

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

F.Nr. 1231
Bestandskraft:
"06.07.2021"
Sg. 50/HB 505

BAD KÖTZTING
CHAM
OBERPFALZ



31. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Bad Kötzting - Begründung, Umweltbericht -

Planverfasser:

ai **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 30.06.2020
Entwurfsfassung: 27.10.2020
2. Entwurfsfassung: 02.03.2021
Feststellungsfassung: 20.04.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planzeichnung und Legende	6
3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	8
4. Lage, Topografie und Dimension	9
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	10
5.2 Bauleitplanung	16
6. Inhalte der Änderung	16
7. Wesentliche Auswirkungen	17
7.1 Erschließung und technische Infrastruktur	17
7.2 Immissionsschutz	19
7.2.1 Verkehrslärm	19
7.2.2 Induzierter Verkehr	19
7.2.3 Gewerbelärm	20
7.2.4 Landwirtschaft.....	20
7.3 Einzelhandel	21
7.4 Denkmalschutz	22
7.5 Altlasten.....	22
7.6 Biotope	25
7.7 Natur- und Landschaftsschutz	25
7.8 Belange des Umweltschutzes	25
7.9 Artenschutzrechtliche Belange.....	25
7.10 Grünordnung	27
8. Sonstiges	28
9. ANLAGE - Umweltbericht	29
9.1 Beschreibung der Planung.....	29
9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	29
9.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	29
9.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	29
9.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	29
9.2.2 Landschaftsplan.....	30
9.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	30
9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	30

9.3.1	Schutzgut Mensch	30
9.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
9.3.3	Schutzgut Boden.....	31
9.3.4	Schutzgut Wasser.....	32
9.3.5	Schutzgut Klima / Luft	32
9.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	32
9.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
9.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	34
9.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	34
9.4.1	Schutzgut Mensch	34
9.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	35
9.4.3	Schutzgut Boden.....	36
9.4.4	Schutzgut Wasser.....	36
9.4.5	Schutzgut Klima / Luft	37
9.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	37
9.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	38
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	38
9.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	39
9.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	39
9.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	39
9.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	39
9.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	39
9.9	Zusammenfassung	40

1. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 17.12.2019 die 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 30.06.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 17.09.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 07.08.2020 hingewiesen.

Zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 30.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.08.2020 mit Fristsetzung bis 17.09.2020 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 27.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis einschließlich 12.12.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 03.11.2020 hingewiesen.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 27.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2020 mit Fristsetzung bis 12.12.2020 beteiligt.

4. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

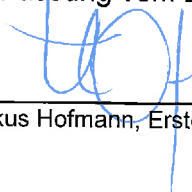
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 02.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis einschließlich 19.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 10.03.2021 hingewiesen.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 02.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2021 mit Fristsetzung bis 19.04.2021 erneut beteiligt.

5. Feststellungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.04.2021 die 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.04.2021 festgestellt.

Bad Kötzing, den 04.05.2021

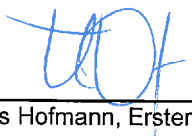

Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



6. Genehmigung

Das Landratsamt Cham hat die 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 22.06.2021 Az. BauR-6100.1-1764-2020-FP F.Nr. 12.31 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Bad Kötzing, den 05.07.2021


Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

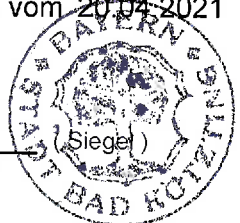


7. Ausfertigung

Die 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.04.2021 wurde am 05.07.2021 ausgefertigt.

Bad Kötzing, den 05.07.2021

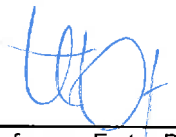

Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

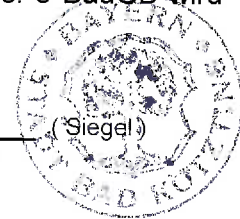


8. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Stadt Bad Kötzing hat die Genehmigung der 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes am 06.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird diese mit der Bekanntmachung wirksam.

Bad Kötzing, den 06.07.2021


Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



2. Planzeichnung und Legende



Legende

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO

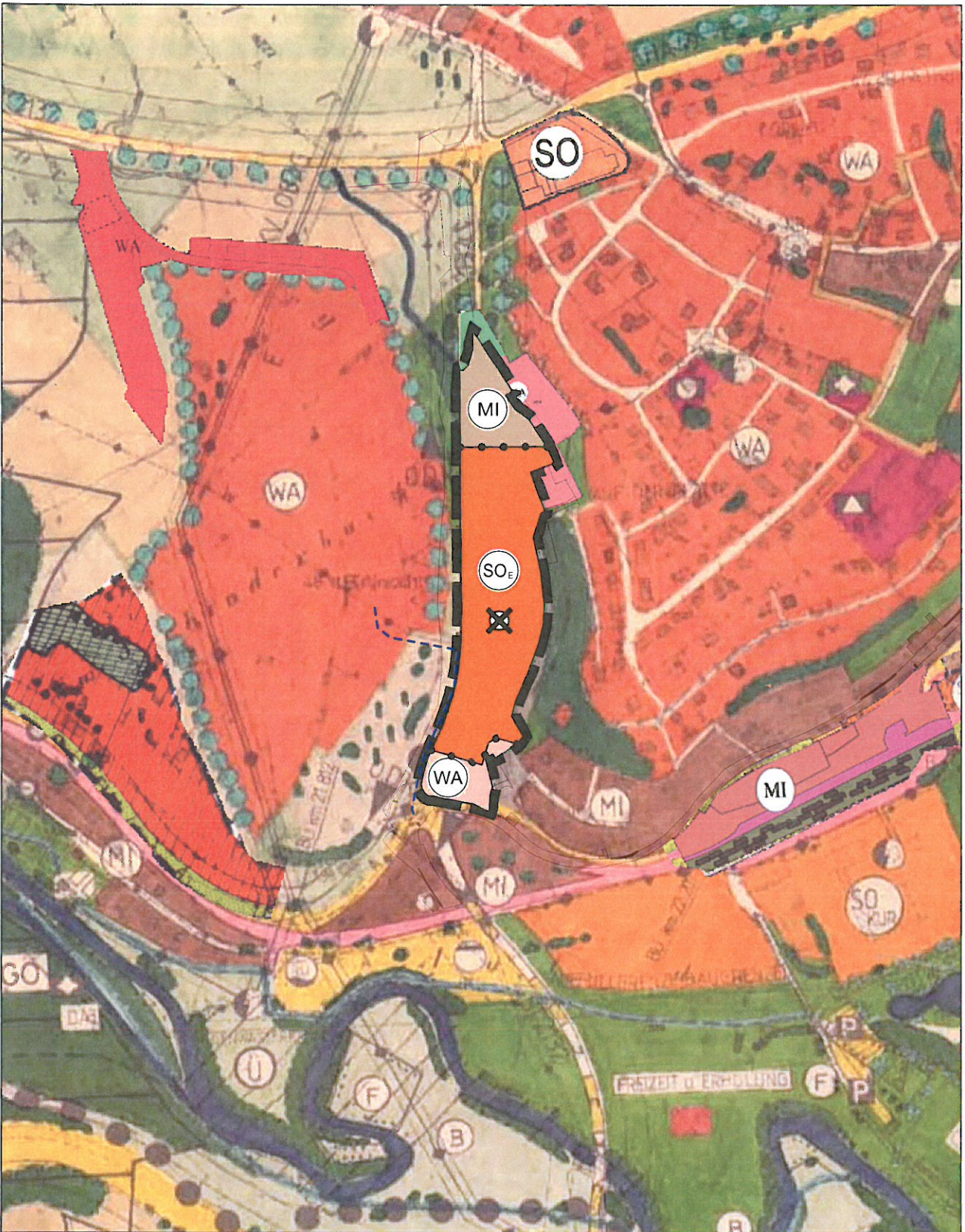
Sonstige Sondergebiete: Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Trinkwasserleitung unterirdisch

Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)



31. Deckblattänderung
wirksamer Flächennutzungsplan
der Stadt Bad Kötzing

Planzeichnung

Vorentwurf vom 30.06.2020
Entwurf vom 27.10.2020
2. Entwurf vom 02.03.2021
Feststellungsfassung vom 20.04.2021

