



Gemeinde Köfering
Landkreis Regensburg

Bebauungsplan „Strassäcker Ost II, 1. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Erneuter Entwurf vom 14.09.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Köfering
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Armin Dirschl

Am Dorfplatz 1
93096 Köfering

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischauer**
Stadtplaner ByAK

Hermann Klar
M.Eng. Stadtplanung

Planstand Erneuter Entwurf vom 14.09.2026

Nürnberg, 14.09.2026
TB|MARKERT

Köfering, _____
Gemeinde Köfering

Matthias Fleischauer

1. Bürgermeister Armin Dirschl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	4
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	4
A.4.2	Nutzungen	5
A.4.3	Verkehrerschließung	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
A.5.5	Wasserhaushalt	15
A.5.6	Immissionsschutz	15
A.5.7	Denkmalschutz	15
A.6	Planinhalt	16
A.6.1	Städtebauliche und Grünordnerische Konzeption	16
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	16
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	16
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	16
A.6.6	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	16
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften	17
A.6.8	Grünordnung	17
A.6.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
A.6.11	Flächenbilanz	21
A.7	Interkommunale Abstimmung	21
A.8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	21
A.9	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	22
A.10	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	22
B	Rechtsgrundlagen	25
C	Anhang	25

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Köfering verfolgt das Ziel, das Einzelhandels- und Wohnraumangebot im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind die aktuellen Bestrebungen der Seubert Grundbesitz & Immobilien GmbH, auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss durch einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt und eine Bäckereifiliale genutzt wird und in den Stockwerken darüber 44 Wohnungen bereithält.

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Strassacker Ost II“ der geplanten Bebauung widersprechen, ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen des Geltungsbereichs als Mischgebiet ausgewiesen.

Zur Realisierung der Planung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 412/2 und 412/42, Gmkg. Köfering, wird somit die Änderung des Bebauungsplans „Strassacker Ost II“ erforderlich.

Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Köfering einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, um auf den Grundstücken Flst.-Nr. 412/2 und 412/42 die Voraussetzungen zu Errichtung eines Gebäudes mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und bis zu 50 Wohnungen in den Obergeschossen zu schaffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Strassacker Ost III“ wurde von Seiten der Baugenehmigungsbehörde gefordert, den Gebietstyp eines Mischgebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Strassacker Ost II“ an die vorhandenen Nutzungen anzupassen. Da im Plangebiet keine ausreichende Durchmischung der Nutzungen stattgefunden hat, soll im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Gebietskategorie Urbanes Mischgebiet festgesetzt werden. Die Konzeption des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans soll weiterhin berücksichtigt werden und die Festsetzungen wie geplant daran angepasst werden. Dies umfasst auch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe.

Der Entwurf der geplanten Bebauung ist den Unterlagen zum Bebauungsplan angehängt.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, die zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums Köfering zu sichern. Hierzu sollen die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen und die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden.

A.3 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er überplant und ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorhandenen Festsetzungen vorheriger Bauleitplanungen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Hauptorts Köfering, ca. 200 m vom Bahnhof Köfering und ca. 750 m vom Rathaus entfernt. Es ist von gemischt genutzten Flächen umgeben und wird durch die Bahnhofstraße begrenzt. Im Westen grenzt ein Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächen an.

Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, im Privateigentum.

A.4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut, ein Teilbereich im Nordosten liegt derzeit als Brachfläche vor. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatz im Nordwesten, im Plangebiet sind Wohnhäuser sowie ein Seniorenzentrum im Westen entstanden.

A.4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße.

