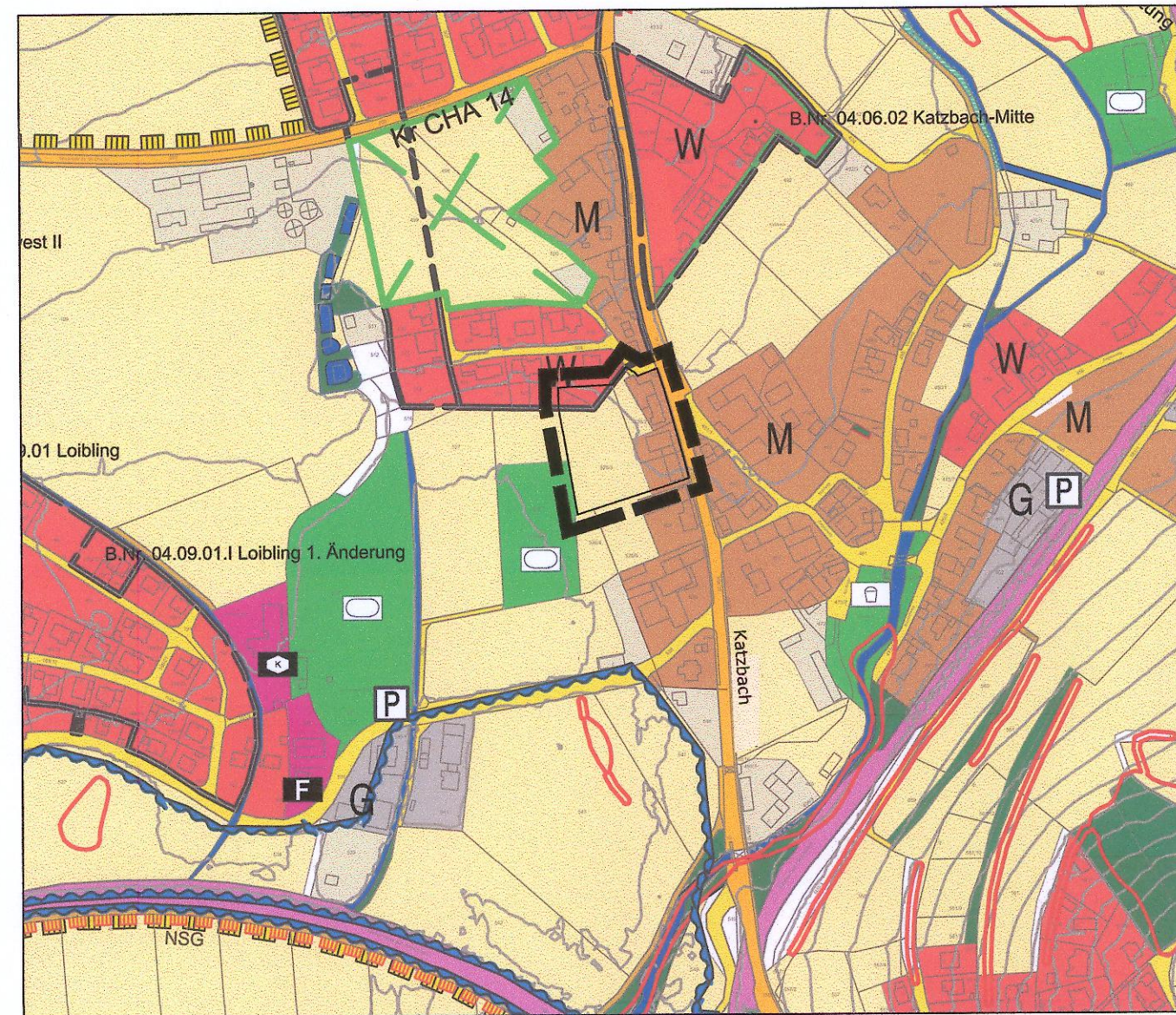


Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Bestand:

