

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Verfahren	5
2	Beschreibung des Planungsgebiet im Ausgangszustand	6
2.1	Räumliche Lage und Größe	6
2.2	Beschaffenheit des Planungsgebiet	8
2.3	Bedarfsnachweis.....	8
2.3.1	Flächenpotentiale	9
2.3.2	Nachfrage.....	10
2.3.3	Wohnbaulandbedarf	11
2.4	Natur und Landschaft.....	14
2.5	Wasser.....	14
2.5.1	Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen	14
2.5.2	Wasserschutzgebiete	15
2.5.3	Grundwasser	15
2.6	Altlasten	15
2.7	Immissionsschutz.....	16
2.8	Denkmalschutz	16
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	17
3.1	Ziele übergeordneter Planung	17
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	17
3.1.2	Regionalplan.....	18
3.1.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	19
4	Planinhalt.....	21
4.1	Planungsziele.....	21
4.2	Geltungsbereich.....	21
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.4	Gestaltungsvorschriften.....	22
4.5	Geländemodellierung	23

4.6	Erschließung und Versorgung	23
4.6.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze	23
4.6.2	Trinkwasserversorgung	23
4.6.3	Abwasserentsorgung	24
4.6.4	Energie und Telekommunikation.....	27
4.7	Grünordnung.....	27
4.8	Flächenbilanz.....	28
5	Umweltbericht.....	29
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans.....	29
5.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets	29
5.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen.....	30
5.3.1	Naturraum	30
5.3.2	Schutzgut Boden	30
5.3.3	Schutzgut Wasser	30
5.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	31
5.3.5	Schutzgut Luft/Klima.....	32
5.3.6	Schutzgut Landschaft	32
5.3.7	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung).....	32
5.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
5.3.9	Fazit und Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen .	33
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	33
5.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden & Wasser	33
5.5.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen	34

5.5.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft...	34
5.5.4	Fazit und Maßnahmen zur Überwachung	34
5.6	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs	35
5.6.1	Ermittlung	35
5.6.2	Kompensationsmaßnahmen	36
6	Referenzliste der verwendeten Quellen	43

1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Pfatter beabsichtigt im Osten des Hauptortes planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Wohngebiets mit der Erschließung von 27 Wohnbaugrundstücken und eines Spielplatzes zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 2,2 ha und soll den Lückenschluss zwischen bestehenden Wohngebieten bilden.

Mit der vorliegenden Planung soll das Wohnraumangebot erweitert und somit zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Ortes beigetragen werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 02.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „St. Nikolaus IV“ sowie die (Teil-)Überplanung des Bebauungsplans „St. Nikolaus III“ beschlossen. Das Grundstück mit der Flurnummer 778/20 des Bebauungsplans „St. Nikolaus III“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „St. Nikolaus IV“ integriert. Die für diesen Bereich bisher geltenden Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise werden durch die Neufestsetzung dieses Bebauungsplans ersetzt. Wenn die neue Planung, sprich der Bebauungsplan „St. Nikolaus IV“ aus etwaigen Gründen unwirksam ist, lebt der Ausgangsbauungsplan mit seinen Festsetzungen für das Flurstück 778/20 wieder auf.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

2 Beschreibung des Planungsgebiet im Ausgangszustand

2.1 Räumliche Lage und Größe

Die Gemeinde Pfatter liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg. Die Stadt Regensburg liegt ca. 25 km nordwestlich von Pfatter. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von knapp 65% auf. (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024) Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47%. (Bayerischer Bauernverband, 2018)

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Pfatter. Es umfasst die Flurstücke 778, 778/20 und 780 sowie die Teilfläche des Flurstücks 770 (Gemarkung Pfatter). Im Süden und Osten wird das Untersuchungsgebiet von Feldwegen begrenzt. Südlich des Feldweges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Gewerbegebiet „Pfatter-Ost“. Angrenzend an den östlichen Feldweg liegt das Wohnbaugebiet „St. Nikolaus II“. Im Norden und Westen befinden sich unmittelbar zum Plangebiet ebenfalls Wohnbaugebiete. Die Wohnbebauung entlang der nördlich gelegenen Schmellerstraße wird durch den Bebauungsplan „St. Nikolaus III“ geregelt. Die (Teil-)Überplanung des zuletzt genannten Bebauungsplans umfasst das Grundstück 778/20 der Gemarkung Pfatter. Hier ist das Flurstück als „Pflanzgebotfläche-Privat“ festgesetzt und sollte als Ortsrandeingrünung dienen. Da dies nun aufgrund der Fortführung der Bebauung nicht mehr notwendig ist und die Zuwegung zur Pflege der Pflanzen zwischen den Wohngrundstücken nicht im Verhältnis zum schonenden Umgang mit Grund und Boden steht, wird dieses Flurstück mit dem „Allgemeinen Wohngebiet“ überplant.

Aufgrund der Anbindung an bestehende Wohnbebauung bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt ortseinwärts über einen Anschluss an die Schillerstraße. Darüber hinaus wird das Gebiet im Osten an die Peter-Henlein-Straße angeschlossen sowie im Süden mit dem dort verlaufenden Feldweg verbunden.