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1.).
- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. [...] (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3, Grundsatz).
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 in der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² 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 [...] (LEP 5.3.1, Ziel)

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., [...] der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.5.1.2 Regionalplan Regensburg (11)

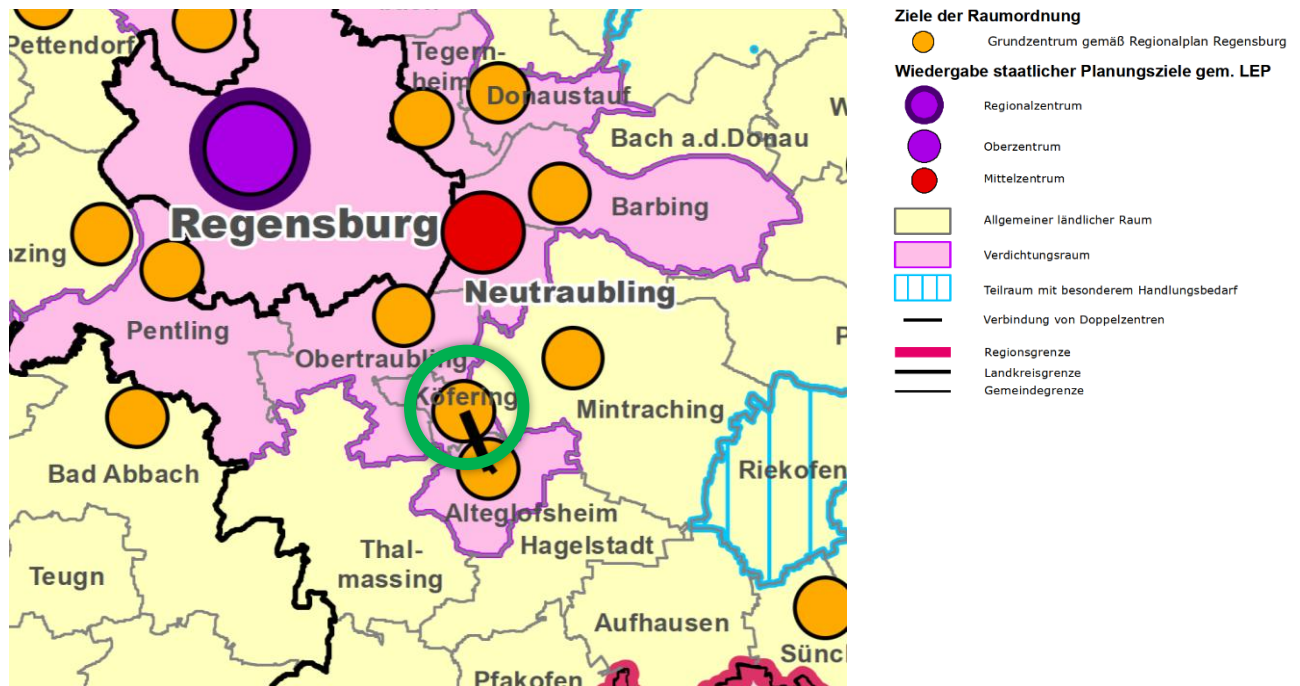


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Gemeindegebiet grün eingekreist

Der Regionalplan Regensburg weist die Gemeinde Köfering als Grundzentrum im Verdichtungsraum aus, es besteht eine zentralörtliche Bindung an den Nachbarort Alteglofsheim.

- Die Unterstützung einer verstärkten kommunalen Zusammenarbeit in gemeinsam berührten Belangen ist für die Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. Insbesondere soll eine intensivierte interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden [...] zwischen den gemeinsamen Mittelzentren Freystadt/Berching, Parsberg/Lupburg und Abensberg/Neustadt a. d. Donau sowie den gemeinsamen Grundzentren Alteglofsheim/Köfering und Wörth a. d. Donau/Wiesent im Bereich der abgestimmten Wahrnehmung der zentralörtlichen Versorgungsaufgaben (Regionalplan, Kapitel 1, Grundsatz 2.4.1)
- sollen insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden. (Regionalplan B II Ziel 3.3)
- soll eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet werden. Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird [...] (Regionalplan B IV Ziel 2.4)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

