019)	<u>Bereich:</u> ca. 25 m breiter Streifen nördlich des Wolkeringer Mühlbachs, abzgl. Biotopflächen, Uferbegleit- gehölze <u>Maßnahmen:</u> Entwicklung von Au- wald, Anlage von Retentionsmulden mit Feuchtwiesenentwicklung, Exten- siv genutztes Grünland als Übergang zum nördlich angrenzenden Acker
	111 Köfering	4,18	0,22	westlich an- grenzend an Fl.Nr. 107) Acker	<u>Bereich:</u> entlang südlicher Flur- stücksgrenze; <u>Maßnahmen:</u> siehe Fl.Nr. 107

**AUGRABEN**

75 Köfering	13,21	6,55	differenzierte Bewirtschaftung: Acker, intensives/ extensives Grünland, Weide/ Koppel	<u>Bereich:</u> Intensivwiese südwestlich der Pfatter abzgl. Biotopflächen, Uferbegleitgehölze mit Saumbereichen, Pferdekoppeln im nördlichen Teil des Flurstücks sowie Ackerflächen; <u>Maßnahmen:</u> Grünland-Extensivierung, Schaffung von Retentionsmulden mit Feuchtwiesengebieten, Renaturierung des Augrabens; Ergänzung der Uferbegleitgehölze entlang des Augrabens zur Abpufferung von Nährstoffeinträgen
----------------	-------	------	---	---

**EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN**

**GESAMT: 11,80 ha**

**5.4.7 Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Planung des Wohngebiets „Erweiterung Weiherbreite“ werden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dieser Verlust ist nicht ausgleichbar.

Mit der Planung der Kreisstraße R 30 (neu) wurde der Planbereich für die „Erweiterung Weiherbreite“ aus der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgetrennt. Dies führt u.a. zu betriebswirtschaftlichen Einschränkungen bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung. Dies veranlasste den Grundstückseigentümer zusammen mit der Gemeinde Köfering eine alternative Nutzung dieser Flächen in Betracht zu ziehen.

Aufgrund der im Raum Regensburg gegebenen erhöhten Wohnbaulandnachfrage, u.a. auch im Segment der Einzel-, Doppel- und Reigenhäuser, beabsichtigt die Gemeinde, mit dem Wohngebiet „Erweiterung Weiherbreite“ ein entsprechendes Wohnraumangebot für den Raum Regensburg bereitzustellen.

**5.4.8 Verkehr**

Die aufgrund der Planung zu erwartende Verkehrserzeugung wurde in der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Baugebiets Weiherbreite II – Szenario 1 (Interimsanschluss B 15), Gemeinde Köfering) von dem Büro PSLV dargestellt und bewertet.

Die Untersuchung kommt zu folgender Schlussfolgerung:

Insgesamt erzeugen die Planungen zum Gewerbegebiet „Waldbreite II“ in Köfering ein Verkehrsaufkommen von ca. 660 Kfz-Fahrten/24 Stunden mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 290 SV-Fahrten/24 Stunden.

Der Anteil des Kfz-Neuverkehrs auf der B15 durch das geplante Gewerbegebiet beträgt 4,5 - 7% des Gesamt-Kfz-Verkehrs in der Prognose 2025.

Der Interimsumbau der geplanten Einmündung GE Waldbreite II in die B15 zu einem vierarmigen Knotenpunkt ist möglich. Es wurden die Nachweise erbracht, dass der vierarmige Knotenpunkt unsignalisiert zu beiden Spitzenstunden nach HBS 2015 ausreichend leistungs-

fähig ist. Die Auswirkungen der Planungen auf der bevorrechtigten Bundesstraße sind gering.

Für den als Interimslösung vierarmigen Knotenpunkt an der B15 wird der Ausbau mit wechselseitigen Linksabbiegespuren mit einer Länge von jeweils mindestens 24m (zwei Lkw-Längen) empfohlen.

Die Interims-Zufahrt zu B15 von der Weiherbreite kann einspurig erfolgen. Die ausreichenden Ein- und Abbiegeradien für den Schwerverkehr sind zu berücksichtigen.

*Hinweis:*

*Die sich mit der Gesamtplanung „Erweiterung Weiherbreite“ (24,4 ha Wohngebiet) verbindenden Fragen des Verkehrs werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt.*

#### **5.4.9 Ver- und Entsorgung**

Das im Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ anfallende Regenwasser ist, soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Darüber hinaus wird eine zentrale Fläche für die Rückhaltung von ca. 13.000 m<sup>2</sup> (inklusive Bewirtschaftungsfläche) nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen.

*Hinweis:*

*Festsetzungen zu den Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt.*

#### **5.5 Städtebauliche Kennzahlen**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ setzen sich wie folgt zusammen:

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| ▪ Allgemeine Wohngebiete:             | ca. 18,6 ha |
| ▪ Fläche für den Gemeinbedarf (Kiga): | ca. 0,37 ha |
| ▪ Verkehrsflächen (öffentlich)        | ca. 2,9 ha  |
| ▪ Verkehrsflächen (private Wohnhöfe)  | ca. 1,3 ha  |
| ▪ Öffentliche Grünflächen             | ca. 1,3 ha  |

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs betrag ca. 24,47 ha.

## **6 PLANVERFAHREN**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 04.12.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Köfering und wurde am 01.01.2018 im Köferinger Gemeindeblatt bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

## 7 RECHTSGRUNDLAGEN

Der **Bebauungsplan** basiert im Wesentlichen auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt der Einleitung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB jeweils gültigen Fassung:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in den Fassungen der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)

**Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 28008)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**Bayerisches Landesplanungsgesetz** (BayLplG) in der Fassung vom 25.06.2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 470)

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

**Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur** – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft** – Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in der Fassung vom 07.08.2013 (GVBl. S. 517)

**Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (GMBI Nr. S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)