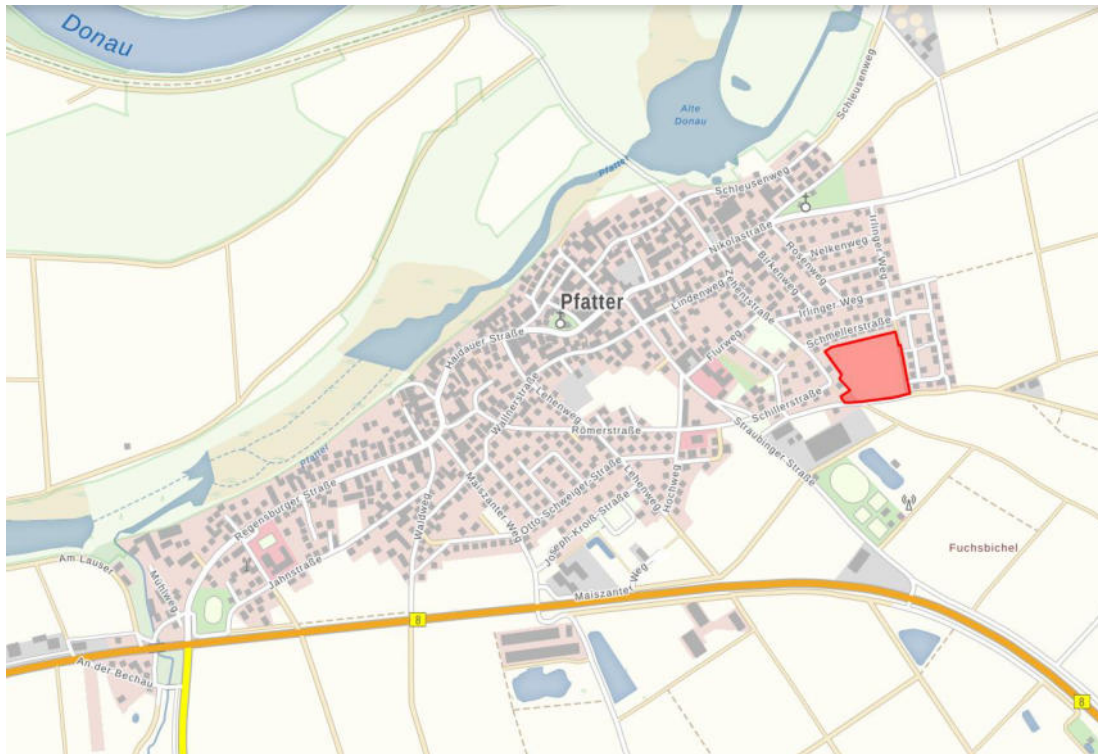


Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplans (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

2.2 Beschaffenheit des Planungsgebiet

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit größtenteils in ackerbaulicher Nutzung, während im Norden, Osten sowie westlich Wohnbauflächen des Dorfgebiets angrenzen. Im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an und im Südwesten das Gewerbegebiet „Pfatter-Ost“. Das Flurstück 778/20, welches ursprünglich im Bebauungsplan „St. Nikolaus III“ als „Pflanzgebotfläche-Privat“ festgesetzt war, ist im Laufe der Jahre noch nicht hergestellt worden und entspricht einer verwilderten Wiese. Das ca. 2,2 ha große Gelände im Plangebiet steigt von ca. 324 m ü. NN im Südwesten auf ca. 324,9 m ü. NN im Nordosten des Geltungsbereichs an.



Abbildung 2: Beschaffenheit des Plangebietes (Bayerische Vermessungsverwaltung , 2024)

2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der geplanten Ausweisung wird ein großzügiges Angebot an Wohnbauflächen im Innenbereich geschaffen.

2.3.1 Flächenpotentiale

Seit den 1980er Jahren wächst die Gemeinde Pfatter stets und entwickelt sich vor allem in den Außenbereichen weiter. Beim Wachstum wurden einige Flächen nicht durchgehend erschlossen. Folgende Gebiete bieten sich zur Nachverdichtung an:

Nachverdichtungspotential

- Flächen der ehemaligen Gärtnerei Schaffer und Schwimmbeck und angrenzende Ackerflächen
- Flächen Kreuzung Flurweg und Zehentstraße
- Freiflächen zwischen den Straßen Lindenweg, Zehentstraße, Flurweg und Straubinger Straße
- Flächen Kreuzung Lehen- und Schußhüttenweg
- Freifläche zwischen Zehent-, Schmeller- und Rudolf-Diesel-Straße

Weitere Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit in Pfatter nicht erkenntlich. Bei Letzteren handelt es sich um das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes „St. Nikolaus IV“, welches in diesem Verfahren behandelt wird.

Baulücken

Im Hauptort der Gemeinde Pfatter befinden sich noch zahlreiche Baulücken (vgl. Liste im Anhang zum Innenentwicklungspotential im Gemeindegebiet). Insgesamt 44 von 69 der unbebauten Flurstücke befinden sich im Hauptort. Darunter einige in dem Plangebiet des Bebauungsplanes „St. Nikolaus II“, welcher bereits im Jahr 2000 in Kraft trat und östlich an das Untersuchungsgebietes angrenzt.

Die noch freien Baugrundstücke mit einer Summe von 6,2 ha befinden sich primär in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, wie sich bei der Eigentümerbefragung Anfang 2024 herauskristallisierte. Die Gemeinde selbst verfügt zurzeit über keine freien Bauparzellen. Eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung ist demnach nicht möglich.

2.3.2 Nachfrage

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pfatter dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei nur bis zum Jahr 2020 mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde. Die Entwicklung seit 2021 übertreffen die Wachstumsprognosen deutlich.