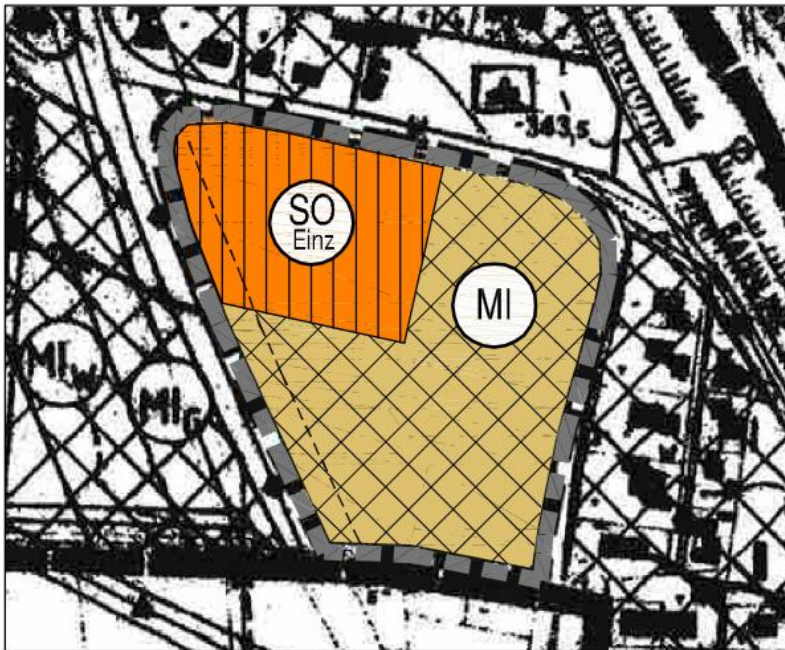


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Köfering

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO
Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf:
- max. 1.500 m² für Lebensmittel
-  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Die Gemeinde Köfering verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998, der durch die 2. (01.11.2003), 4. (01.04.2014) und 9. Änderung (15.06.2020) im Bereich des vorliegenden Plangebiets geändert wurde. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Fläche als Mischbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung ohne eigenständiges Änderungsverfahren angepasst.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan „Strassacker Ost II“, rechtskräftig seit 01.02.2018. Auf dieser Grundlage wurde in der Vergangenheit bereits durch die *Tegula Projekt GmbH & Co. KG* ein Bauantrag auf den Grundstücken Flst.-Nr. 412/2 und 412/42 eingereicht, der nicht umgesetzt wurde. Nach Veräußerung der Fläche an die *Seubert Grundbesitz & Immobilien GmbH* kam es zur Änderung der geplanten Bebauung. Hierfür sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Strassacker Ost II“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Das nächste Landschaftsschutzgebiet (LSG-00558.01) befindet sich ca. 650 m westlich des Plangebiets.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist und seine nähere Umgebung großflächig bebaut bzw. versiegelt ist und durch die nahegelegene stark frequentierte Hauptverkehrsstraße (St 2615) und die Bahngleise anthropogene Raumzäsuren bestehen, kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten bereits als unwahrscheinlich eingestuft werden.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU – Lebensraum Siedlung
- Bestandsaufnahme am 13.02.2025, von 12:00 bis 12:30 Uhr, trocken, leichter Wind, 0°C.

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten / Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Heckenpflanzungen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum ($< 2.700\text{ K}$ Farbtemperatur, $\lambda > 540\text{ nm}$ Wellenlänge).

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Es sind keine artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der

Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Die Brachfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Kreuzotter und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ist der Untersuchungsraum zu feucht und zu strukturarm. Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wäre auf geschotterten Flächen prinzipiell möglich. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch den Bau für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Bei der Geländebegehungen konnten keine Kriechtiere und keine Lurche nachgewiesen werden.

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkungsbereich vorhanden.