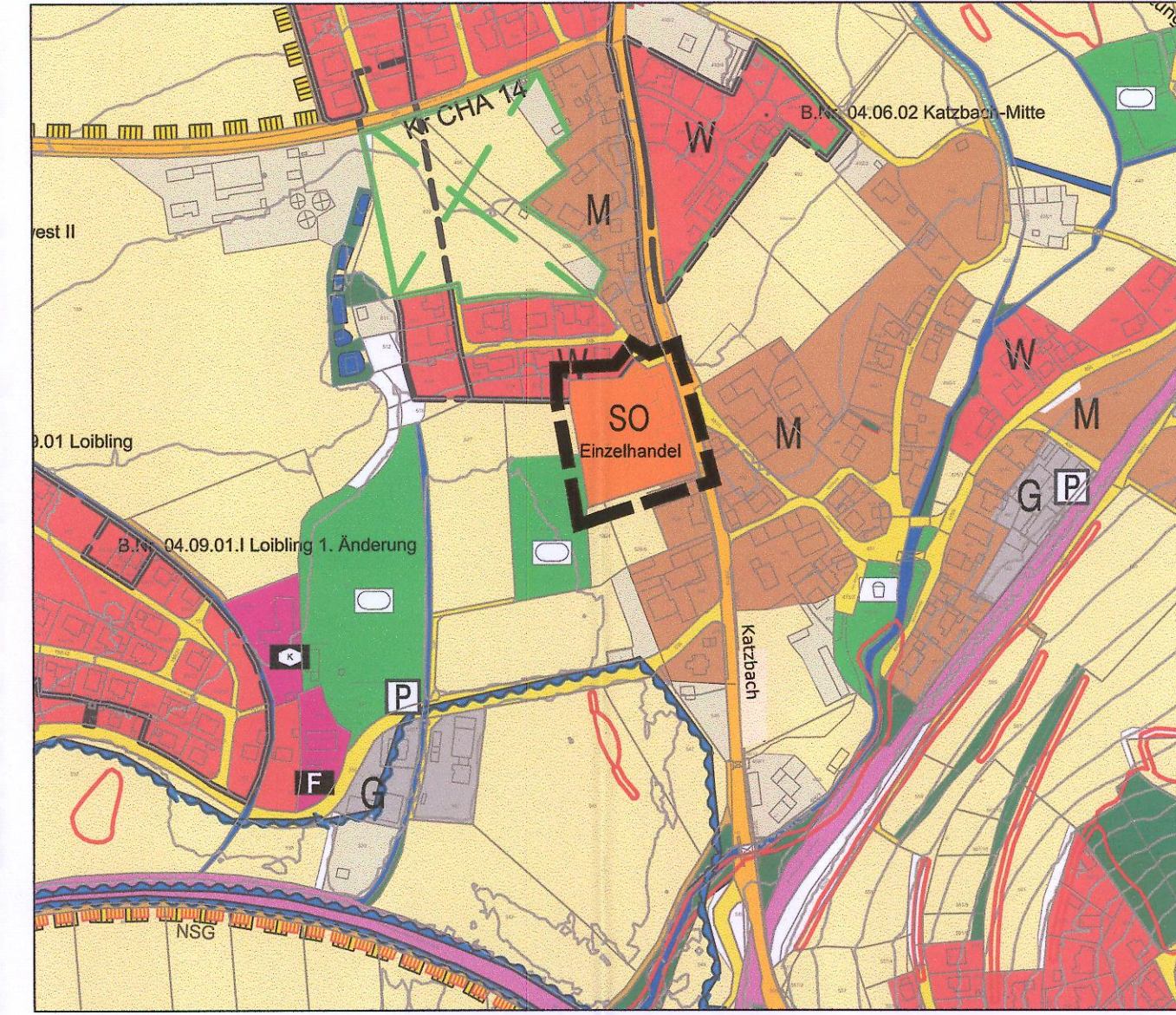


Legende Bestand

	Änderungsbereich Deckblatt Nr. 4		sonstige überörtliche und örtliche Straßen
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		Bestandsgebäude
	Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
	landwirtschaftliche Flächen		

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Änderung: Deckblatt Nr. 4



Legende

	Änderungsbereich Deckblatt Nr. 4
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
	Bestandsgebäude

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Katzbach-West (westlich Ortsstraße Katzbach, südlich Lindenstraße)“ beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 21.10.2020 hat in der Zeit vom 16.11.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.10.2020 hat mit Schreiben vom 11.11.2020 mit Fristsetzung bis 14.12.2020 stattgefunden.
- Zudem wurden mit Email vom 16.11.2020 die Städte und Gemeinden des Landkreises Cham im Rahmen des § 2 Abs. 2 BauGB zur gemeinsamen Abstimmung mit Fristsetzung bis zum 14.12.2020 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2021 mit Fristsetzung bis 06.04.2021 beteiligt.
- Wieder wurden mit Email vom 01.03.2021 die Städte und Gemeinden des Landkreises Cham im Rahmen des § 2 Abs. 2 BauGB zur gemeinsamen Abstimmung mit Fristsetzung bis zum 06.04.2021 beteiligt.
- f) Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 20.05.2021 die aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen behandelt.
- g) Mit Beschluss vom 30.06.2021 hat der Stadtrat Cham die 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Katzbach-West (westlich Ortsstraße Katzbach, südlich Lindenstraße)“ in der Fassung vom 20.05.2021 festgestellt.