M 1:5.000

Planverfasser:
ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

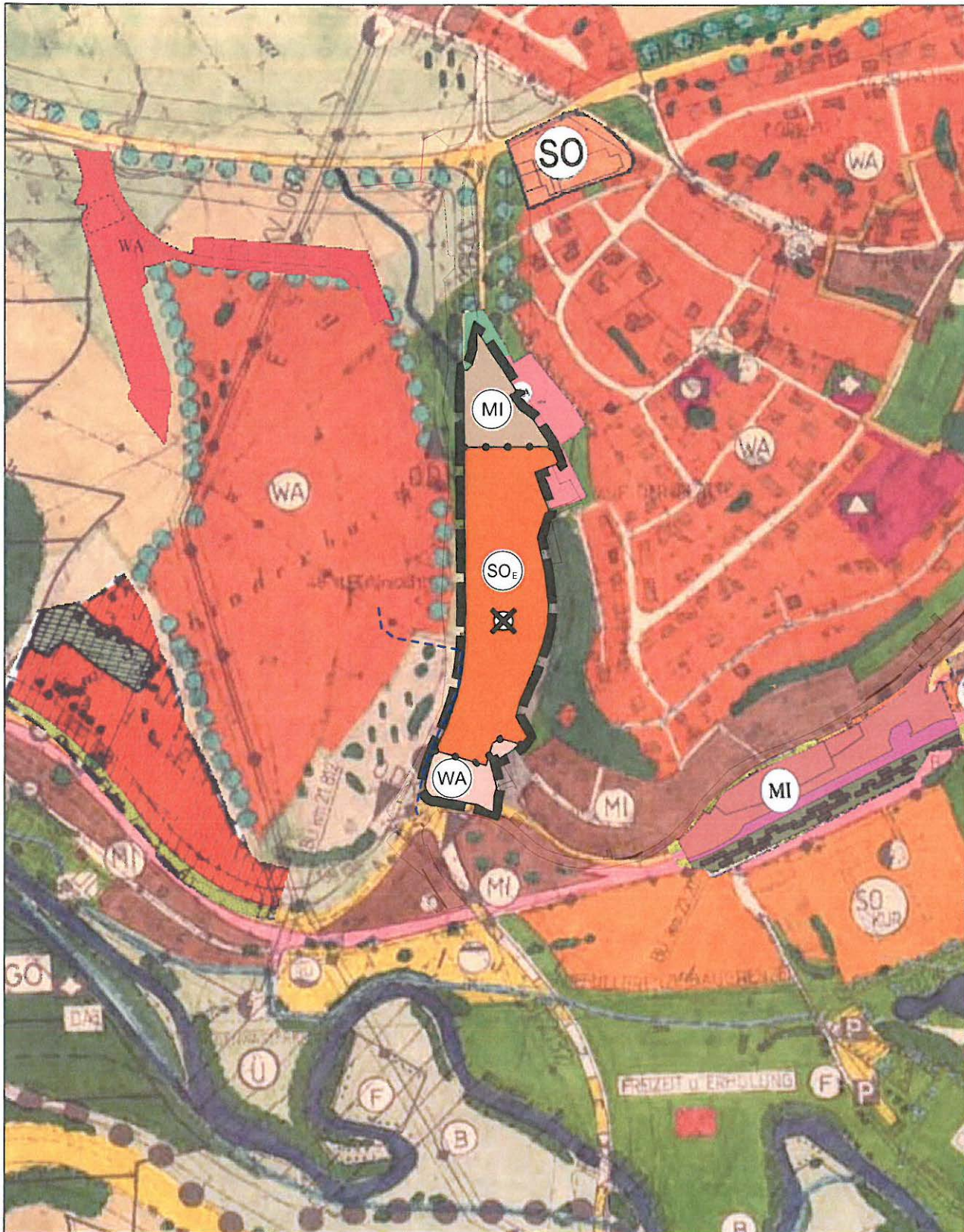
Seite 7 von 40

Allplan 2018

wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing



31. Deckblattänderung



Legende



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete: Einzelhandel
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Deckblattänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Trinkwasserleitung unterirdisch



Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen
im Boden (§5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Das Erfordernis der vorliegenden Deckblattänderung ergibt sich aus der Aufgabe eines ehemaligen Stahlbaubetriebes an der Westumgehung.

Nachdem der bisherige Standort im Stadtwesten den aktuellen Anforderungen an die internen Betriebsabläufe sowie die verkehrstechnische Erschließung nicht mehr gerecht wurde, entschied sich die Firma, ihren Standort zu verlagern.

Die Folge war die Entstehung einer innerstädtischen Industriebrache.

Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung möchte die Stadt nun dieses Innenentwicklungspotential nachnutzen, die ehemalige Gewerbefläche wiedernutzbar machen und entsprechend nachverdichten.

Geplant ist ein neuer großflächiger Einzelhandelsstandort, der durch wohngebietstypische Nutzungen im Süden und mischgebietstypische Nutzungen im Norden ergänzt wird.

Die gute infrastrukturelle Anbindung der Änderungsflächen an die „Westumgehung“/ St 2132, deren Nähe zu den bestehenden Wohnbaugebieten im Umfeld sowie die Anbindung an Fußwege und den öffentlichen Personennahverkehr bedingen die Standortentscheidung.

Für die Realisierung der Einzelhandelsflächen konnten bereits Interessenten bzw. Betreiber gefunden werden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan vom 29.12.2004 auf diesen Flächen jedoch ein Gewerbegebiet darstellt, ist es notwendig, die Art der Flächennutzung gemäß der beabsichtigten Nutzung zu ändern.

Somit ergibt sich das Erfordernis für die vorliegende Änderung nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung knüpfen die Änderungsflächen an bereits bebaute und vorrangig wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen der Stadt Bad Kötzing an. An deren Infrastrukturen kann angeknüpft werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Änderungsflächen.

Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „An der Westumgehung – 2. Änderung“ geschaffen werden.

Mit der Änderung soll eine innerstädtische Industriebrache nach den aktuellen Bedürfnissen und Entwicklungszielen der Stadt Bad Kötzing wiedernutzbar gemacht und nachverdichtet werden.

Daneben soll die Versorgungssituation innerhalb des Stadtgefüges verbessert werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen nicht zuletzt vergangene Standortfehlentscheidungen hin zu periphere Lagen korrigiert und somit die Einzelhandelsbetriebe in ihrer Existenz gesichert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

4. Lage, Topografie und Dimension

Die Stadt Bad Kötzing liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Cham, ca. 15 km südöstlich von der Stadt Cham entfernt und an der Landkreisgrenze zu Regen.

Die Änderungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Bad Kötzing.



Übersichtslageplan mit Lage der Änderungsflächen (rot)

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rund 2,7 ha und gliedert sich wie folgt:

Art der Nutzung	Gesamtfläche (m²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.774,90
Mischgebiet (MI)	4.456,77
Sondergebiet Einzelhandel (SO _E)	19.899,16
Gesamtfläche	27.130,83

Die Änderungsflächen sind vollständig von Wohnbauflächen umgeben. Im Nordwesten bestehen zusätzlich kleinteilige landwirtschaftliche Flächen.

Im Westen grenzt die „Westumgehung“ / St 2132 an die Änderungsflächen an, im Süden die Bahnhofstraße. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus ein Kreisverkehr.

Da sich auf den Änderungsflächen bislang eine Stahlbaufirma befand, sind die ehemaligen Betriebsflächen bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Zwischenzeitlich erfolgte der Abriss der Gebäude sowie eine Entsiegelung der Flächen.

Auf den Böschungen hin zum östlichen Wohngebiet sind Gehölzgruppen und Sträucher vorhanden. Daneben verläuft eine Grabenverrohrung (Urtlbach, Gewässer III. Ordnung) durch die Fläche.

Das Änderungsgebiet ist stark von Osten (417 m ü.NN) nach Westen (407,4 m ü.NN) sowie von Norden (420,7 m ü.NN) nach Süden (397,4 m ü.NN) geneigt.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Während des Verfahrens fand eine Besprechung bei der Regierung der Oberpfalz statt, bei der die zugrunde liegenden Grundsätze und Ziele der Landesplanung in Bezug auf die vorliegende Änderung diskutiert wurden. Die Ergebnisse sind im Folgenden aufgeführt.

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Stadt Bad Kötzing als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*
- der Verteilung der Finanzmittel,*

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Flächensparen

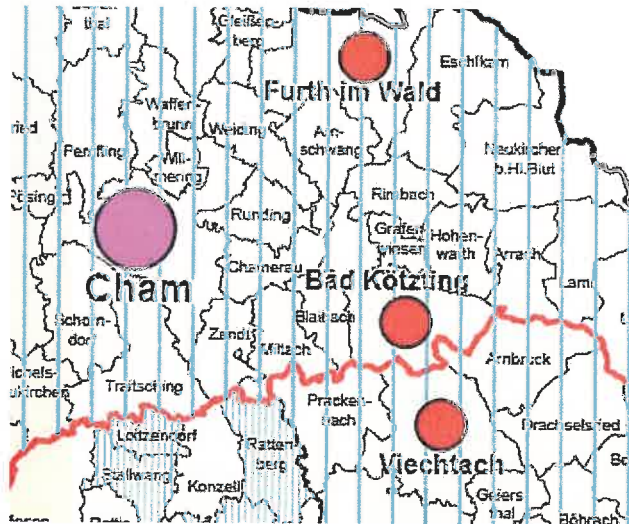
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

In Bezug auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung die geplante Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche als positiv zu bewerten.



Auszug LEP 2013, Anhang 2 Strukturkarte

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ...

Mit der geplanten Nachnutzung für den Standort des ehemaligen Stahlbaubetriebes wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Sinne der aufgeführten Ziele und Grundsätze geleistet. Es erfolgt die Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

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

Abweichend sind Ausnahmen 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 des Ziels 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Die Stadt Bad Kötzing ist gemäß Ziel 2.1.2 LEP i.V.m Anhang 1 „Zentrale Orte“ als Mittelzentrum ausgewiesen und damit ein für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten geeigneter Zentraler Ort.

Aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Bad Kötzing (s. Pkt. 7.3) geht sogar hervor, dass das Einzelhandelsangebot der Kötztinger Innenstadt und dessen Einzugsgebiet deutlich über den ausgewiesenen Mittelbereich hinaus reicht.