Tabelle 1: Bevölkerungsbewegung seit 2014 (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019 bis 2024)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner	3149	3204	3135	3153	3204	3216	3213	3279	3247	3474	3459
Geburten	30	30	25	30	33	33	34	30	33	31	28
Sterbefälle	22	31	27	14	28	33	35	31	32	31	21
Zuzüge	214	282	167	182	220	194	211	203	214	268	221
Fortzüge	187	226	235	181	174	177	208	136	245	181	245
Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme	35	55 (= 1,75%)	-70 (= -2,15%)	17 (= 0,57%)	51 (= 1,62%)	12 (= 0,37%)	-3 (= -0,09%)	66 (= 2,05%)	-32 (= -0,98%)	227 (= 6,99%)	-15 (= -0,43%)

Der Demographie-Spiegel der Gemeinde Pfatter geht von einem Bevölkerungszuwachs von +3,6% bis 2033 aus gegenüber 2019. Dies würde bedeuten, dass laut Hochrechnung bis 2033 ungefähr 3330 Personen in Pfatter wohnen. Dies entspricht einem totalen Anstieg von 51 Personen verglichen mit den tatsächlichen Zahlen aus 2021. (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021)

Tabelle 2: Bevölkerungshochrechnung laut Demographiespiegel (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021)

Bevölkerungs- stand am 31.12. ...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 218	562	2 048	608
2020	3 210	560	2 050	610
2021	3 220	550	2 060	620
2022	3 240	550	2 050	630
2023	3 250	540	2 060	650
2024	3 250	550	2 050	660
2025	3 260	550	2 040	670
2026	3 270	560	2 020	690
2027	3 280	570	2 010	700
2028	3 290	580	1 990	720
2029	3 300	580	1 980	740
2030	3 310	580	1 970	750
2031	3 310	580	1 950	780
2032	3 320	580	1 940	800
2033	3 330	580	1 930	820

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Doch die Gemeinde ist in den vergangenen Jahren (2021 bis 2024) deutlich stärker gewachsen als die Prognose es diagnostizierte und hat den Schwellenwert von 3330

Einwohner im Jahr 2024 bereits um 129 Einwohner überschritten. Dabei liegt die Einwohnerzahl 2024 bereits 6% über der prognostizierten Zahl von 3250 Einwohnern. In der Zukunft geht die Gemeinde davon aus, dass es zu keinem plötzlichen Einbruch in den Einwohnerzahlen kommt, sondern auch in den kommenden Jahren ein stetiges Wachstum vorherrscht. Legt man für das zukünftige Wachstum das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre (2014 bis 2024) als Basis fest, wird die Gemeinde um weitere 9,70%, sprich 351 Einwohner:Innen, wachsen. Im Jahr 2034 beträgt die Einwohnerzahl somit 3810. Die Nachfrage anhand der statistischen Daten kann somit als gegeben identifiziert werden.

Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt in der Gemeinde Pfatter laut Demographiespiegel dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen.

2.3.3 Wohnbaulandbedarf

Aufbauend auf den genannten statistischen Werten des vorangegangenen Kapitels kann mit ergänzenden Zahlen der Wohnbaulandbedarf nach den Vorgaben der Regierung der Oberpfalz berechnet werden (Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung der Oberpfalz, 2024).

mit den folgenden Zahlen aus Anfang 2025 ca. 44,5 ha Wohngebiet und ca. 79,5 ha Mischgebiet der Wohnbaulandbedarf berechnet werden.

Siedlungsdichte

= Einwohnerzahl / Wohnbaufläche

Die Einwohnerzahl betrug zum 31.12.2024: 3459. Für die Ermittlung der Wohnbaufläche sind folgende Zahlen aus der Gemeinde bekannt: 44,5 ha Wohngebiet sowie 79,5 ha Mischgebiet (Gemeinde Pfatter, 2025). Es sind sämtliche Flächen inbegriffen, welche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen bzw. laut Flächennutzungsplan als solche festgesetzt sind. Es handelt sich hierbei sowohl um bebaute und unbebaute Flächen.

$3459 \text{ Einwohner} / (44,5 \text{ ha Wohngebiet} + \frac{1}{2} \times 79,5 \text{ ha Mischgebiet})$

= 41 Einwohner pro ha

Die aktuelle Siedlungsdichte der Gemeinde liegt bei 41 Einwohner / ha.

Wohnbauflächenbedarf

= Einwohnerzuwachs auf 10 Jahre (bis 2034) / Siedlungsdichte

Die Zunahme Einwohnerzahl innerhalb der nächsten 10 Jahren beträgt laut Vorausberechnung 351.

$351 \text{ Einwohner} / 41 \text{ Einwohner} / \text{ha} = 8,6 \text{ ha}$

Der Wohnbauflächenbedarf bis 2034 beträgt mittels statistischer Daten im gesamten Gemeindegebiet 8,6 ha.

Weitere zukünftige Wohnbaupotentiale

In der Gemeindegebiet werden neben dem Wohngebiet „St. Nikolaus IV“ auch weitere Bauleitplanverfahren durchgeführt, welche ebenfalls Wohnbauland schaffen und noch nicht in den Wohnbauflächen berücksichtigt wurden. Zum einen handelt es sich bei den laufenden Entwicklungsgebieten um das Baugebiet „Am Osterfeld“ in Geisling mit 0,7 ha Wohnbaufläche sowie um die Fläche im Südosten des Hauptortes, die nach dem Konzept der Gemeinde Pfatter zur Begründung des Nettomarkts vorrangig entwickelt werden sollen und aus 2,2 ha Wohnbaufläche und 2,7 ha Mischgebiet bestehen. Für letzteres wird beim Baulandbedarf 3,6 ha angesetzt ($2,2 \text{ ha} + 0,5 \times 2,7 \text{ ha}$).

Diese zukünftigen Wohnbauflächen müssen von dem vorhandenen Wohnbaulandbedarf für 2034 abgezogen werden, um den finalen Bedarf für das geplante Baugebiet „St. Nikolaus IV“ zu ermitteln.