Cham, 01.07.2021
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

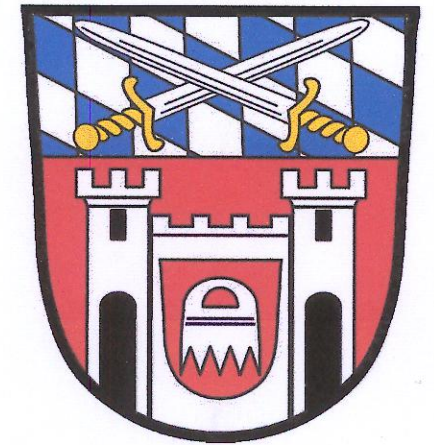
- h) Das Landratsamt Cham hat das Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 26.07.2021, Az. BauR-6100.1-2521-2020-FP, gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- i) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 23.09.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.
- Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Cham, 24.09.2021
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

STADT CHAM



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung durch Deckblatt Nr. 4

Gemarkung Loibling
Stadt Cham

Stand: 21.10.2020, 25.02.2021, 20.05.2021

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Gemarkung Loibling
Stadt Cham

Stand: 21.10.2020, 25.02.2021, 20.05.2021

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

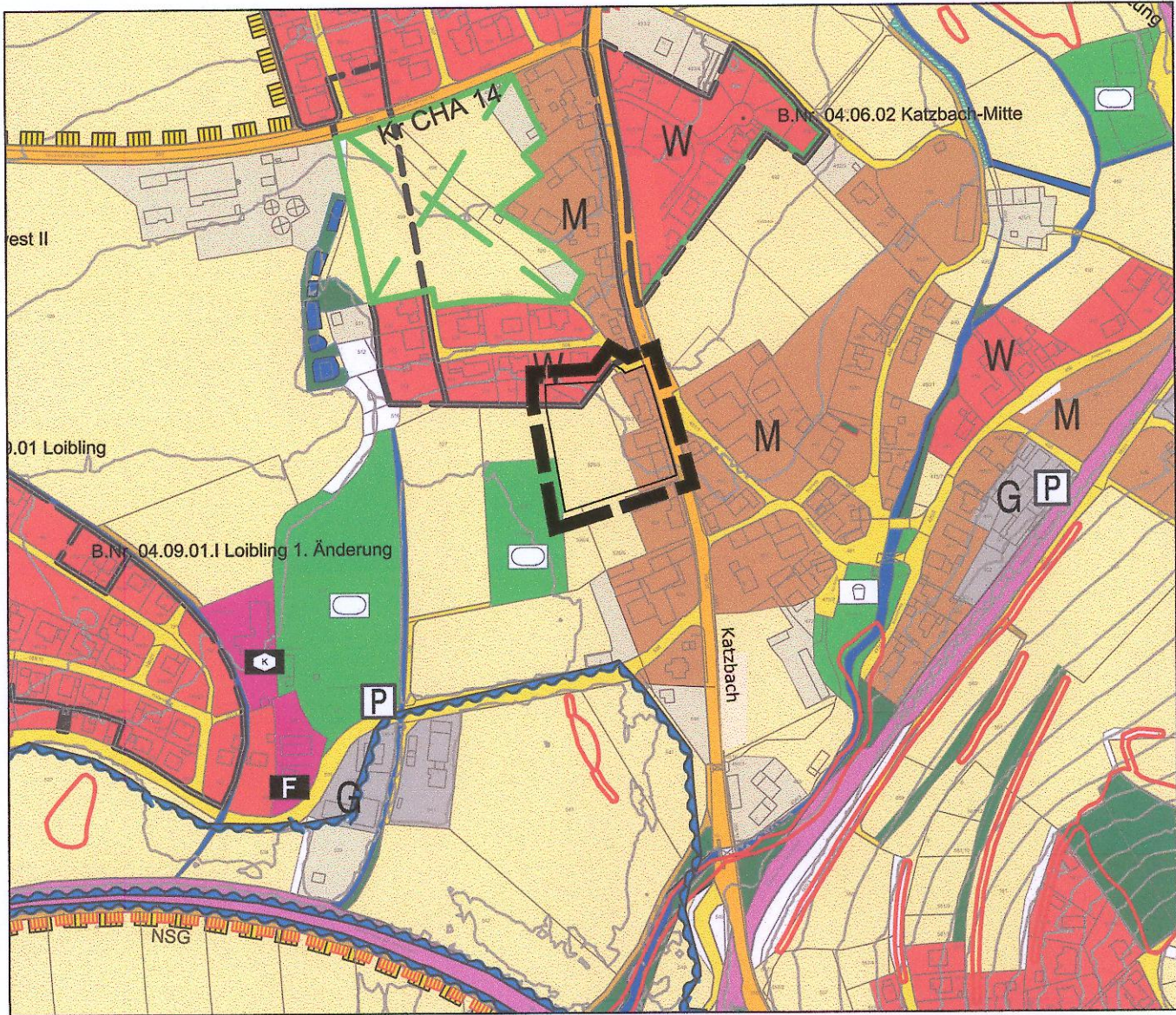
Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Bestand:



Legende Bestand

	Änderungsbereich Deckblatt Nr. 4		sonstige überörtliche und örtliche Straßen
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		Bestandsgebäude
	Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
	landwirtschaftliche Flächen		