Dies ist zum einen mit der Lage der Stadt zu begründen, dem umfangreichen Einzelhandelsangebot sowie dem Tourismus.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

Die Änderungsflächen befinden sich im westlichen Teil der Innenstadt unmittelbar an der Westumfahrung. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen an. Im Westen befindet sich das Wohnbaugebiet „Schinderbuckl“, im Osten grenzt das Baugebiet „Auf der Platte“ unmittelbar an.

Somit ist das Standortumfeld überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Flächennutzungsplan sind die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen als Wohn- und Mischgebietsflächen dargestellt.

Die fußläufige Anbindung des Vorhabenstandortes ist unter den gegebenen topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten sowie den Planungen zum Ausbau zu betrachten.

Entlang der Westumgehung befindet sich ein Fußweg, der auch nach dem Ausbau der Westumgehung als durchgängige, fußläufige Verbindung nach Norden und Süden bestehen bleibt.

Im Zuge des Ausbaus der Westumgehung erfolgt zusätzlich der Ausbau einer Fußgängerfurt im nördlichen Teil, um eine gesicherte Querung der Westumgehung für Fußgänger aus dem Baugebiet „Schinderbuckl“ zu gewährleisten.

Zukünftig plant die Stadt den Ausbau einer zusätzlichen barrierefreien Anbindung des Baugebietes an diese Furt.

Die Schaffung einer alternativen fußläufigen Anbindung des Baugebietes „Schinderbuckl“ weiter südlich scheitert an der fehlenden Flächenverfügbarkeit und bereits bestehenden Bebauung.

Im Verfahren wurde auch der Ausbau einer fußläufigen Verbindung hin zum Baugebiet „Auf der Platte“ untersucht. Die Problematik hierbei besteht in der Überwindung eines starken Geländeunterschiedes, der sich aus der geplanten Geländehöhe des Vorhabens und der Lage des Baugebietes auf einer Anhöhe ergibt.

Der für eine fußläufige Verbindung zu überwindende Höhenunterschied wäre nur mithilfe eines Eingriffs in die Böschung, in den hier befindlichen Fels, in die Grünstrukturen, einer Treppenanlage und sehr hohen Stützwänden möglich. Da der erschließungstechnische Aufwand derart hoch wäre, wurde von dieser Variante abgesehen. Zumal eine barrierefreie Lösung hier

nicht möglich wäre. Stattdessen entschied sich die Stadt, das bestehende Fußwegesystem auszubauen (s.o.).

Bei der Planung von Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen, gilt es, möglichst viele Einwohner in einem üblicherweise anzusetzenden fußläufigen Einzugsbereich von 600 m zu erreichen.

Über den Fußweg entlang der Westumgehung, die neue Furt im nördlichen Teil sowie die bestehenden Fußwege im Umfeld des Vorhabens können (in Abstimmung mit dem Einwohnermeldeamt der Stadt) in einer Entfernung von 600 m insgesamt 567 Einwohner erreicht werden.

Nimmt man eine Entfernung von 700 m an, kommen 375 weitere Einwohner hinzu (insgesamt 942 EW), bei 800 m erreicht man sogar weitere 247 Einwohner (insgesamt 1.189 EW).

Die gewerblich genutzten Einheiten sowie Baulücken wurden hierbei nicht mit betrachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des 600 m-Bereiches derzeit mehrere Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Baugebiet „Am Schinderbuckel“ sind bereits zwei Mehrfamilienhäuser in Bau, zwei weitere sind bereits genehmigt. Durch diese Bauvorhaben entstehen weitere 32 Wohneinheiten, durch die bei einem Ansatz von 2 Einwohnern je Wohneinheit weitere 64 Einwohner hinzu kämen.

Darüber hinaus entsteht innerhalb der Änderungsflächen eine Wohnanlage mit 23 Wohnungen, wodurch weitere 46 Einwohner hinzu kämen, also insgesamt weitere 100 Einwohner im 600 m Einzugsbereich durch die aktuellen bzw. geplanten Bauvorhaben.

Damit kann der fußläufige Einzugsbereich des Vorhabens als sehr gut eingestuft werden.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist eine Haltestelle im Bereich der geplanten Furt vorhanden. Eine zweite Bushaltestelle befindet sich in der Bahnhofstraße kurz hinter dem Kreisverkehr. Diese innerörtliche Haltestelle wird bereits von der Buslinie 610 (Nr. 6067) bedient, eine Verstärkung der Bedienung ist grundsätzlich möglich.

Damit sind die Änderungsflächen auch an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle in der Bahnhofstraße befindet sich insbesondere im unmittelbaren Umfeld der geplanten Wohnbaufläche.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die Änderungsflächen im unmittelbaren Umfeld von Wohnbauflächen befinden. Die Änderungsflächen verfügen über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Damit kann der Standort als städtebaulich integriert angesehen werden.

Das Sondergebiet kann das Kriterium des „baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen“ erfüllen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) 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 sortiments-spezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Hierbei sei ebenfalls auf das durchgeführte Einzelhandelsgutachten (s. Pkt. 7.3) verwiesen, welches sowohl auf den Einzugsbereich der Stadt als auch auf eine Verträglichkeit der geplanten Märkte in der vorgesehenen Größe mit den bestehenden Einzelhändlern der Stadt eingeht.

Das Vorhaben ist nicht als „Einkaufszentrum“ oder „Agglomeration“ zu betrachten. Die einzelnen Betriebe sind zwar in zwei optisch wahrnehmbaren Gebäuden untergebracht, sind aber räumlich voneinander getrennt. Eine interne, fußläufige Verbindung der Betriebe im selben Gebäude ist nicht vorhanden. Damit bilden die Betriebe keine „Funktionseinheit“.

Bezüglich der geplanten Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes war zu überprüfen, ob die geplante Verkaufsfläche von 700 m² nicht reduziert werden könne. Hierbei war auf die Raumleistung in €/m² pro Jahr abzustellen.

Die Erfahrungswerte des Betreibers aus bestehenden Filialen, die sich im selben Landkreis in vergleichbaren Gemeinden mit vergleichbaren Rahmenbedingungen (anderer Drogeriefachmarkt in der Nähe, dieser nicht in der Existenz bedroht, rund 700 m² Verkaufsfläche) befinden, bestätigten die Notwendigkeit einer Verkaufsfläche von 700 m².

Der Bedarf an größeren Verkaufsflächen (trotz gleicher Artikelanzahl) ist mit einer generellen Strukturveränderung der Betriebsflächen im Einzelhandel zu begründen:

- verbesserte und kundenfreundlichere Warenpräsentation
- verbesserte Arbeitsbedingungen
- breitere Gänge (z.B. für Kinderwagen und/oder Rollstühle geeignet)
- niedrigere Regale (160 bzw. 180 cm statt 200 cm und höher)
- Kundenservice wie Ruhebereiche, Kinderspielecke, Wickeltisch, Entsorgungsstation, Kunden-WC etc.
- moderne, für Kunden und Mitarbeiter ergonomisch verbesserte Kassen

Der benötigte Flächenbedarf konnte schlussendlich auch aus landesplanerischer Sicht bestätigt werden.

Somit sind weder eine Summierung der geplanten Verkaufsflächen noch eine Reduzierung des Vorhabens oder der zulässigen Nutzungen bzw. Sortimente notwendig.

Einzelhandelsbetriebe werden auf der verbindlichen Bauleitplanebene im Mischgebiet ausgeschlossen.

Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Bad Kötzing ebenfalls als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Zu Bad Kötzing werden u.a. folgende Aussagen getroffen:

In den Mittelbereichen (...) Bad Kötzing ist anzustreben, die aus ihrer bisherigen Randlage bedingten Nachteile durch einen bevorzugten Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen als auch zur Tschechischen Republik und eine bessere Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Regensburg auszugleichen. (4.3.1 G)

Ferner ist für die raumstrukturelle Entwicklung anzustreben,

- die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Ost-West-Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten, (...)

- Bad Kötzing als Kneippheilbad weiter zu entwickeln und im Zuge der Konversion des Garnisonsstandortes zu stärken, (...) (4.3.1 G)

5 Pflege der stadtnahen Landschaft

Die nachfolgend genannten Gebiete sollen so gepflegt und gestaltet werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirkung natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert werden: (...) im Mittelzentrum Kötzing (...)

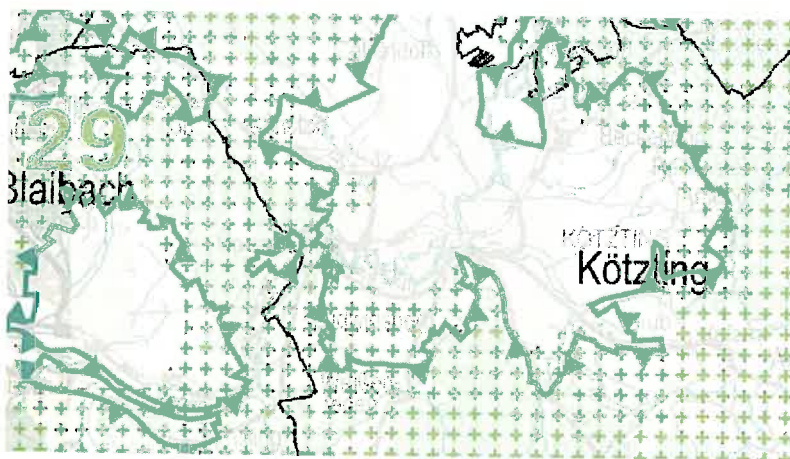
1.2.4 Mittelbereiche Cham, Furth i. Wald, Kötzing

Eine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt soll angestrebt werden. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nicht-landwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden. Vor allem im grenznahen Teil der Mittelbereiche und im Verlauf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Roding-Cham-Furth i. Wald sollen die Voraussetzungen für eine verstärkte Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im Zuge der Grenzöffnung zur Tschechischen Republik geschaffen werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass zusätzliche Arbeitsplätze vorrangig in den Mittelzentren Furth i. Wald und Kötzing, in den möglichen Mittelzentren Roding und Waldmünchen sowie in den Kleinzentren Falkenstein, Neukirchen b. Hl. Blut, Rötz und Wald geschaffen werden.