Tabelle 3: Wohnbaulandbedarf nach Abzügen

Wohnbaulandbedarf 2034	8,6 ha
„Am Osterfeld“	- 0,7 ha
Sondergebiet Einzelhandel mit WA-Erschließung	- 3,6 ha
Innenentwicklungspotential (6,2 ha x 15% = 0,9 ha)	- 0,9 ha
<hr/>	
Bedarf Wohnbaufläche im Gemeindegebiet	+ 4,3 ha

Dem Bedarf von 4,3 ha kann durch das Baugebiet „St. Nikolaus IV“ mit 2,2 ha Rechnung getragen werden und somit die Gemeinde nachhaltig gestärkt werden.

2.4 Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen und fehlen im Umkreis von über 400 m.

2.5 Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Teile des Planungsgebietes, gerade im Süden, liegen bei einem extremen Hochwasser in potentiellen Gefahrenflächen, siehe Abbildung 3.



Abbildung 3: Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

2.5.1 Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen

Gemäß der Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Starkregen (vgl. Abbildung 4) treten im westlichen Bereich des Baugebietes mäßige bis erhöhte potenzielle Abflüsse und potentielle Aufstaubereiche auf. Ein potenzieller Fließweg beginnt nördlich des Baugebiets beim Irlinger Weg und führt entlang der westlichen Grenze Fl.-Nr. 778 Gem. Pfatter Richtung Süden. Ein weiterer Fließweg beginnt im Osten in der Rudolf-Diesel-Straße und betrifft den südöstlichen Bereich des Baugebiets.

Potenzielle Aufstauflächen sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorhanden.

Grundsätzlich zeigen die Karten, dass der Oberflächenabfluss im Planungsgebiet von Nord nach Süd verläuft und die Fläche im Starkregenfall auf die im Südosten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässert.

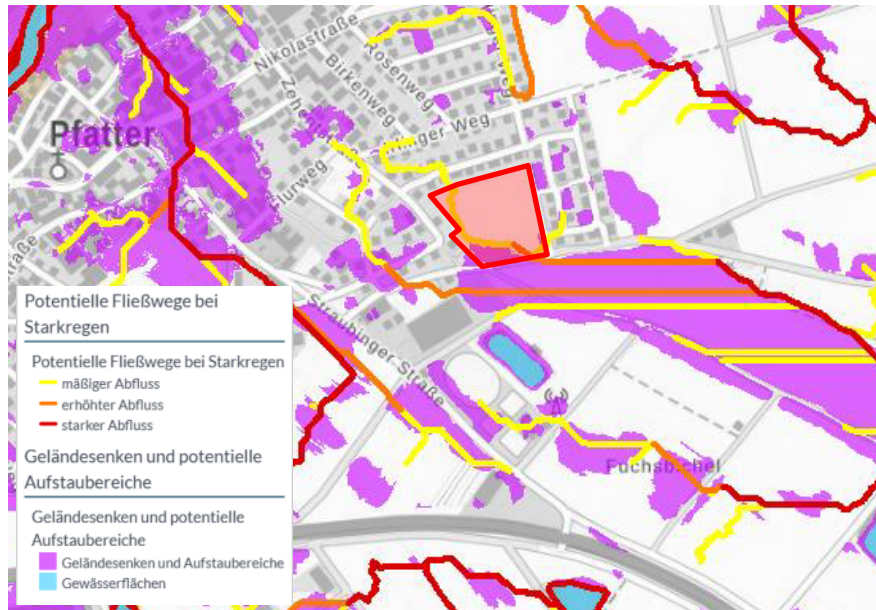


Abbildung 4: Darstellung der potentiellen Fließwege, Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

2.5.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.5.3 Grundwasser

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich hoher Grundwasserstände laut der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden können.

2.6 Altlasten

Der Gemeinde Pfatter sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

2.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss der angrenzenden Kreisstraße sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der südlich angrenzenden Felder und Äcker. Ebenso wird vom südwestlich gelegenen Gewerbegebiet „Pfatter-Ost“ Lärm emittiert. Aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen muss zeitweilig mit folgenden Beeinträchtigungen gerechnet werden:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas gibt es keine Bau- und Bodendenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. Auch im näheren Umkreis befinden sich keine denkmalgeschützten Bereiche und Bauten.

Im Zuge von Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler oder Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur Begutachtung und Freigabe der zuständigen Behörden unverändert zu lassen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Pfatter liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum. Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Darüber hinaus sollen

- die Ortskerne gestärkt und entwickelt,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt werden.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

Berücksichtigung

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial bestehen, neben dem Untersuchungsgebiet und weiteren Flächen im Ortskern, Baulücken, um dem aktuellen Bedarf an Wohnbau land gerecht zu werden. Durch die Entwicklung des Planungsgebietes kann eine Zersiedlung vermieden werden, da es sehr gut an weitere Wohngebiete angebunden ist.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für insgesamt 27 Wohnbaugrundstücke zwischen 552 m² und 1.321 m² handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch das geplante Baugebiet wird die Siedlung erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.1.2 Regionalplan

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde Pfatter im ländlichen Raum, siehe Abbildung 5. Die Planung ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund des nachfolgenden Grundsatzes und Ziel der Regionalplanung zu sehen:

- B II Z 3.1: In allen Teilräumen der Region, [...] sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.



Abbildung 6: Flächennutzungsplan (Gemeinde Pfatter)

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit der Erschließung von 27 Wohnbaugrundstücken unterschiedlicher Größenordnungen (von ca. 552 m² bis 1.321 m²). Mit der Ausweisung wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pfatter und der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung getragen. Der Geltungsbereich eignet sich durch seine angrenzende Lage an bereits bestehende Baugebiete. Darüber hinaus soll im Westen des Plangebietes ein Spielplatz von ca. 400 m² errichtet werden. Dadurch wird ein öffentlicher Treffpunkt geschaffen und die Attraktivität des Neubaugebietes, gerade für junge Familien, gefördert.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst die Flurstücke 778, 778/20 und 780 sowie den Teilbereich des Flurstücks 770 der Gemarkung Pfatter.