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder oder finden großräumig um das Untersuchungsgebiet keinen geeigneten Lebensraum. Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkungsbereich vorhanden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die „Spatzenarten“ Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf der vorbeiführenden Kreisstraße unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für Gehölzbrüter. Bestehende Strukturen im weiteren Umfeld werden nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Es ist aus landschaftsgestalterischen Gründen und zum Sichtschutz die Anpflanzung einer Hecke geplant. Hierdurch wird das Brutplatzangebot für Gebüschbrüter sogar erhöht.

Greifvögel und Eulen

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Arten der Gilde bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die geplante Bebauung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich und durch die topografische Lage können im Plangebiet Abflüsse bei Starkregenereignissen entstehen. Beeinträchtigungen der Nutzungen bei Starkregenereignissen oder bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser sind nicht auszuschließen.

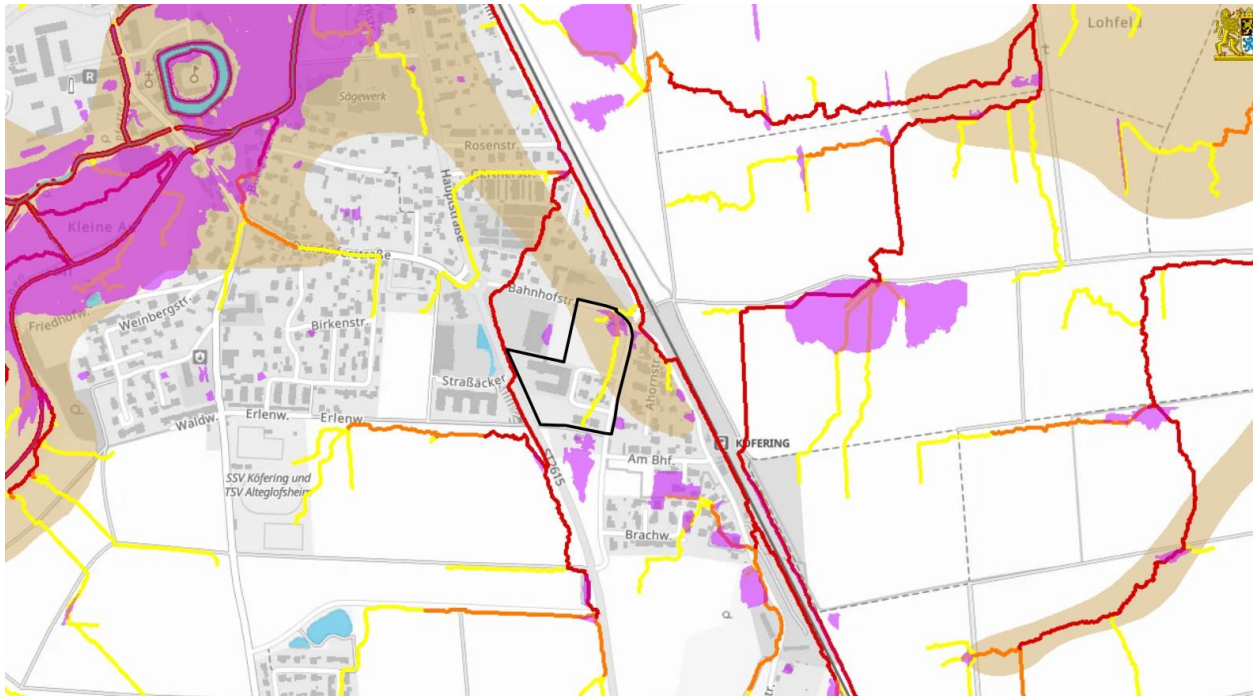


Abbildung 4: Wassersensibler Bereich (braun), Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelb und rot), Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (lila), Geltungsbereich (schwarz); Quelle: BayernAtlas 2026

Auf das Sturzregenrisikomanagement der Gemeinde Köfering (<https://sturzflut-kofering.tand-ler.com/>) sowie auf die vorbeugenden Maßnahmen gegen Sachschäden durch Starkregen des Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenschutz (<https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/Schutz-vor-Naturgefahren/Starkregen/starkregen.html>) wird hingewiesen.