Gemarkung Loibling
Stadt Cham

Stand: 21.10.2020, 25.02.2021, 20.05.2021

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

JOCHAM + KELLHUBER

Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

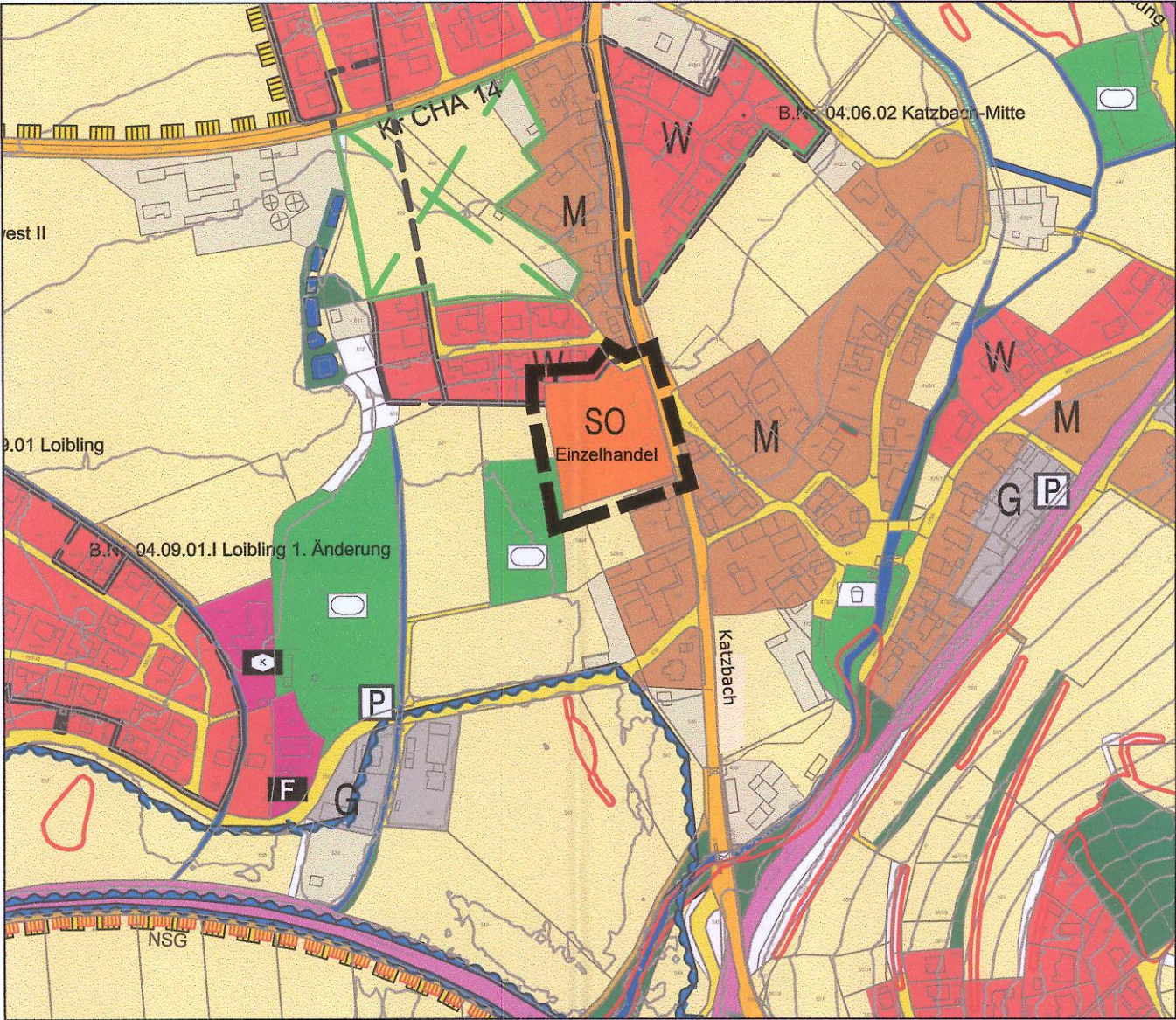
Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax. +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax. +49 8671 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Änderung: Deckblatt Nr. 4



Legende

- Änderungsbereich Deckblatt Nr. 4
- SO Einzelhandel
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Bestandsgebäude

Gemarkung Loibling
Stadt Cham

Stand: 21.10.2020, 25.02.2021, 20.05.2021

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach
Tel.+49 9903 20 141-0
Fax.+49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel.+49 8671 95 76 57
Fax.+49 8671 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Katzbach-West (westlich Ortsstraße Katzbach, südlich Lindenstraße)“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.

- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 21.10.2020 hat in der Zeit vom 16.11.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.10.2020 hat mit Schreiben vom 11.11.2020 mit Fristsetzung bis 14.12.2020 stattgefunden.

Zudem wurden mit Email vom 16.11.2020 die Städte und Gemeinden des Landkreises Cham im Rahmen des § 2 Abs. 2 BauGB zur gemeinsamen Abstimmung mit Fristsetzung bis zum 14.12.2020 beteiligt.

- d) Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2021 mit Fristsetzung bis 06.04.2021 beteiligt.

Wieder wurden mit Email vom 01.03.2021 die Städte und Gemeinden des Landkreises Cham im Rahmen des § 2 Abs. 2 BauGB zur gemeinsamen Abstimmung mit Fristsetzung bis zum 06.04.2021 beteiligt.