Das Flurstück 778/20 wird im Zuge dieses Verfahrens überplant und in den Bebauungsplan „St. Nikolaus IV“ integriert, um die Flächen angrenzend an bestehende Wohnbebauung sinnvoll zu nutzen. Die für diesen Bereich bisher geltenden Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise werden durch die Neufestsetzung dieses Bebauungsplans ersetzt. Wenn die neue Planung, sprich der Bebauungsplan „St. Nikolaus IV“ aus etwaigen Gründen unwirksam ist, lebt der Ausgangsbauungsplan mit seinen Festsetzungen für das Flurstück 778/20 wieder auf.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Lageplan, digitale Ortskarte im Maßstab 1:10.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen in der Planzeichnung dargestellt ist.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Folgende bauliche Strukturen sind auf den jeweiligen Parzellen möglich:

Einzelhäuser in E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten	Parzelle: 2-27
Doppelhäuser in E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte	Parzelle: 7; 10; 11; 18; 19
Mehrparteienhaus in E+1 mit maximal vier Wohneinheiten	Parzelle: 1

Die Errichtung der Gebäude erfolgt in einer offenen Bauweise. Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Die maximale Wandhöhe baulicher Anlagen mit einer E+1 -Bauweise dürfen eine Höhe von 6,20 m auf den Parzellen 2 bis 27 nicht überschreiten. Bei einem ausgebauten Dachgeschoss beträgt die maximale Wandhöhe 4,50 m. Auf Parzelle 1 ist eine Wandhöhe von maximal 6,50 m zulässig. Der Bezugspunkt variiert dabei zwischen den Bauparzellen und ist auf die Neigung des Geländes zurückzuführen.

Die Höhenlage ist durch das Niveau der Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses (EG OK RF) Höhe ü. N.N. (DHHN 2016) für jede Parzelle im Plan festgesetzt und befindet sich sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen aufgrund von potentiellen Starkregenereignissen mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt der Grundstückszufahrt (Höhenbezugspunkt HBP). Das Maß der EG OK RF darf lediglich um +0,1 m überschritten werden.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

4.5 Geländemodellierung

Innerhalb der Baugrundstücke sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zu 0,5 m zulässig. Dies soll Flexibilität bei der Höhengestaltung der unbebauten Flächen schaffen.

Zu den Außengrenzen darf keine maßgebliche Niveauveränderung (max. 0,10 m Differenz) stattfinden, sodass eine optimale Einfügung in das Orts- bzw. Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

4.6 Erschließung und Versorgung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze

Die Erschließung in Richtung Ortszentrum erfolgt durch einen Anschluss an die Schillerstraße. Der geplante Wohnstandort kann als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden. Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neu geplanten Erschließungsstraßen. Zusätzlich kann man den im Süden verlaufenden Feldweg von den neuen Straßen aus mit einem PKW erreichen. Im Osten wird das Plangebiet an die Flächen des Bebauungsplanes „St. Nikolaus II“ über die Peter-Henlein-Straße angeschlossen. Außerdem wird das Wohngebiet im Osten noch über einen Fuß- und Radweg mit dem Planbereich verbunden. Damit ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Umgebung gegeben. Der bestehende Feldweg im Osten des Planbereiches wird mit Wohnbauland überplant, da er zum einen keine Erschließungsfunktion erfüllt und zusätzlich die Flächen optimal ausgenutzt werden.

Innerhalb der neuen Straßenverkehrsflächen im Siedlungsgebiet sind zudem neun öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese dienen aufgrund ihrer Anordnung dazu bei, dass ein zu schnelles Fahren durch den motorisierten Verkehr unterbunden wird.

4.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg Süd) und kann als gesichert betrachtet werden.

4.6.3 Löschwasserversorgung

In seiner Stellungnahme vom 06.12.2024 stellt der Wasserzweckverband zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg Süd fest, dass 48 m³/h mit einer Dauer von bis zu 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

4.6.4 Abwasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den örtlichen Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss zur Entlastung des Entwässerungssystems genutzt bzw. auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Böden im Baugebiet sind grundsätzlich für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser geeignet.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über Mulden versickert. Zur Dimensionierung der Rückhalteeinrichtung wurden entsprechende Berechnungen der Firma S² Beratende Ingenieure durchgeführt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z. B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z. B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) und Starkregen

Der im Irlinger Weg beginnende potenzielle Fließweg wird aufgrund der Gestaltung der Außenanlagen der Grundstücke Schmellerstraße 4 und 6 unterbrochen.



Abbildung 7: Straßentiefpunkt und Gestaltung der Grundstücksflächen im Bereich der Schmellerstraße

Es ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der Schmellerstraße das Wasser aufstauen wird und erst nach Überflutung der bestehenden Bebauung ein Abfluss nach Süden zur geplanten Parzelle 1 erfolgt.

Die Außenanlagen der Parzelle 1 sind so zu gestalten, dass ein schadloser Abfluss des wild abfließenden Wassers über das Grundstück erfolgen kann und im Bereich der Zufahrt auf die geplante Erschließungsstraße fließen kann.

Die geplante Erschließungsstraße wird als Notabflussweg ausgebildet. Es wird durch geeignete Ausbildung der Längs- und Querneigung sichergestellt, dass das wild über die Oberfläche abfließende Wasser schadlos zunächst in die geplanten Sickermulden und bei Überstau der Mulden oberflächlich im Tiefpunkt der Fahrbahn schadlos bis zur südlichen Anbindung an den Bestand ablaufen kann, um dort, dem natürlichen Verlauf folgend, breitflächig auf die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auslaufen kann.