A.5.6 Immissionsschutz

Im Immissionsschutztechnischen Gutachten von Hock & Partner Sachverständige PartG mbB - Beratende Ingenieure vom 21.01.2026 wurden die vorhandenen Schalltechnischen Untersuchungen aus dem Plangebiet geprüft und die Anforderungen an den Immissionsschutz im Plangebiet entsprechend den aktuellen Vorgaben erarbeitet. Die Vorschläge zu Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in die Festsetzungen eingearbeitet.

A.5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-3-7039-0286, Siedlung der Altheimer Kultur.

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

Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und Grünordnerische Konzeption

Die Bebauungsplanänderung soll die geltenden Festsetzungen im Plangebiet an die tatsächlich entstandenen Nutzungen sowie an das geplante Vorhaben auf den Flst.-Nrn. 412/2 und 412/42 anpassen und aktualisieren.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst.-Nrn. 412/2, 412/21, 412/22, 412/23, 412/24, 412/25, 412/26, 412/27, 412/28, 412/29, 412/30, 412/31, 412/32, 412/33, 412/34, 412/36, 412/37, 412/38, 412/39, 412/40, 412/41 und 412/42 sowie Teilflächen des Flst.-Nr. 124/7, jeweils Gemarkung Köfering mit einer Fläche von insgesamt ca. 24.505 m².

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem geplanten Vorhaben im Nordosten sowie den bestehenden Nutzungen. Es wird mit der städtebaulichen Zielsetzung und den tatsächlich entstandenen Nutzungen ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Das „Urbane Gebiet“ ermöglicht die Verbindung von Einzelhandelsflächen, gewerblichen Nutzungen und Wohnungen im Gebiet, ohne konkrete Vorgaben der anteiligen Geschossflächen.

Um die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen in Bezug auf die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden abzustimmen, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Urbanen Gebietes sowie zur Nutzungsfeinsteuern innerhalb des MU1b getroffen.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche (GRZ) festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss des Gebäudes wird je Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe gilt auch als unterer Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Plangebiet.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung werden maximale Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 Meter überschreiten, wenn diese Anlagen nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

In den Baugebietsteilflächen MU 1 und MU 2 wird eine abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 71,5 m festgesetzt. In den Baugebietsteilflächen MU 3 und MU 4 gilt die offene Bauweise.

A.6.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im MU 1 sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen die folgenden baulichen Anlagen zulässig: Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, sowie sonstige zur Versorgung und

Nutzung der Märkte erforderliche untergeordnete Anlagen. Werbeanlagen (Werbepylon, Fahnenmasten, Einfahrtshinweis) sowie Stellplätze für Fahrräder sind auch in den Grünflächen zulässig.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplante Bebauung städtebaulich und gestalterisch zu integrieren, werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung getroffen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und gleichzeitig die positiven Auswirkungen von Grünflächen auf das Kleinklima zu nutzen, sind geeignete Dachflächen, die nicht für Solaranlagen oder technische Anlagen genutzt werden, als extensives Gründach anzulegen.

Um die Wanderung von Kleinlebewesen zu ermöglichen, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 0,10 m herzustellen.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.8.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mind. 25 Laubbäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Pflanzenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzten Gehölze können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

Versickerungsfähige Beläge:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Die Höhe von Zäunen darf maximal 1,2 m betragen. Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig.