- f) Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 20.05.2021 die aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen behandelt.
- g) Mit Beschluss vom 30.06.2021 hat der Stadtrat Cham die 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Katzbach-West (westlich Ortsstraße Katzbach, südlich Lindenstraße)“ in der Fassung vom 20.05.2021 festgestellt.



Cham, 01.07.2021

Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

- h) Das Landratsamt Cham hat das Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 26.07.2021, Az. BauR-6100.1-2521-2020-FP, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

- i) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 23.09.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Cham, 24.09.2021

Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M

DECKBLATT NR. 4
zum
Flächennutzungsplan

Gemarkung Loibling
Stadt Cham



Ortsteil:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Katzbach
Cham
Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeines	4
2. Lage	5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	6
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung.....	6
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)	12
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	12
3.4 Biotopkartierung Bayern.....	13
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG	14
3.6 Überschwemmungsgebiete	15
3.7 Wassersensibler Bereich	19
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	20
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz.....	21
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	22
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung.....	23
4.1 Anlass	23
4.2 Planungsidee	23
4.3 Straßen und Wegeanbindungen	24
4.4 Wasserversorgung.....	24
4.5 Abwasserbeseitigung	24
4.6 Stromversorgung	25
4.7 Telekommunikation	25
4.8 Richtfunk	25
4.9 Abfallentsorgung	25
4.10 Altlasten	25
5. Immissionsschutz	27

6.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	27
7.	Grünordnerische Maßnahmen	28
8.	Umweltbericht.....	30
8.1	Allgemeines.....	30
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden	31
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	34
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)	38
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	43
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	43
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
8.9	Zusammenfassung	44
9.	Literaturverzeichnis.....	45
10.	Abbildungsverzeichnis	45

1. Allgemeines

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteils Katzbach durch Deckblatt Nr. 4 zu ändern und die Flächen zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ darzustellen. Damit soll für den Betreiber eines Lebensmittelmarktes die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes einen zukunftsorientierten, großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten. Der alte Markt im Bestandsgebäude Katzbach 9 mit ca. 400 m² Verkaufsfläche kann baulich nicht mehr erweitert werden. In die Filiale in Cham West an der Josef-Heilingbrunner-Straße 1 mit ca. 800 m² Verkaufsfläche wird seitens des Gebäudeeigentümers nicht mehr investiert. Ein Erwerb dieses Gebäudes ist nicht möglich. Daher werden diese beiden Einzelhandelsmärkte zu Gunsten des geplanten Neubaus am Firmensitz in Katzbach aufgegeben. Dieser Ersatzneubau des örtlichen Betreibers wird an dieser Stelle mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche seitens der Regierung der Oberpfalz als städtebaulich integriert angesehen.

Der geplante Supermarkt mit Backshop und Cafe liegt, ebenerdig zugänglich, im Untergeschoss des Gebäudes (Hanglage). Zur Straßenseite hin ist aus städtebaulichen Gründen angedacht, ein mehrgeschossiges Gebäude aufzusetzen, in dem Büro- und Wohnflächen enthalten sein sollen. Dadurch werden die baulichen Kubaturen entlang der Ortsstraße aufgenommen und weitergeführt. Die Erschließung der Büro- und Wohnflächen erfolgt unabhängig vom Untergeschoss über die Straße „Katzbach“.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Die Ortschaft Katzbach liegt nordwestlich der Stadt Cham. Das Planungsgebiet wird im Osten durch die Straße „Katzbach“ begrenzt. Im Süden grenzt bestehende Mischgebietsbebauung an. Im Norden grenzt eine Wohnbebauung an. Hier liegt in unmittelbarem Anschluss an das Planungsgebiet das Privatwohnhaus des Investors. Im Westen liegt ein Bolzplatz, welcher von Grünlandflächen umgeben ist.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen im Westen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten entlang der Straße „Katzbach“ liegen die Bestandsgebäude, die derzeit Gewerbe und Wohnen beherbergen, bereits in einem Mischgebiet. Eine Teilfläche der Straße „Katzbach“ liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Lage

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 betroffenen Flächen liegen innerhalb des Ortsteils Katzbach der Stadt Cham an der Ortsstraße „Katzbach“.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Raum mit besonderem Handlungsraum (Kreisregion) ausgewiesen.¹

Das Planungsgebiet fällt stark von Osten an der Staatsstraße von ca. 370 m ü. NN. auf ca. 366 m ü. NN. ab. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten, sowie die Verkehrsanbindung bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