Die Änderungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

Im Nordwesten grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 29 „Bergland längs des Regens zwischen Chameregg und Kötzing“ an. Negative Auswirkungen durch die Änderung sind nicht zu erwarten.

Die Änderungsflächen liegen weder innerhalb eines regionalen Grünzuges, Vorranggebieten für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

5.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzting wurde am 27.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser stellte im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet dar, das von Grün- und Waldflächen (4.697,32 m²) umgeben ist. Im Südosten grenzen gemischte Bauflächen an, im Nordosten und Nordwesten setzen sich Wohnbauflächen fort.

Im Zuge der 14. Deckblattänderung vom 29.12.2004 erfolgte eine bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Norden sowie eine Vergrößerung der nord-östlich angrenzenden Wohnbauflächen. In den Randbereichen sind Grünflächen dargestellt.

Aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen schwierigen Bebaubarkeit der Flächen wurde die im Nordosten angrenzende Wohnbaufläche nicht realisiert.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Bad Kötzting i.V.m. der 14. Deckblattänderung und dem Geltungsbereich der 31. Deckblattänderung

6. Inhalte der Änderung

Im Zuge der 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung der bisher dargestellten Gewerbeflächen in ein Allgemeines Wohngebiet im Süden, ein Mischgebiet im Norden sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im mittleren Bereich.

Da auch zukünftig im Sondergebiet Altlasten im Boden enthalten sein werden, erfolgt aus bodenschutzrechtlichen Gründen hier eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

Die Deckblattänderung wird im gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Westumgehung – 2. Änderung“ durchgeführt.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Somit kann das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsflächen sind über die bestehende „Westumgehung“/ St 2132 im Westen sowie die Bahnhofstraße im Süden erschlossen.

Parallel zur Fahrbahn der Westumgehung und der Bahnhofstraße verläuft ein durchgängiger Fußweg, der auch weiterhin erhalten bleibt.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Stadt Bad Kötzing gesichert.

Die nächstgelegenen Versorgungsleitungen befinden sich in der „Westumgehung“ sowie in der Bahnhofstraße. An diese kann angeknüpft werden.

Durch den Änderungsbereich verläuft eine Wasserleitung (DN 250 GGG) der Wasserversorgung Bayerischer Wald. Ein Anschluss an diese ist nicht möglich. Der Bestand oder Betrieb der Wasserleitung darf nicht beeinträchtigt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Bad Kötzing angeschlossen.

In der „Westumgehung“ sowie in der Bahnhofstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.

Die ehemaligen Gewerbeflächen entwässerten bereits in dieses System.

Die Änderungsflächen selbst werden im Trennsystem erschlossen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird, wie bisher erfolgt, in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Bad Kötzing eingeleitet.

Das im WA, MI und SO_E anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorräte (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt und gedrosselt an den angrenzenden öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Bad Kötzing eingeleitet.

Ein wasserrechtliches Verfahren ist hierbei nicht notwendig, da der Nachweis erbracht wird, dass der bestehende Regenwasserkanal der Stadt das zusätzliche Niederschlagswasser aufnehmen kann und somit die Einleitung trotz der Änderung der angeschlossenen Flächen von

der bestehenden Erlaubnis abgedeckt ist. Der Drosselabfluss aus dem Baugebiet wird entsprechend dimensioniert.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet nicht empfehlenswert und ist auch nicht geplant.

Ggf. notwendige Genehmigungen werden frühzeitig beantragt.

Grundwasser

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen liegt ein geringer Grundwasserabstand vor.

Laut durchgeführter Baugrunduntersuchung liegt dieser bei ca. -1,7 m unter Geländeoberkante, bei ca. 396 m ü. NHN.

Aufgrund der Topografie der Flächen muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Fundamenten wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Hierfür ist grundsätzlich jeweils vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Gewässer

Im Änderungsbereich befindet sich ein bereits verrohrter Bach (Urtlbach, Gewässer III. Ordnung), der im Zuge der Überplanung parallel zum Rad- und Fußweg umverlegt wurde.

Die hierfür notwendige wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits erteilt.

Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Sie sind mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Brandschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Die Stadt Bad Kötzing sind in der Lage, einen ausreichenden Löschwasserschutz aus der bestehenden Trinkwasserleitung zu liefern, der Druck ist ausreichend hoch.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Die ortsansässige Feuerwehr Bad Kötzing ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Gasversorgung

In der Bahnhofstraße sowie im nördlichen Teil der „Westumgehung“ befindet sich eine unterirdische Gasleitung. Ein Anschluss an diese Leitung ist grundsätzlich möglich.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungverkehr.

7.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage der Änderungsflächen im Spannungsfeld zwischen Einzelhandelsnutzungen und Verkehrslärm sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schalltechnische Maßnahmen notwendig.

Hierfür wurde während des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes „An der Westumgehung – 2. Änderung“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse werden im Folgenden kurz erläutert.

7.2.1 Verkehrslärm

Westlich der Änderungsflächen grenzt die bestehende „Westumgehung“/ St 2132 an, im Süden die Bahnhofstraße.

In ca. 90 m südlicher Richtung liegt die Bahnlinie Cham - Lam.

Als Grundlage für die Berechnung diente die Straßenverkehrszählung 2015 sowie eine durchgeführte Verkehrszählung im Juli 2020.

Die Berechnung der entstehenden Lärmwerte ergab, dass im Mischgebiet an der Westfassade die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV können dagegen eingehalten werden.

Im Wohngebiet ergeben sich an allen Fassadenseiten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise der 16. BImSchV.

Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Südfassaden dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, die Nord- und Westfassade dem Lärmpegelbereich IV.

Im Mischgebiet ist die Westfassade ebenfalls dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Mit den getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden.

7.2.2 Induzierter Verkehr

Durch die Änderung wird sich der Verkehr auf den umliegenden Verkehrsflächen ändern.

Eine Änderung hat bereits mit der Aufgabe des Stahlbaubetriebes stattgefunden, indem die Anzahl des betriebsbedingten Schwerlastverkehrs abgenommen hat.

Mit der Wiedernutzbarmachung der Änderungsflächen in Form von Wohn-, gemischten und Einzelhandelsnutzungen wird sich der Verkehr wiederum verändern.

Es ist mit einer Zunahme des KFZ- und Schwerverkehrs zu rechnen, der sich mit dem bislang auf den Verkehrsflächen fließenden Verkehr jedoch durchmischen wird.

7.2.3 Gewerbelärm

Die Änderungsflächen wurden bislang gewerblich durch eine Stahlbaufirma genutzt. Somit entstanden auf den Flächen Emissionen durch anlagenbezogene Tätigkeiten und betriebsbedingten Verkehr.

Mit Aufgabe des Standortes fallen diese Emissionen weg, gewerbliche Vorbelastungen sind somit nicht (mehr) vorhanden.

Aufgrund der Festsetzung der Änderungsflächen als Sondergebiet Einzelhandel sind nun gewerbliche Nutzungen zu erwarten, von denen Emissionen durch Anlieferung etc. sowie durch die Nutzung der zugehörigen Parkplätze entstehen.

Da sowohl im Umfeld des Sondergebietes bereits Wohnnutzungen vorhanden sind als auch innerhalb der Änderungsflächen geplant sind, sind diese vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Der Schutz vor schädlichen Geräuschen ist sichergestellt, wenn die auf Betriebsgrundstücken erzeugten anlagenbezogenen Geräusche in der Nachbarschaft keine Beurteilungspegel bewirken, die unter Berücksichtigung der Summenwirkung durch Geräusche anderer gewerblicher Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 überschreiten.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich, das Sondergebiet schalltechnisch zu kontingentieren.

Zulässig sind demzufolge Vorhaben, deren Geräusche die in den Festsetzungen angegebenen Emissions- und Zusatzkontingente weder tags noch nachts überschreiten.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Emissionskontingenten für die gewerblichen Nutzungen kann ein ausreichender Schallschutz für die Wohnnutzungen hergestellt und gesichert werden.

7.2.4 Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Landwirtschaftliche Hofstellen o.ä. befinden sich nicht im Änderungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar an.

Die nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- 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
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

7.3 Einzelhandel

Bei der Überplanung von Innenstädten und deren Nahversorgungsstrukturen ist die Erstellung von sogenannten Einzelhandelsgutachten sinnvoll, um zum einen die bestehenden Betriebe im Bestand zu schützen, zum anderen aber auch Entwicklungspotentiale aufzuzeigen.