A.6.8.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Stein-, oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.8.4 Pflanzenliste

A.6.8.4.1 Mindestpflanzqualitäten

Heimische Laubbäume
Bäume in Hecken
Obstbäume
Sträucher

Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
Heister, 2xv, 100/150
Halbstamm oder Hochstamm
v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

A.6.8.4.2 Bäume

1. Ordnung

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Quercus robur

Spitzahorn, in Sorten
Berg-Ahorn
Winterlinde, in Sorten
Stieleiche

2. Ordnung

Acer campestre
Carpinus petulus
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Feld-Ahorn
Hainbuche, in Sorten
Eberesche
Vogel-Kirsche, in Sorten

Heimische Obstbäume

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

A.6.8.4.3 Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Hartriegel
Hasel
Heckenkirsche
Liguster
Schlehe
Hunds-Rose
Sal-Weide
Holunder
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball

A.6.8.4.4 Unzulässige Arten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der entsprechend die Voraussetzungen eines § 13a BauGB Verfahrens besitzt.

Entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Der Ausgleich wurde im ursprünglichen Verfahren des Bebauungsplans ermittelt und umgesetzt. Folglich ist für das vorliegende Bauleitverfahren nach § 13a BauGB kein Eingriff zu ermitteln. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhabens Festsetzungen getroffen werden, um höherwertige Vegetationsbestände dauerhaft zu etablieren. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um zu garantieren, dass das Plangebiet gut durchgrünt wird.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Bahnhofstraße.

In Zufahrtsbereichen sind Sichtdreiecke von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

A.6.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich bzw. vorhanden.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

A.6.10.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich bzw. vorhanden.

A.6.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen, Leitungen des Mischwasserkanals liegen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Haltung auf Flst.-Nr. 412/2 wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte

Bodenschicht vorzureinigen, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Nach dem Geotechnischen Bericht der GeoPlan GmbH, vom 30.10.2018 „*[weist der] vorliegend angegebene und für die Bemessung maßgebliche [Durchflussbeiwert ...] auf mäßige bis schlechte Versickerungsbedingungen hin.* Auf den genannten Bericht mit ergänzender Stellungnahme vom 15.04.2020 wird hingewiesen.

Laut der Sondervereinbarung des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zum Bebauungsplan „Strassäcker Ost II“ darf „[...] die maximale Einleitungsmenge (Schmutz- und Niederschlagswasser) in die öffentliche Entwässerungsanlage aus diesem Baugebiet [...] aus hydraulischen Gründen 1 l/s nicht [überschreiten].“

Für die bisher noch unbebaute Fläche auf den Flst.-Nr. 412/2 und 412/42 ergibt sich eine maximal zulässige Niederschlagswasser-Einleitungsmenge von 1 l/s (s. Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal vom 22.04.2025). Auf dieser Teilfläche wird im Rahmen der Objektplanung ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet, das ein Mulden-Rigolen-System mit Drosselabfluss in der nördlichen Grünfläche vorsieht. Dies wird im Rahmen der Objekt-/Entwässerungsplanung ausreichend dimensioniert geplant und in einem Überflutungsnachweis weiter konkretisiert.

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist den Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in den öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

Sollten sogenannte „Grauwasseranlagen“ geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen. Sämtliches eingeleitetes Schmutzwasser muss dabei erfasst und als Grundlage der Schmutzwasserergebührenermittlung herangezogen werden. Dies bedeutet bei dem Einsatz von Grauwasser z.B. für die Toilettenspülung, dass diese Wassermenge durch einen separaten geeichten Wasserzähler zu erfassen ist.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind möglichst mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Die Festlegungen in der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung – EWS) des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal insbesondere die §§ 10, 11 und 15 sind einzuhalten.

A.6.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet	18.375 m ²	75,0%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.405 m ²	18,0%
Öffentliche Grünfläche	1.725 m ²	7,0%
Fläche gesamt	24.505 m²	100 %

A.7 Interkommunale Abstimmung

Eine interkommunale Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 ist über die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen der erforderlichen Beteiligungsschritte im Verfahrensverlauf erfolgt.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zum Siedlungsrand von Alteglofsheim und kann dazu beitragen, das Nahversorgungsangebot im gemeinsamen Grundzentrum insgesamt zu verbessern. Die Verwaltung bemüht sich um eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit mit dem gemeinsamen Grundzentrum Alteglofsheim. Derzeit wird ein Einzelhandelskonzept der beiden Nachbargemeinden erarbeitet, welches die Zusammenarbeit auf Ebene der Einzelhandelsversorgung verbessern soll.