Übersichtslageplan, ohne Maßstab

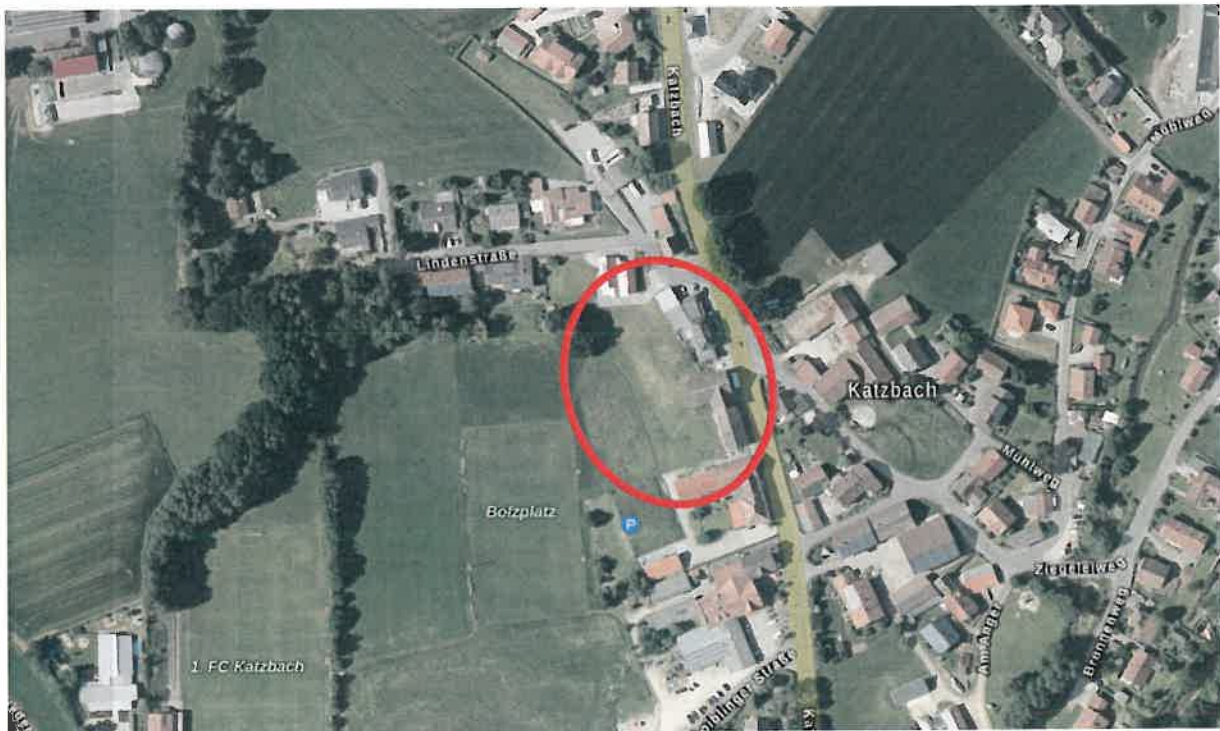


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert 2018) liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrens-bereich ist als Raum mit besonderem Handlungsraum (Kreisregion) ausgewiesen.²

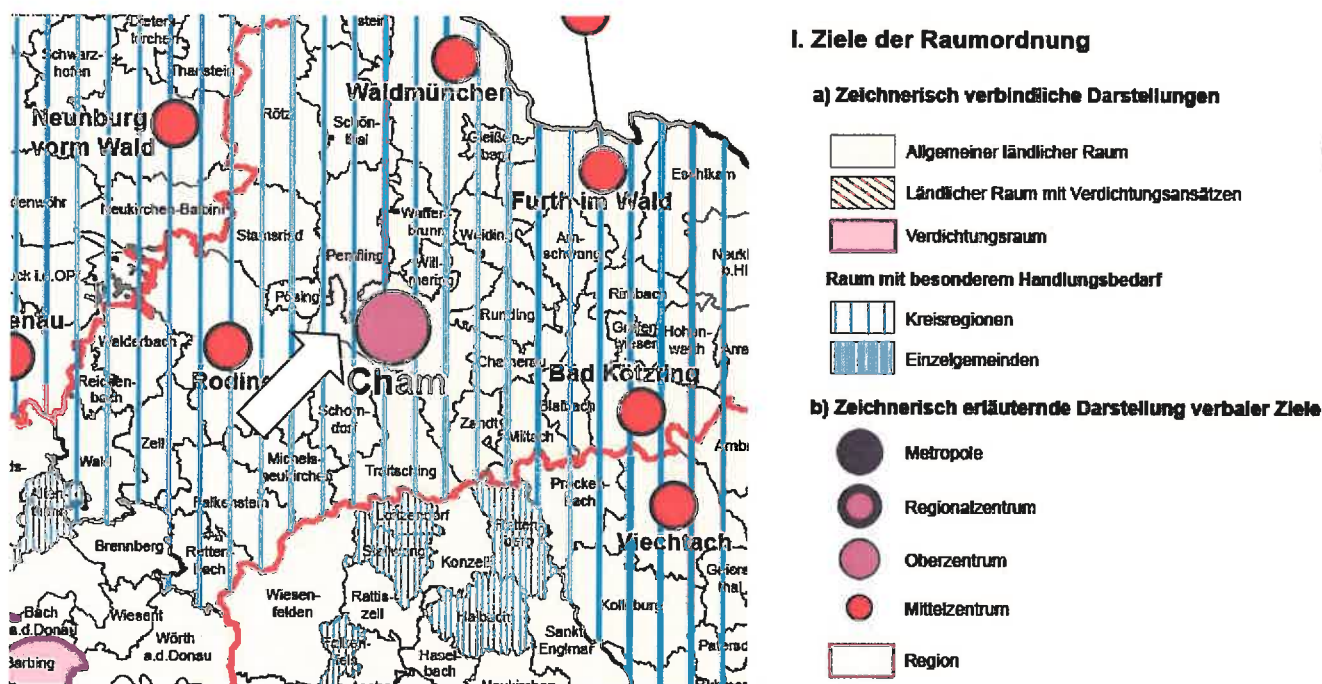


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

(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.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Cham für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Regionalplan

Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Mittelzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem befindet sich Cham auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.³

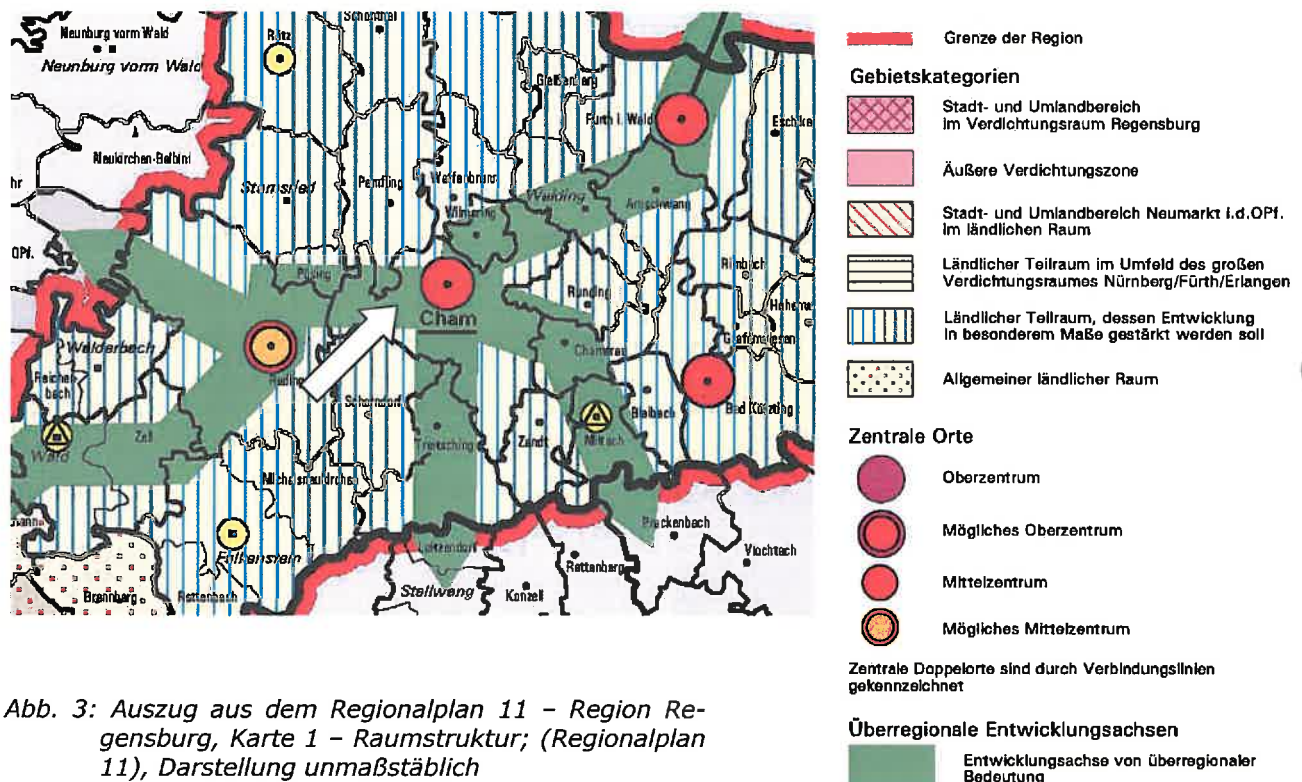


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 11 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1 Allgemeines

- 1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.
- 1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass - die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird - der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,

1.2.4 Mittelbereiche Cham, Furth i. Wald, Bad 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

³ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes, angestrebt werden.

2 *Sektorale Wirtschaftsstruktur*

2.4 *Handel*

Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden.

Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird [...]

3 *Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen*

3.1 *In allen Teilräumen der Region, insbesondere jedoch im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. sowie in den Mittelzentren Cham und Kelheim sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.*

Wie bereits beschrieben, soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes einen zukunftsorientierten großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten. Der alte Markt im Bestandsgebäude Katzbach 9 mit ca. 400 m² Verkaufsfläche kann baulich nicht mehr erweitert werden. In die Filiale in Cham West an der Josef-Heilingbrunner-Straße 1 mit ca. 800 m² Verkaufsfläche wird seitens des Gebäudeeigentümers nicht mehr investiert. Ein Erwerb dieses Gebäudes ist nicht möglich. Daher werden diese beiden Einzelhandelsmärkte zu Gunsten des geplanten Neubaus am Firmensitz in Katzbach aufgegeben. Dieser Ersatzneubau des örtlichen Betreibers wird an dieser Stelle mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche seitens der Regierung der Oberpfalz als städtebaulich integriert angesehen.