Hierfür erfolgte ebenfalls auf verbindlicher Bauleitplanebene eine Untersuchung seitens des Büros Popien & Partner Wirtschaftsgeographie im Jahr 2009, welches durch die Erarbeitung einer „Bad Kötztinger Liste“ (2017/18) sowie einen Nachtrag zur Nachnutzung des „Aschenbrenner-Geländes“ (2020) ergänzt wurde.

Im Einzelhandelsgutachten, welches im Zusammenhang mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept erarbeitet wurde, konnte die Angebotsstruktur, deren Stärken und Schwächen sowie künftige Entwicklungsstrategien des Einzelhandelsstandortes Bad Kötzting aufgezeigt werden.

Es ist erkennbar, dass das Einzelhandelsangebot der Kötztinger Innenstadt und dessen Einzugsgebiet deutlich über den von der Regionalplanung ausgewiesenen Mittelbereich hinaus reicht. Die bestehenden Einzelhandels- und Gastronomiegeschäfte, die zu 80 % der Verkaufsflächen zentrenrelevante Branchen ausweisen, gilt es vorrangig zu schützen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hierfür soll sowohl in der Innenstadt selbst als auch in den Randlagen der Einzelhandel bewusst gesteuert werden. Zentrenrelevante Sortimente sollen außerhalb des Stadtzentrums explizit ausgeschlossen werden.

Weiter erstellte das Büro eine „Bad Kötztinger Liste“ mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die auf Grundlage des Kataloges der Landesplanung erstellt und an die Versorgungsstrukturen der Stadt angepasst wurde.

Aus dem Einzelhandelsgutachten und den Nachreichungen geht hervor, dass sich die Lebensmittelbranche der Stadt vorrangig in den peripheren Gewerbegebieten im Osten der Stadt konzentriert und somit eine hohe Distanz zu den Wohngebieten ausweist.

Daneben wird festgestellt, dass der in der Innenstadt bestehende Lebensmittelvollsortimenter am Bahnhofsweg zwar der Versorgung der unteren Altstadt dient, jedoch mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² sowie den ungünstigen Parkmöglichkeiten den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Einkaufsstätten und Sortimente nicht mehr entspricht.

Außerdem wird konstatiert, dass in der Drogeriewarenbranche das Potential für einen weiteren Markt besteht – was sich auch aus einer durchgeführten Haushaltsbefragung klar herausstellt.

Nicht zuletzt wird die optische Gestaltung des Einzelhandels in der Stadt kritisiert und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität, eine Verbesserung der Fassadengestaltungen sowie die Aufwertung von Gehwegen und Bepflanzungen empfohlen.

Nachdem die Änderungsflächen innerhalb des Stadtgefüges liegen und über die Nähe zu den umliegenden Wohnbaugebieten verfügen, bietet sich die Fläche für eine Verlagerung des bisher in der (äußerst peripher gelegenen) Arnbrucker Straße gelegenen Lebensmitteldiscounters an.

Hierdurch könnte die damalige Standortfehlentscheidung korrigiert werden.

Betriebswirtschaftlich lässt sich diese Verlagerung aber nur realisieren, wenn der Lebensmitteldiscounter im Verbund mit einem Drogeriefachmarkt sowie einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter erfolgt.

Die Betreiberfirma des Lebensmittelvollsortimenters sieht den Standort auf der Änderungsfläche mittel- bis langfristig als Ersatz für den bisherigen Standort an der Bahnhofstraße. Eine Nachnutzung ist derzeit noch offen.

Gleiches gilt für den bisherigen Standort des Lebensmitteldiscounters. Hier ist eine gewerbliche Nachnutzung oder eine bauliche Trennung in 2 Einheiten denkbar.

Der bisherige Sonderpostenmarkt würde sich für eine Vergrößerung der angrenzenden Betriebe eignen.

Mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounter-Standortes und dem erweiterten Angebot durch einen Vollsortimenter sowie Drogeriefachmarkt könne die Nahversorgungsfunktion im Stadtwesten deutlich verbessert und die vorherrschende Ost-West-Asymmetrie der Nahversorgung aufgehoben werden.

Positiver Effekt dieser Verlagerung bzw. des Tausches ist zusätzlich der Erhalt der Stahlbaufirma am Ort.

Das Gutachten äußert sich jedoch kritisch zur schwierigen topografischen Lage und Dimensionierung der Änderungsfläche sowie die fehlende fußläufige Verbindung in die benachbarten Wohngebiete. Bei der Realisierung sollte eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zu den umliegenden Wohngebieten sowie zwischen den Eingängen der Betriebe geschaffen werden.

Außerdem sollten innenstadtrelevante Sortimente, abgesehen von den bisher genannten Betrieben, explizit ausgeschlossen werden, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht negativ zu beeinträchtigen.

Auf verbindlicher Bauleitplanebene sind die Vorgaben des Gutachtens zu den zulässigen Nutzungen zu beachten.

7.4 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsfläche noch im nahen und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das landschaftsprägende Denkmal „Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt“ (D-3-72-137-12) liegt ca. 700 m östlich im Ortskern von Bad Kötzing. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld der Änderungsflächen sowie der Topografie sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das zweite landschaftsprägende Denkmal „Wallfahrts- und Filialkirche Mariae Himmelfahrt“ (D-3-72-137-49) liegt ca. 900 m südlich der Änderungsflächen auf einer Anhöhe.

Aufgrund der Gebäudeplanung sowie der getroffenen Festsetzungen zu Erdgeschoss- und Gebäudehöhen, Dachformen sowie zu Geländeänderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die genannten Denkmäler zu erwarten.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

7.5 Altlasten

Ausgangslage

Die Änderungsflächen wurden bis 2019 gewerblich durch eine Stahlbaufirma genutzt. Auf dem Firmengelände befanden sich u.a. eine Schlosserei, Schweißerei, Werkstatt, Kranhalle, Lagerhallen, eine ehemalige Schreinerei und Zimmerei, Bürogebäude und ein Wohnhaus.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung erfolgte die Durchführung einer orientierenden Untersuchung, aus der hervor ging, dass schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen.

Bei einer Deklarationsuntersuchung eines Haufwerkes wurde eine erhebliche Polychlorierte Biphenyle (PCB)-Belastung festgestellt. Bei 6 anschließend durchgeführten Baggerschürfen traten ebenfalls erhöhte PCB-Werte auf.

Zur Feststellung des Ausmaßes der Verunreinigungen wurde im Anschluss eine Detailuntersuchung durchgeführt und ein Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG erstellt.

Hierfür erfolgten rasterartig 35 weitere Schürfe bis in Endtiefen von 0,6 m – 5 m über das gesamte ehem. Betriebsgelände verteilt. Da bei erhöhten PCB-Gehalten aufgrund der chemischen Ähnlichkeit auch mit Polychlorierten Dibenzodioxine (PCDD) und Dibenzofurane (PCDF) gerechnet werden muss, wurde die am höchsten mit PCB belastete Probe zusätzlich auf PCDD/PCDF untersucht.

Zur Feinuntersuchung der Grundwasserbelastung wurden 3 Messtellen aufgestellt, die teilweise bis in Endtiefen von 13 m reichten. Insgesamt wurden 97 Proben entnommen und labortechnisch untersucht.

Untersuchungsergebnisse

Das ehemalige Betriebsgelände ist vollständig von einer 1 m (im Süden) – 4,5 m (im Norden) mächtigen künstlichen Auffüllung überdeckt. Die Auffüllung besteht überwiegend aus sandigem Grus mit Beimengungen von Ziegel- und Betonbruchstücken, Holz, Glas, Asphalt, Asche und Metall. Vereinzelt treten hier grüne und rote Betonbrocken und vertrocknete Farbreste auf.

Fast auf dem ganzen Grundstück sind die PCB-Werte der Auffüllung stark bis sehr stark erhöht. Die stärkste Belastung konnte im südlichen Grundstücksteil festgestellt werden. Hierbei dominieren PCB 153 und PCB 138, welches typisch für das Clophen A60 ist, welches bis 1965 als Kondensator- bzw. Trafoöl verwendet wurde. In einer Probe wurden auch stark erhöhte Werte an PCDD und PCDF gemessen.

Ebenfalls weit verbreitet sind Belastungen durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Die höchste PAK-Konzentration trat in einer Bodenprobe unter der ehemaligen Hoffläche auf Höhe der ehemaligen Zufahrt zum Betriebsgelände auf. Im südlichen Grundstücksteil konnten ebenfalls hohe Messwerte festgestellt werden. Dabei dominieren die hochkondensierten, sehr schwer löslichen PAK Fluoranthene bis Benzo(b)fluoranthene.

Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sind nur vereinzelt stark erhöht. Hierbei handelt es sich überwiegend um Schmieröl, Mitteldestillat oder Bitumen.

Unter der Auffüllung grenzt eine Schicht aus Sand und Kies an, an die sich Fels anschließt. Der Fels beginnt je nach Lage in Tiefen von 4,6 m u.GOK bis 20 m u.GOK.

Oberflächennah wurde kein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk angetroffen, vereinzelt wurde Schichtenwasser festgestellt.

Eine Grundwasseruntersuchung ergab, dass keine Belastung des Grundwassers vorliegt.

Die Schadstoffkonzentrationen von PAK und PCB überschreiten im oberflächennahen Sickerwasser (in der Auffüllung) die jeweiligen Prüfwerte. Aufgrund des Rückhaltevermögens des feinkörnigen Bodens, sowie durch eine weitgehende Versiegelung des Bodens in der Vergangenheit, treten im Grundwasser keine erhöhten Werte auf.