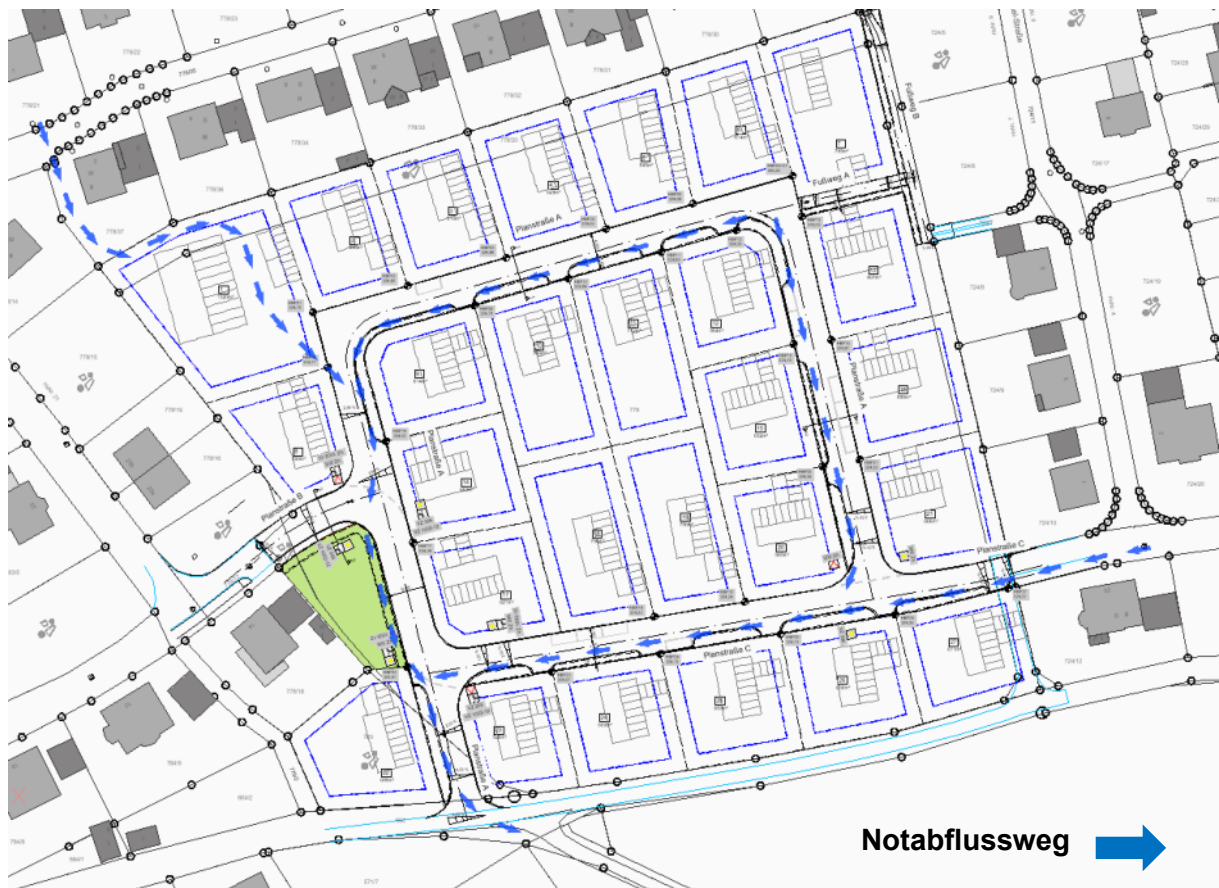


Abbildung 8: Darstellung der geplanten Notabflusswege

Der im Osten der Rudolf-Diesel-Straße beginnende Fließweg betrifft den südöstlichen Bereich des Baugebiets. Die Rudolf-Diesel-Straße wird im geplanten Baugebiet in westliche Richtung verlängert und wird als Notabflussweg für oberflächlich wild abfließendes Wasser ausgebildet. Die oberflächige Ableitung erfolgt ebenfalls zur südlichen Anbindung an den Bestand, das Wasser fließt dort dem natürlichen Verlauf folgend nach Südosten ab.



Abbildung 9: Natürlicher Abflussweg über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen an der geplanten südlichen Anbindung

4.6.5 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Ausbildung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Belag
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen und Sträuchern im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume ist wählbar.

4.8 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Planung

Fläche gesamt (Geltungsbereich)	Fläche [m²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet - Baufläche - <i>inkl. Baufenster</i>	18.303	82,3
Verkehrsflächen - <i>inkl. Straßenböschung und öffentliche Parkflächen/Grünstreifen</i>	3.430	15,4
Rad- und Fuß-/Gehweg	97	0,4
Grünflächen - <i>Öffentliche Grünflächen / Spielplatz</i>	407	1,8
Gesamt	22.237	100

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

5.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Dungau (064). Die äußerst fruchtbaren lössbedeckten Niederungen werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Das Gebiet trägt aus diesem Grund auch den Namen: Kornkammer Bayerns. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2011)

5.3.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) in die geologische Einheit des spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotters zugeordnet. Hierbei besteht das Gestein aus wechselnd sandig, steinigen und zum Teil schwach schluffigen Kies. Der Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen geprägt. Der Baugrund ist gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern (dIGK25) gekennzeichnet durch nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa die Teilversiegelung von Stellplatzflächen oder die flächenmäßige Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ), können die Auswirkungen reduzieren.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein gewisser Teil im Süden der Untersuchungsfläche befindet sich in der Hochwassergefahrenfläche eines extremen Hochwassers, siehe Abbildung 11.

Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Gemäß des Hydrologischen Atlas (HAD) der BGR beträgt die Grundwasserneubildung ca. 57 mm/Jahr. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung nicht zu rechnen. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt jedoch dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung unterstützt werden.