A.8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Diese sind im Kapitel A.5.1 Übergeordnete Planungen dargelegt. Im Folgenden werden beschrieben, inwiefern das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftsstruktur

Die Planungen stärken die Region Regensburg als Wirtschaftsregion (vgl. RP 11 IV 1.1).

Die Schaffung von Arbeitsplätzen dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität (vgl. LEP 1.1.1 Z und RP 11 I 1.4 G) und der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen (vgl. LEP 1.4.1 G). Es werden Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft durch bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung mit Gütern geschaffen (vgl. LEP 1.1.1 G, und RP 11 I 1.4 G).

Flächensparen und Innenentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 1.1.3 G, 3.2 Z). Die Siedlungstätigkeit in Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollten bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen anstreben und an den Entwicklungsachsen sowie im weiteren Umfeld des Flughafen Münchens geschaffen werden (vgl. RP 11 II 3.3 und 3.4). Durch die Planungen wird den Vorgaben entsprochen.

Nahversorgung

Die Errichtung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt mit der Ansiedlung in der Gemeinde Köfering (Doppel-Grundzentrum mit Alteglofsheim) in einem zentralen Ort (vgl. LEP 5.3.1 Z und RP 11 I 3.1.1 Z).

Die Errichtung der geplanten Märkte unterstützt eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Ansiedlung an einem städtebaulich integrierten Standort (vgl. LEP 5.3.2 Z). Der geplante Standort befindet sich zentral im Ort mit nennenswerten Anteilen an Wohnbebauung sowie dem Bahnhof Köfering in fußläufiger Entfernung.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Einzelhandelsentwicklung aufgrund des auf das Doppelzentrum Alteglofsheim/Köfering limitierten Einzugsgebiets den Umsatz nahezu vollständig mit Kunden aus dem Nahbereich (Köfering) generieren wird. Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben keine „erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit“ aufweist und es sich bei dem Standortbereich nicht um eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt. Die geplanten Verkaufsflächen entsprechen den zulässigen Verkaufsflächen gemäß Landesplanung (LEP 5.3.3 Z).

Das Vorliegen einer landesplanerischen Agglomeration nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist gekennzeichnet durch einen räumlich funktionalen Zusammenhang von mindestens drei Betrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind. Ein räumlich funktionaler Zusammenhang kann sich bei gemeinsamer Infrastrukturnutzung, gemeinsamer Erschließung, gemeinsamen Stellplatzanlagen oder Stellplatz- oder Kundenwegeverbindungen ergeben. Unter diesen Voraussetzungen ist kein räumlich funktionaler Zusammenhang der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit dem benachbarten Lidl-Markt anzunehmen. Aufgrund getrennter, eigenständiger Eingänge, Personalräume und Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Anlieferung), kann mit Blick auf Getränkemarkt, Bäckerei und Drogerie von Betriebsselbständigkeit ausgegangen werden. Die geplante Sortimentsausrichtung des gesamten Standortbereiches der benachbarten Einzelhandelsbetriebe wird durch ein der Nahversorgung dienendes Sortiment bestimmt, welches überwiegend auf die Nahversorgung der eigenen Gemeinde ausgerichtet ist. Das Sortimentsspektrum und das Angebot ist vielmehr überwiegend auf die Versorgungsfunktion für die eigene Gemeinde ausgerichtet und ergänzend für den landesplanerischen Nahbereich ausgerichtet. Eine erheblich über die eigene Gemeinde hinausreichende überörtliche Raumbedeutsamkeit kann damit ausgeschlossen werden. Aufgrund des Nicht-Vorliegens von Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und keiner erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit ist die geplante Nutzung nicht als Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu bewerten. Z 5.3.2 LEP wird somit erfüllt.