Bei der Bewertung des Grundwasserbefundes ist zu bedenken, dass das Gelände bis vor kurzem noch komplett versiegelt war, was einer Mobilisierung der Schadstoffe entgegengewirkt hat. Das bedeutet, dass durch eine erneute Versiegelung im Zuge des geplanten Bauvorhabens ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser auch künftig verhindert werden kann.

Der vorhandene Bach wies keine Kontamination mit MKW und PAK o.ä. erhöhte Schadstoffgehalte auf. Ein nennenswerter Unterschied zwischen Zu- und Abstrom konnte nicht festgestellt werden.

Schlussfolgerungen

Die im Boden gemessenen Gehalte an PAK (speziell das Benzo(a)pyren) und PCB liegen flächenhaft und teilweise deutlich über den Prüfwerten für eine Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück. Somit liegt eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG vor.

Im Hinblick auf die künftige Nutzung als Gewerbe- und Wohngebiet muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass von den vorhandenen Bodenbelastungen eine Gefahr für die menschliche Gesundheit ausgeht.

Gemäß § 6 der BBodSchV ist bei einer Sanierungsuntersuchung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine Sanierung der betroffenen Fläche erfolgen kann. Hierzu zählen die Dekontamination (Aushub und Beseitigung der Schadstoffe), Sicherung (zur Verhinderung oder Verminderung der Ausbreitung der Schadstoffe) oder die Verminderung von schädlichen Bodenveränderungen.

Von einer Dekontamination wurde wegen der nicht wirtschaftlichen bzw. nicht finanzierbaren Maßnahme abgesehen.

Für die schwerflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (PCB, PCDD/PCDF) gilt, dass diese sehr stabil sind und mikrobiologisch nicht abgebaut werden können. Daher wird vom Maßnahmentyp 3 ebenfalls abgesehen.

Somit wurde sich für den Maßnahmentyp 2 (Sicherung) entschieden.

Sanierungskonzept

Eine Umlagerung des kontaminierten Bodens innerhalb des Grundstückes ist nach § 13 Abs. 5 BBodSchG möglich, sofern dadurch das Wohl der Allgemeinheit nicht gefährdet wird.

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens soll der kontaminierte Boden aus dem geplanten WA und MI ins SO_E umgelagert werden, um diese schadstofffrei herzustellen.

Im SO_E wird das umgelagerte, belastete Material überbaut oder aufgrund der ungünstigen geotechnischen Eigenschaften zusätzlich mit Kalk bzw. Kalkzement stabilisiert und verdichtet. Darüber wird eine nicht kontaminierte Frostschutzschicht und eine Oberflächenversiegelung aus Asphalt oder wasserundurchlässigem Pflaster eingebaut.

Die nahezu vollständige Versiegelung verhindert eine Auswaschung der vorhandenen Schadstoffe durch das hier anfallende Niederschlags- und Sickerwasser und ist daher wirksam.

Das auf den versiegelten Flächen sowie auf den Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Drainagen und ein Regenrückhaltebecken in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Bad Kötzing eingeleitet.

Durch eine umlaufende Ringdrainage wird seitlich zufließendes Hangwasser vollständig abgefangen und in den verrohrten Bach abgeleitet. Eine Anbindung an den öffentlichen Regenwasserkanal ist höhenmäßig nicht möglich.

Zur Verhinderung des direkten Kontaktes mit kontaminiertem Boden wird der Boden mit einer ca. 50 - 70 cm dicken Schicht aus unbelastetem Boden überdeckt.

Der Bodenaushub soll ausschließlich zum Massenausgleich auf dem Baugrundstück verwendet werden. Die Entsorgung von kontaminiertem Aushub ist nicht vorgesehen.

Das Sanierungskonzept wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden sowie Wasser können somit vermieden werden.

Der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. I IB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wurde hierbei berücksichtigt.

7.6 Biotope

Innerhalb und außerhalb der Änderungsflächen sind keine Flächen gemäß § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützten Biotope) oder gem. Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) vorhanden.

7.7 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten, jedoch im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

Aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Siedlungsflächen und Infrastrukturen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzziele durch die Planung zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzbestände sollen in denjenigen Hangbereichen, wo ein Fortbestand des Bewuchses möglich ist, auch erhalten werden. In denjenigen Hangbereichen, wo eine Rücknahme des Bewuchses aufgrund der notwendigen Geländeänderungen oder zur Vermeidung von Personenschäden (durch Baumsturz) notwendig ist, erfolgen Ersatzpflanzungen mit Sträuchern. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Klima können somit vermieden werden.

Auf die Darstellung der geplanten Grünflächen auf FNP-Ebene wird verzichtet, da diese in einem Maßstab von 1:5.000 zu kleinteilig dargestellt wären.

7.8 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

7.9 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden

kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkung überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Änderungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Änderungsgebiet entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich an bereits bestehende Siedlungsstrukturen und Hauptverkehrsachsen angrenzt, bereits versiegelt und gewerblich genutzt war und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Da der vorhandene Bewuchs auf den östlichen Böschungen aufgrund der notwendigen Geländeänderungen zum Großteil zurückgenommen werden muss, fand eine Begehung und Ortseinsicht der Gehölzstrukturen und Sträucher durch einen Biologen statt. Ein entsprechender Rodungsantrag liegt dem zuständigen Landratsamt bereits vor.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Bad Kötzing bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Verkehr, Siedlungen etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigung ist durch die Änderung nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen werden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die Planung erheblich betroffen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Bebauungsplanänderung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

7.10 Grünordnung

Die Änderungsflächen befinden sich im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

Die Änderungsflächen wurden bereits gewerblich genutzt, waren teilweise bebaut und versiegelt.

Im Zuge der Änderung erfolgt eine Entsiegelung der Gewerbeflächen, eine Wiedernutzbarmachung sowie eine Nachverdichtung, die den Zielen der Innenentwicklung entspricht.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung (oder Änderung) von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit ist eine Ermittlung der Eingriffsflächen sowie eine Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nicht erforderlich.

Für die verbindliche Bauleitplanebene werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen:

- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzungen zur Erhaltung einer Teilfläche des bestehenden Bewuchses auf den östlichen Böschungen
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- Festsetzungen zur Ausführung eines Staffelgeschosses im WA
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum

- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

Mit den getroffenen Maßnahmen können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden. Es entstehen neue Lebensräume für Flora.

8. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting mit den bisher durchgeführten Änderungen.

9. ANLAGE - Umweltbericht

9.1 Beschreibung der Planung

9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, brach gefallene Gewerbeflächen am westlichen Innenstadtrand der Stadt Bad Kötzing wiedernutzbar zu machen und nachzuverdichten.

Hier ist die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel vorgesehen, das den aktuellen Entwicklungszielen und Bedürfnissen der Stadt entspricht. Damit sollen vergangene Standortfehlentscheidungen korrigiert werden.

Zusätzlich dazu sollen bedarfsgerecht Wohnbau- und gemischte Bauflächen entwickelt werden.

Die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen von Bad Kötzing sowie an die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld bedingen die Standortentscheidung.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein vorhandenes Innenentwicklungspotential nach den Geboten einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung entwickelt und nachgenutzt werden.

Der Gesamtumfang der Änderung umfasst 2,7 ha.

9.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Keine.

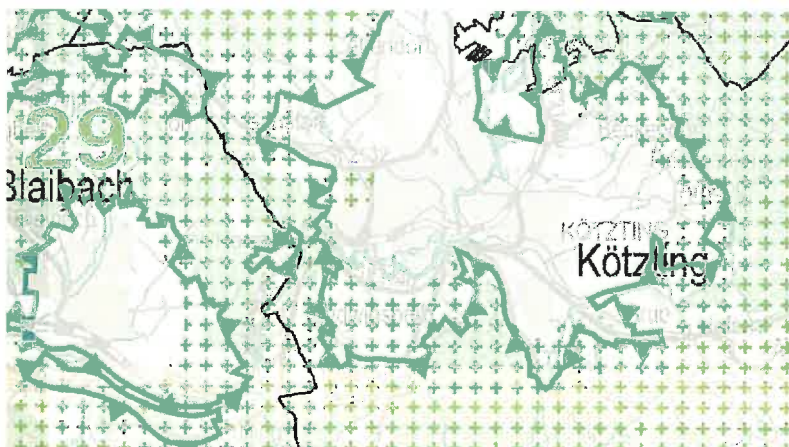
9.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

9.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Stadt Bad Kötzing als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Bad Kötzing ebenfalls als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Änderungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

Im Nordwesten grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 29 „Bergland längs des Regens zwischen Chameregg und Kötzing“ an. Negative Auswirkungen durch die Änderung sind nicht zu erwarten.

Die Änderungsflächen liegen weder innerhalb eines regionalen Grünzuges, Vorranggebieten für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

9.2.2 Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing ist ein Landschaftsplan integriert.

9.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

9.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen sind über die bestehende „Westumgehung“/ St 2132 im Westen sowie die Bahnhofstraße im Süden erschlossen. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus ein Kreisverkehr. Straßenbegleitend verläuft ein Fußweg.

Die Änderungsflächen sind vollständig von Wohnbauflächen umgeben. Im Nordwesten bestehen zusätzlich kleinteilige landwirtschaftliche Flächen.