Abbildung 11: Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Weniger als 400 m entfernt, südöstlich der Untersuchungsfläche, befindet sich eine Feldvogelkulisse.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der Lage zwischen bebauten Gebieten sowie eines angrenzenden

Gewerbegebietes hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wirkt sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass keine Reviere von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.3.5 Schutzgut Luft/Klima

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen laut Hydrologischem Atlas für Deutschland bei etwa 658 mm mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter.

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebietsfläche liegt am südöstlichen Rand des Ortes Pfatter und befindet sich zwischen bestehender Bebauung. Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist zudem geprägt durch die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen sowie des angrenzenden Gewerbegebietes und ist daher ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren. Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geplanten Durchgrünung innerhalb des Wohngebiets wird von einer geringen Beeinträchtigung bezüglich des Landschaftsbilds ausgegangen.

5.3.7 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind als relativ gering einzustufen. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Durch die Ziele des Bebauungsplans sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen erhöhen.

5.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Baudenkmäler, landschaftsprägende Denkmäler sowie Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

5.3.9 Fazit und Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Flora und Fauna können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter einer landwirtschaftlichen Nutzung stehen, mit der ungünstige Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser einhergehen können.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden & Wasser

Es erfolgt die Festsetzung einer geringeren zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), als der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze von 0,35 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten müssen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden, zudem soll unverschmutztes Regenwasser von etwa Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden. Um eine

schadlose Ableitung des resultierenden Oberflächenwassers zu gewährleisten, soll der Spielplatz als multifunktionale Retentionsfläche ausgebildet werden.

5.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

5.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft

Mit einer wirksamen Durchgrünung der Wohnbauflächen kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden. Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich das Wohngebiet in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägen.

5.5.4 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung

Es werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet. Grundsätzlich ist die Einhaltung und Überprüfung von Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

5.6 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs

5.6.1 Ermittlung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein landwirtschaftlich genutzter Acker in ein Wohngebiet umgewandelt.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	22.237 m ²
Öffentliche Grünflächen einschließlich	- 407 m ²
Ausgleichsrelevante Fläche	21.830 m²

Die ausgleichsrelevante Fläche unterteilt sich in folgende Arten:

Art der Fläche	Größe	Beeinträchtigungsfaktor
Wohnbaugrundstücke	18.303 m ²	(GRZ =) 0,35
Verkehrsflächen	3.430 m ²	Statt 1,00 -> 0,75

Als GRZ für die Verkehrsfläche werden 0,75 angesetzt, da ca. 25 % der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ als öffentliches Grün und vor allem zur Versickerung des Niederschlagswassers benötigt werden, nach aktuell vorliegendem Erschließungsplan des Ingenieurbüros S².

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach den Hinweisen des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ((Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr , 2021):

Ausgleichsbedarf

= Eingriffsfläche x Wertpunkte (WP) BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x
 Beeinträchtigungsfaktor

Wertpunkte BNT geringer Bedeutung – Ausgangszustand Acker: 2 WP

Ausgleichsbedarf Wohnen = 18.303 m² x 2 WP x 0,35 = 12.812 WP

Ausgleichsbedarf Verkehr = 3.430 m² x 2 WP x 0,75 = 5.145 WP

Ausgleichsbedarf = 12.812 WP + 5.145 WP = 17.957 WP

Reduktion aufgrund umweltfreundlicher Festsetzungen (Planungsfaktor)

Im Bebauungsplan und Gründordnungsplan sind bereits Festsetzungen getroffen, welche einen naturnahen Umgang mit der Umwelt berücksichtigen:

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (5.3 Ausführung Stellplätze BP)
- Durchgrünung des Gebietes mittels heimischer Laubbäume (6.1 Bepflanzung BP)
- Unversiegelte Versickerungsmulden zur Versickerung des Niederschlagswassers auf Erschließungsstraßen (7.2 Regenwasser BP)

Aufgrund dessen kann der Ausgleichsbedarf um 15 Prozent reduziert werden.

$$\begin{aligned}\text{Tatsächlicher Ausgleichsbedarf} &= 17.957 \text{ WP} - (17.957 \text{ WP} \times 15\%) \\ &= 15.264 \text{ WP}\end{aligned}$$

5.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsfläche Fl. Nr. 308, Gemarkung Geisling

1. Bestand

- K11, Artenarme Säume und Staudenfluren
- K127, Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte

Auf dem Flurstück liegt im südlichen Bereich eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung.



Abbildung 12: Amtliche Biotopkartierung (rot)



Abbildung 13: Ausgangszustand

Bodenart: 90a: Vorherrschend Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum, Humos, flachgründig und hohe Wasserdurchlässigkeit, geringe Feldkapazität

Bodenschätzung: 41, Lehm

Die Fläche wird bei HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} durch die Donau und den Geislinger Mühlbach überschwemmt.

Amtliche Biotopkartierung: 7039-0018-003: Feuchtflächen zwischen Irlbruck und Eltheim

„Drei Feuchtflächen in einer Geländesenke zwischen Irlbruck und Eltheim, in der ein wasserführender Graben verläuft. Große Bereiche der Flächen werden nicht mehr genutzt und es breiten sich Brennesselfluren sehr stark aus.“

- Fläche 3: Charakteristik wie Fläche 2, aber trockener stehende Bestände, im S grenzen Auffüllungsbereiche an; zunehmende Ruderalisierung
- BNT Großseggenried (40 %); Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (20 %)

Aufgrund der Jahreszeit, Ende März, ist die floristische Betrachtung und Einstufung in einen BNT nur bedingt möglich.