A.9 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Die Versiegelung im Plangebiet wird sich durch die vorliegende Planung erheblich erhöhen. Folglich wird der Oberflächenabfluss im Zuge von Regenereignissen in Menge und Geschwindigkeit gegenüber dem derzeitigen Stand zunehmen. Durch die festgesetzten Maßnahmen wird eine steigende Gefahr für die Umgebung des Plangebiets so weit wie möglich verringert; mögliche Vorkehrungen zum Schutz der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs gegen Überflutungsschäden sind in den Hinweisen des Bebauungsplans enthalten.

A.10 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die Gemeinde Köfering verfolgt das Ziel, ein attraktives Nahversorgungsangebot und das Wohnraumangebot im Innenbereich des Gemeindegebiets zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde. Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Strassäcker Ost II“ an die realisierte Bebauung sowie das Vorhaben im Nordosten anzugleichen.

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 24.505 m², von denen etwa 7.670 m² künftig zusätzlich als Baufläche nutzbar sind.

Die unbebaute Fläche liegt derzeit als Brachfläche vor und ist entsprechend vorbelastet. Durch die geplante Bebauung wird sich die Versiegelung erheblich erhöhen.

Es befinden sich aktuell keine wertgebenden Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich der Planung. Entsprechend der geplanten Folgenutzung wird sich das Grünangebot im Plangebiet nicht reduzieren bzw. geringfügig verbessern. Innerhalb der vorliegenden Planung sind z.B. die Etablierung von Kleinbäumen (Stellplatzbegrünung) sowie die teilweise Begrünung der Fassade des geplanten Baukörpers geplant.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatschG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Aufgrund der in Siedlungsgebieten eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Artenabschätzung für relevante Arten durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein Eintreffen von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatschG unter der Berücksichtigung von festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Mittels der Festsetzung zur Verpflichtung zur Durchgrünung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Vorhabenbereich ist bereits stark durch Bebauungen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die bestehende anthropogene Überplanung bereits als belastet zu betrachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Boden durch die in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Tätigkeiten bereits stärker verdichtet ist und nicht mehr seine natürliche Struktur besitzt.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich normalerweise Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer vorbelasteten Fläche. Die zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt werden durch entsprechende Durchgrünungsmaßnahmen, durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung minimiert.

Daher kann von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die innerörtliche Lage beeinträchtigt (z.B. Verkehr auf den umliegenden Straßen). Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Da Vegetationsbestände Schadstoffe binden, durch Ihre Transpiration einen lokalen Kühlungseffekt erzeugen und zur lokalen Frischlufterneuerung beitragen, ist eine ausführliche Durchgrünung des Plangebietes eingeplant (Pflanzfestsetzung, Anlage von Bäumen 2. Ordnung, teilweise Fassadenbegrünung).

Der Geltungsbereich befindet sich im bestehenden Siedlungsgebiet. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da der Geltungsbereich der Planung bereits bebaute Bereiche umfasst und keine Einsehbarkeit der freien Landschaft besteht.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering bzw. nicht erheblich zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Eine flächengleiche Ausweisung von Bauflächen im Außenraum würde zu erheblicheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87),
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637),
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).

C Anhang

- Einzelhandel/WE Köfering, Entwurfsplanung, mitschelen+gerstl Architekten PartG mbB, Stand 18.06.2026
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, KOF-7555-01 / 7555-01_E01, Stand 21.01.2026
- Geotechnischer Bericht, Baugrunderkundung Baugebiet Straßäcker – Ost, Gemeinde Köfering, GeoPlan GmbH, Nr. B1808301, Stand 30.10.2018
- Ergänzende Stellungnahme, Baugebiet Straßäcker-Ost, Neubau Altenheim, Gemeinde Köfering, GeoPlan GmbH, B1808301, Stand 15.04.2020