Auf den Änderungsflächen fand bislang eine gewerbliche Nutzung statt. Demzufolge sind die ehemaligen Betriebsflächen bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Zwischenzeitlich erfolgte der Abriss der Gebäude, eine Entsiegelung der Flächen sowie eine Altlastenerkundung.

Auf den Böschungen hin zum östlichen Wohngebiet sind Gehölzgruppen und Sträucher vorhanden. Daneben verläuft eine Grabenverrohrung durch die Fläche.

Das Änderungsgebiet ist stark von Osten (417 m ü.NN) nach Westen (407,4 m ü.NN) sowie von Norden (420,7 m ü.NN) nach Süden (397,4 m ü.NN) geneigt.

Von den Änderungsflächen gingen bislang gewerbliche Emissionen aus. Nach Aufgabe der Stahlbaufirma sind diese nicht mehr vorhanden.

Auf die Änderungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden „Westumgehung“ sowie der Bahnhofstraße ein.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld entstehen ebenfalls Immissionen auf den Änderungsflächen.

Somit sind die Änderungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Laut einer Altlastenuntersuchung liegen kontaminierte Böden vor. Von diesen geht eine Gefährdung für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen aus.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine gewerbliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Änderungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten.

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung und Versiegelung auf den Änderungsflächen ist mit einem eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Entlang der östlichen Böschung hin zum Baugebiet „Auf dem Sattel“ sind Gehölzstrukturen und Sträucher vorhanden.

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine Flächen gemäß § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützten Biotope) oder gem. Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsteile) vorhanden.

Aufgrund der bisherigen intensiven Gewerbenutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

9.3.3 Schutzgut Boden

Da sich auf den Änderungsflächen bislang eine Stahlbaufirma befand, sind die ehemaligen Betriebsflächen bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Zwischenzeitlich erfolgte der Abriss der Gebäude, eine Entsiegelung der Flächen sowie eine Altlastenerkundung. Demnach liegen kontaminierte Böden vor.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Regensburg, mit 14 Kleinrammbohrungen (Bohrsondierungen) durchgeführt.

Daraus geht u.a. hervor, dass sich nach einer Auffüllung (im Mittel ca. 60 cm mächtig) Schichten aus Schluff, sandig/weich bis zum Verwitterungshorizont (dicht gelagert), anschließen. Daran setzt sich Fels fort. Blöcke oder Steine wurden nicht aufgeschlossen.

Die vorgefundenen Schichten variieren stark je nach Lage der Bohrung auf der Änderungsfläche.

Im südlichen Teil, im Bereich der Rinne des verrohrten Grabens, wurde Kiessand aufgeschlossen, der sich zwischen den Schichten aus Schluff und Fels anordnet.

Auch der Felshorizont schwankt innerhalb der Änderungsfläche: im Osten steht er oberflächennah an, im Westen dagegen ist er in größeren Tiefen vorzufinden.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund eines gering durchlässigen Grundwasserleiters nicht möglich ist.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Dolinen sind nicht bekannt.

Weitere Detailinformationen liegen nicht vor.

9.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsfläche verläuft ein verrohrter Graben von Nord nach Süd. Dieser tritt südlich des Kreisverkehrs wieder zu Tage.

In ca. 170 m südlicher Richtung verläuft der Weiße Regen.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wurde in ca. -1,7 m unter Geländeoberkante un-
ausgepegeltes Grund-/Hangwasser angetroffen, bei ca. 396 m ü. NHN.

Die Änderungsflächen liegen zum Großteil im wassersensiblen Bereich.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige gewerbliche Nutzung so-
wie den Straßenverkehr im Umfeld.

9.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand der Innenstadt von Bad Kötzing.

Die Änderungsflächen sind von Wohnbauflächen umgeben. Zusätzlich dazu grenzen im Nord-
westen landwirtschaftliche Flächen an.

Im östlichen Bereich der Änderungsfläche sind Gehölzstrukturen sowie Sträucher auf der Bö-
schungskante vorhanden.

Die Änderungsflächen wurden bislang gewerblich genutzt, sind teilweise versiegelt und be-
baut. Zwischenzeitlich erfolgten der Gebäudeabriss, eine Entsiegelung sowie eine Altlasten-
erkundung.

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen mittleren belasteten Raum mit durchschnittlichen
Durchlüftungsqualitäten in Richtung Süden.

Trotz der infrastrukturellen und gewerblichen Prägung ist das Änderungsgebiet dennoch als
lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Änderungsgebiet
vorhanden. Der Änderungsbereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für
Bad Kötzing. Die Kaltluft fließt in Richtung Süden in die freie Flur und in Richtung Weißer
Regen ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden land-
und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Bad Kötzing. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete
für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen, wie
sie bspw. im Osten der Änderungsflächen (entlang der Böschung) zu finden sind.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immis-
sionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Westen grenzt die „Westumgehung“ an die Änderungsflächen an, im Süden die Bahnhof-
straße sowie ein Kreisverkehr. Parallel zu den genannten Straßen verläuft ein Fußweg.

Die Änderungsflächen sind von Wohnbauflächen umgeben. Zusätzlich dazu grenzen im Nord-
westen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Änderungsflächen sind sowohl von Norden nach Süden als auch von Osten nach Westen
teilweise stark geneigt. In Richtung Süden entsteht somit eine Fernwirkung.

Entlang der östlichen Böschungskante sind Gehölze und Sträucher vorhanden.

Im Umfeld der Änderungsflächen prägen die bestehenden Wohngebäude, die Spielbank sowie die vorhandenen Straßen das Orts- und Landschaftsbild.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), die B 20, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.



Blick von der Westumgehung in Richtung Süden, links: Änderungsfläche (derzeitiger Abriss)



Blick von der Wallfahrts- und Filialkirche Mariae Himmelfahrt in Richtung Norden auf die Änderungsfläche (derzeitiger Abriss) im städtebaulichen Zusammenhang

9.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsfläche noch im nahen und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das landschaftsprägende Denkmal „Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt“ (D-3-72-137-12) liegt ca. 700 m östlich im Ortskern von Bad Kötzting.

Das zweite landschaftsprägende Denkmal „Wallfahrts- und Filialkirche Mariae Himmelfahrt“ (D-3-72-137-49) liegt ca. 900 m südlich der Änderungsflächen auf einer Anhöhe.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

9.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

9.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zur 31. Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

9.4.1 Schutzgut Mensch

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Westumgehung, Bahnhofstraße sowie Bahnlinie im Westen und Süden sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen im Nordwesten ein.

Aufgrund der Lärmimmissionen auf der Westumgehung und der Bahnhofstraße sind passive Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig. Damit kann ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnnutzungen gewährleistet werden.

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie die Nutzung der zugehörigen Parkplätze entstehen ebenfalls Emissionen, weshalb die Sondergebietsflächen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen schalltechnisch kontingiert werden muss.

Da auf den Änderungsflächen bereits eine gewerbliche Nutzung stattfand und bauliche Anlagen vorhanden waren, sind für die umliegenden Siedlungsflächen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Dennoch können für diese Flächen durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzungen zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch die Änderung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen (s. Kap. Immissionsschutz). Diese ist jedoch als nicht erhebliche Beeinträchtigung anzusehen.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger

andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Änderung ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Straßen im Umfeld erhalten bleiben.

Mithilfe der im Altlasten-Sanierungskonzept enthaltenen Maßnahmen kann die Gesundheit und das Wohl der Allgemeinheit gesichert werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen (Erdgeschoss- und Firsthöhen, Eingrünungen, Mindestbegrünung etc.) auf B-Plan-Ebene können negative Auswirkungen minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

9.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Da auf den Änderungsflächen bereits eine gewerbliche Nutzung stattfand und die Flächen bereits versiegelt und bebaut waren, ist bereits von einem stark eingeschränkten Artenspektrum auszugehen.

Negative Auswirkungen der Änderung sind somit nicht zu erwarten.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit verbundene negative Auswirkungen auf die dortige Flora und Fauna vermieden werden.

Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist (gewerbliche Fläche im Anschluss an Straßen, tw. bereits versiegelt) und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen sowie die bisherige Nutzung bereits anthropogen beeinflusst ist.

Da der vorhandene Bewuchs auf den östlichen Böschungen aufgrund der notwendigen Geländeänderungen zum Großteil zurückgenommen werden muss, fand eine Begehung und Ortseinsicht der Gehölzstrukturen und Sträucher durch einen Biologen statt. Ein entsprechender Rodungsantrag liegt dem zuständigen Landratsamt bereits vor.

Eine artenschutzrechtliche Begutachtung für die restlichen Bereiche, in denen die vorhandenen Gehölzbestände entfernt werden müssen, wird bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Änderungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch grünordnerische Festsetzungen können neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

9.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Bodenstruktur und -nutzung vermieden werden.

Die Flächen waren bislang versiegelt und bebaut.

Mit der Änderung erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Baugebietes.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden Bodenprofile sind jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung nicht zu erwarten.