Die Fläche ist stark mit der dominierenden Brennessel bewachsen. Stellenweise ist auch das Rohrglanzgras ausgebreitet. Im Unterwuchs ist Galium sp, Ficaria verna u. Carex sp. zu finden. Im Bereich von ca. 3 m entlang des Eltheimer Grabens sind Seggen vorherrschend. Die Fläche wird Richtung Süden bis zur biotopkartierten Fläche immer feuchter. Wasserschwaden und Rohrkolben treten vereinzelt auf. Vom Graben Richtung Westen steigt das Gelände an. Dementsprechend ist die Deckung der Seggen rückläufig. An den westlichen Randbereichen entwickeln sich aufkommende Gebüsche.

Aufgrund der verdorrten Brennesselbestände wird die Fläche vermutlich nur max. einmal im Jahr gemäht. Im Bereich des Baches wurde eine Fahrzeugbreite zusätzlich gemäht.

2. Ausgleichskonzept (siehe auch Anlage 2)

- G221 Mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
- G222 Artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
- B114 Auengebüsch

Pflege

- 2-malige Mahd ab 15.07 und Mitte September
- Nach Möglichkeit insektenschonende Bewirtschaftungsweise (z. B. Balkenmäher, Schnitthöhe ca. 10 cm)
- Abwechselnd ca. 15% der Fläche (z. B. Ränder) bei Mahd stehenlassen (Rückzugsort für Insekten) und bei nächster Mahd mit mähen
- Wende- und Schwadvorgänge sind durch niedrige Drehzahl und Fahrtgeschwindigkeit möglichst schonend auszuführen
- Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden
- Abtransport des Mähgutes nach 1-2-tägiger Abtrocknung

Anlage von Seigen

- Herstellung von Mulden ca. 30 cm tief und zum Rand flach auslaufend. Die Mulden sollen im Bereich der Brennesselbestände liegen, damit die Rhizome durch den Bodenabtrag entfernt werden.
- Der Erdaushub der Modellierungen soll an die westliche Ackergrenze gebracht werden und dort einen kleinen Wall vor der steilen Böschung ausbilden, um Nährstoffeinträgen abzuhalten
- Anschließend Ansaat durch Mähgutübertragung oder Saatgut einer gebietsheimischen Feuchtwiesenmischung (UG 16 „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion“)
- Zeitpunkt der Umsetzung: Oktober bis Februar

Ufergehölzsaum

- Steckhölzer von bestehenden Weiden (80 %) und austriebsfähigen Baumarten (20%) wie Schwarz Erle, Esche und Trauben-Kirsche auf der Fläche verwenden
 - 30-60 cm, Durchmesser mind. 2-8 cm, 3-5 Knospen
 - ca. 3 Steckhölzer/m², ab Mittelwasserlinie
 - Gewinnung und Einbau ab September bis März
 - Schutz vor Wildverbiss

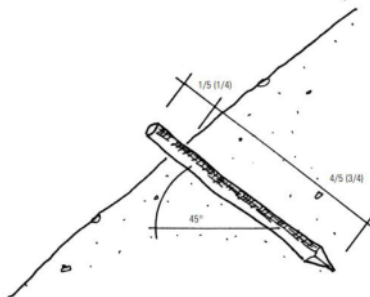


Abbildung 14: Fachgerechter Einbau von Steckhölzern (Quelle: Ingenieurblogische Bauweisen an Fließgewässern - Teil 3, LUBW)

- Entwicklungspflege: Ausmähen der Steckhölzer, Nachpflanzung ausgefallener Pflanzen, Rückschnitt bei Bedarf
- Gehölzbestand zwischen Acker und Ausgleichsfläche fördern, als Pufferstreifen zum höher gelegenen Acker. Dazu aufkommende Gehölze bestehen lassen und ggf. ausmähen oder mit Steckhölzern der vorhandenen Weiden anpflanzen

3. Bilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Timelag	Ausgleichsumfang in WP
2	K127	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	466	2	-	932
	K11	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	805	5	-	4.025
	K11	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (Seigen)	13	377	8	1	3.016
	K127	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren	7	B114	Auengebüsche	12	405	5	-	2.025
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										9.998
Ausgleichsbedarf										9.830
Bilanzierung										+229

4. Bilder



Abbildung 15: Blick nach Süd-Ost



Abbildung 16: Blick Richtung Straße



Abbildung 17: Blick nach Süd-West



Abbildung 18: Bereich der biotopkartierten Fläche



Abbildung 19: Blick nach Westen auf Höhe der Biotopkartierung

6 Referenzliste der verwendeten Quellen

Bayerische Vermessungsverwaltung . (2024). [Online]. Verfügbar unter: https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=7&r=0&l=vt_standard&t=ba (Zuletzt geöffnet: Juni 2024).

Bayerischer Bauernverband. (2018). *Steckbrief der bayerischen Land- und Forstwirtschaft*.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2019 bis 2024). *Statistik kommunal 2018 bis 2023, Gemeinde Pfatter 09 375 183*. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Pfatter Berechnungen bis 2033*. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2024). *Statistik kommunal 2023, Gemeinde Pfatter 09 375 183*. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2011). *Steckbrief Kulturlandschaftsraum 33 Dungau (Gäuboden)*.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). [Online]. Verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (Zuletzt geöffnet: März 2025).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr . (2021). *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.– Ein Ladenfaden*.

Gemeinde Pfatter. (2025). *Einwohnerzahlen 2023 und 2024*. Pfatter.

Gemeinde Pfatter. (2025). *WA- und MI-Flächen*.

Gemeinde Pfatter. (kein Datum). *Flächennutzungsplan*.

Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung der Oberpfalz. (2024). *Checkliste zur Bedarfsbegründung*.

Regionaler Planungsverband Region Regensburg. (2019). *Strukturkarte mit Grundzentren*.