Der vorhandene Boden ist bereits in seiner Funktion (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) beeinträchtigt. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Im Rahmen des Bauvorhabens erfolgt eine Altlastensanierung. Hierbei werden die kontaminierten Böden aus dem WA und MI ins Sondergebiet umgelagert und versiegelt. Eine Versickerung von Niederschlags- oder Hangwasser wird mittels Tiefendrainagen mit Ableitung über den öffentlichen Regenwasserkanal oder den verrohrten Bach verhindert. Der kontaminierte Boden wird mit einer ca. 50 - 70 cm dicken Schicht aus unbelastetem Boden überdeckt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen nicht möglich. Es sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Fundamenten wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Hierfür ist grundsätzlich jeweils vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

9.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Da die Flächen bereits versiegelt und bebaut waren, ist nur eine geringfügige Änderung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet zu erwarten.

Die Grundwasserneubildungsrate ist durch die bisherige Nutzung bereits reduziert.

Dennoch kann eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch zu erwartende Versiegelung und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Bad Kötzing eingeleitet oder in den Vorfluter (Bach) abgeleitet.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers generell nicht zu erwarten.

Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

9.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Hierbei sei jedoch erwähnt, dass bereits eine gewerbliche Nutzung stattfand und die Fläche bebaut war.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) sowie durch die Einzelhandelsbetriebe (Zu- und Ablieferverkehr, Verlade- und Rangiervorgänge im Außenbereich) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Änderungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Änderung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

9.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im weiten und nahen Umfeld der Änderungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die bauliche Entwicklung im Änderungsgebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigen.

Die Wahrnehmung der bisherigen Gewerbefläche wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Süden zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld wahrgenommen werden.

Durch bewusste Festsetzungen zu Dachformen, Erdgeschoss- und Firsthöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Eingrünung kann eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

9.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die Änderungsflächen würden ungenutzt als Brachfläche in der Innenstadt von Bad Kötzing verbleiben. Ein vorhandenes Innenentwicklungspotential bliebe ungenutzt.

Die Flächen würden weiterhin als Gewerbeflächen bestehen bleiben, die bei der Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung langfristig zu Nutzungskonflikten mit den Wohnnutzungen im Umfeld führen würde.

Hier eine gewerbliche Nutzung überhaupt fortzuführen, entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt.

Der vorhandene Bedarf an Einzelhandels-, Wohn- und Mischbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Die vergangenen Standortfehlentscheidungen könnten nicht korrigiert werden.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanung empfohlen:

- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzungen zur Erhaltung einer Teilfläche des bestehenden Bewuchses auf den östlichen Böschungen
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- Festsetzungen zur Ausführung eines Staffelgeschosses im WA
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen

- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

9.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Stadt Bad Kötzing nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen (Außenbereich) einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch die 31. Deckblattänderung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

9.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

9.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Bezüglich des Schutzgutes Bodens wurde eine Baugrunduntersuchung sowie eine Altlastenerkundung durchgeführt. In der Folge wurde ein Sanierungskonzept erstellt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im Hinblick auf den innerstädtischen Einzelhandel wurde ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

Es erfolgte eine Begehung des östlichen Böschungsbewuchses sowie eine Einsicht der vorhandenen Gehölz- und Strauchstrukturen durch einen Biologen.

9.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

9.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

9.9 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, eine innerstädtische Industriebrache im Stadtwesten von Bad Kötzing gemäß dem Gebot der Innenentwicklung wiedernutzbar zu machen und nachzuverdichten.

Hierfür war der Abriss des noch vorhandenen Gebäudebestandes, Entsiegelungen sowie eine umfangreiche Altlastenerkundung erforderlich, auf dessen Grundlage ein Sanierungskonzept erarbeitet wurde.

Geplant ist ein neuer großflächiger Einzelhandelsstandort, der durch wohngebietstypische Nutzungen im Süden und mischgebietstypische Nutzungen im Norden ergänzt wird.

Da das bisherige Baurecht jedoch ein Gewerbegebiet vorsieht, ergibt sich das Erfordernis für die vorliegende Änderung nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

Die gute infrastrukturelle Anbindung der Änderungsflächen an die „Westumgehung“/ St 2132, deren Nähe zu den bestehenden Wohnbaugebieten im Umfeld sowie die Anbindung an Fußwege und den öffentlichen Personennahverkehr bedingen die Standortentscheidung.

Für die Realisierung der Einzelhandelsflächen konnten bereits Interessenten bzw. Betreiber gefunden werden.

An die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld der Änderungsflächen kann angeknüpft werden.

Da durch die Nutzungsänderung Lärmemissionen entstehen, vor denen die geplanten und bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld zu schützen sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf deren Grundlage das Sondergebiet schalltechnisch kontingiert und passive Maßnahmen im WA und MI festgesetzt wurden.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt vorwiegend auf Vogelarten im Änderungsbereich schließen. Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der gewerblichen Nutzung und Bebauung nicht zu erwarten. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche erfolgt keine Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Änderungsbereich im Anschluss an Straßen und im Umfeld von Wohnbauflächen befindet, wird dieser ausschließlich im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen. Durch Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Festsetzungen zur Baugestaltung können negative Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

Stadt Bad Kötzing

31. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Bad Kötzing



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass der 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Bad Kötzing ergibt sich aus der Aufgabe eines ehemaligen Stahlbaubetriebes an der Westumgehung, wodurch eine innerstädtische Industriebrache entstand.

Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung möchte die Stadt dieses Innenentwicklungspotential nachnutzen, die ehemalige Gewerbefläche wiedernutzbar machen und entsprechend nachverdichten. Vorgesehen ist ein neuer großflächiger Einzelhandelsstandort, der durch wohngebietstypische Nutzungen im Süden und mischgebietstypische Nutzungen im Norden ergänzt wird.

Da der wirksame Flächennutzungsplan auf den Änderungsflächen jedoch ein Gewerbegebiet darstellt, ist es notwendig, die Art der Flächennutzung gemäß der beabsichtigten Nutzungen zu ändern.

Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „An der Westumgehung – 2. Änderung“ geschaffen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit Anregungen ein, die die fußläufige Anbindung der Änderungsflächen sowie Bepflanzungen betreffen. Hiervon wurde aus Gründen der Topografie sowie der Stärkung anderer Anbindungen abgesehen.

Daneben gingen Bedenken bezüglich der Höhe des geplanten Vorhabens und der entstehenden Emissionen ein. Hierbei wurde auf die Schalltechnische Untersuchung sowie die festgesetzten schalltechnischen Kontingente im Bebauungsplan verwiesen. Die Immissionsrichtwerte können an den umliegenden Bestandsnutzungen eingehalten werden.

Die Regierung der Oberpfalz ordnete die Stadt als geeigneten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ein und begrüßte die Nachnutzung einer innerstädtischen Industriebrache. Jedoch sah sie die städtebauliche Integrität sowie die zulässigen Verkaufsflächen des geplanten Drogeriefachmarktes kritisch und regte eine Reduzierung des Vorhabens an. Nach einer Abstimmung mit der Regierung wurden die Planunterlagen um Aussagen zum ÖPNV-Anschluss, zur fußläufigen Erreichbarkeit des Sondergebietes, städtebaulichen Integration und Begründung der geplanten Verkaufsflächen ergänzt, die im weiteren Verfahren Zustimmung fanden.

Das Sachgebiet technisches Bauwesen gab klarstellende Hinweise zur Begründung, die eingearbeitet wurden.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerte keine Einwände zur Deckblattänderung.

In der frühzeitigen Beteiligung kamen aus dem Fachbereich Bodenschutz/Altlasten Hinweise auf mögliches Vorhandensein und das weitere Vorgehen beim Auffinden von Altlasten. Im weiteren Verfahren erfolgte eine Altlastenuntersuchung, die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes sowie die Kennzeichnung des Sondergebietes als „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden“.

Das Sachgebiet Wasserrecht gab Hinweise zur Bachverlegung, zum Grundwasser und zur Niederschlagswasserbeseitigung, die in den Planunterlagen ergänzt wurden.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landespflege beim Landratsamt Cham verwies auf die entstehenden Eingriffe durch die Reduzierung von Grünflächen und auf eine ergänzende artenschutzrechtliche Begutachtung von Gehölzbeständen durch einen Biologen, die für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Sachgebiet Feuerwehrwesen äußerte keine Bedenken.

Der Regionale Planungsverband Regensburg bat um Beachtung der Funktionsfähigkeit des bereits bestehenden Geschäftszentrums Bad Kötzing, woraufhin auf das durchgeführte Einzelhandelsgutachten verwiesen wurde, aus dem hervor geht, dass bei den geplanten Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum zu erwarten sind.

Die Wasserversorgung Bayerischer Wald verwies auf eine bestehende Wasserleitung, die durch die Änderungsfläche hindurch verläuft und damit verbundene Schutzflächen, die in der Planzeichnung ergänzt wurden.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg verwies auf vorhandene Bodenbelastungen, mögliche Auswirkung auf das Grundwasser, die Vereinbarkeit mit dem geplanten Vorhaben sowie eine Abstimmung des Sanierungskonzeptes. Außerdem regte es ebenfalls eine Kennzeichnung der belasteten Flächen an. Den Hinweisen wurde entsprochen.

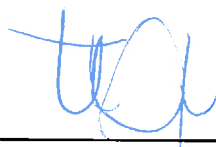
Zusammenfassung

Die 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes widmet Gewerbeflächen in ein Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie ein Sondergebiet für den Einzelhandel um. Der Gesamtumfang der Deckblattänderung umfasst 2,7 ha.

Die Änderungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Bad Kötzing an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Durch die Änderung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Stadt Bad Kötzing, den 05.07.2021


Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