Durch die topografische Gegebenheit einer Hanglage und die städtebauliche Struktur entlang der Straße „Katzbach“ soll der ebenerdige Einzelhandelsbetrieb im Untergeschoss untergebracht werden. Zur Straßenseite hin ist aus städtebaulichen Gründen angedacht, ein mehrgeschossiges Gebäude aufzusetzen, in dem Büro- und Wohnflächen enthalten sein sollen. Dadurch werden die baulichen Kubaturen entlang der Ortsstraße aufgenommen und weitergeführt.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Cham für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebiets- und Wohnbauflächen bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und leistungsfähige Wirtschaftsstandorte zu entwickeln. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und

verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Raum Cham erfolgen. Durch diese Planung soll auch die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.

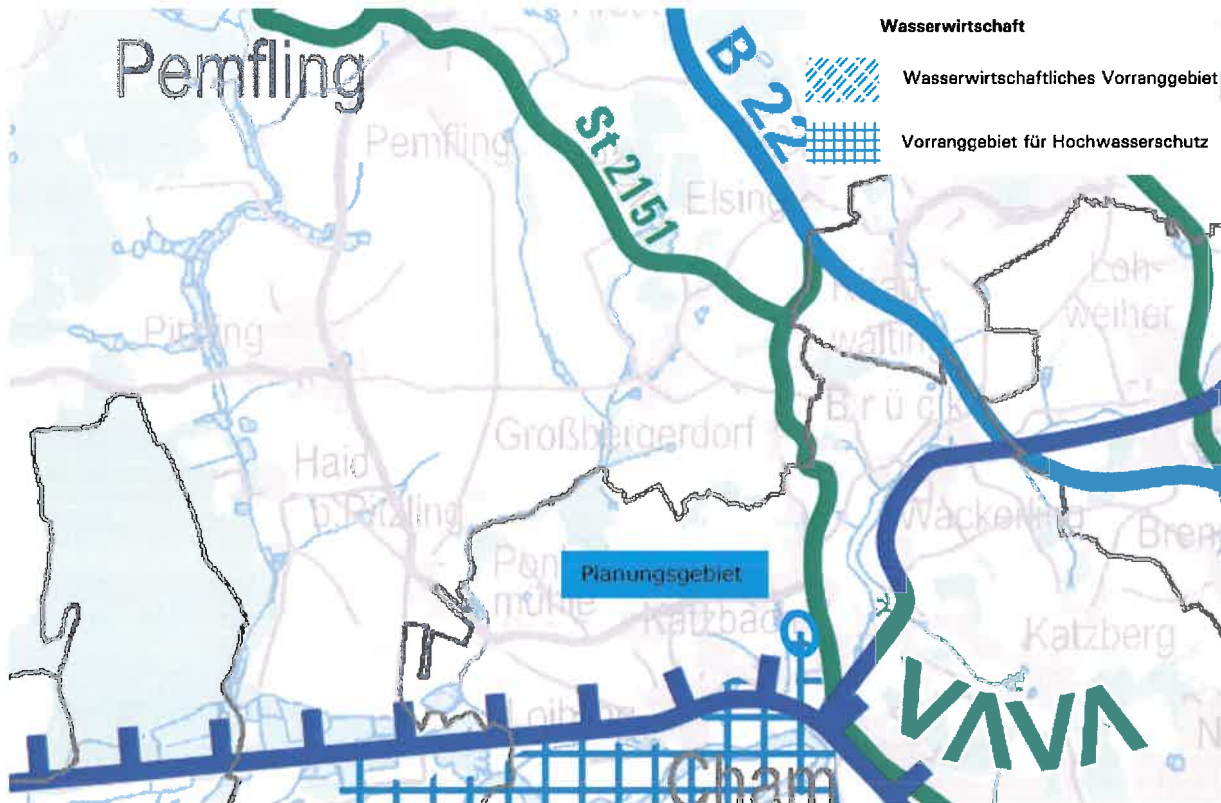


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 2 – Siedlung und Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich

Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Die westliche Geltungsbereichsfläche liegt im Einzugsbereich der Hochwassergefahrfläche HQ extrem und HQ 100 des Katzbaches und des Regens.⁴ Somit handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Diese Fläche wird lediglich durch einen PKW-Parkplatz überplant. Im Bebauungsplan sind auf diesen Flächen keine Gebäude vorgesehen.

Durch das Vorhaben wird im westlichen Geltungsbereich (Parkplatzbereich) durch eine Aufschüttung von max. 1,0 m in den HQ 100-Bereich eingegriffen und ein Retentionsraum von ca. 95 m³ verbraucht. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg am 11.05.2021 wird auf Bebauungsplanebene (Parallelverfahren) folgende Festsetzung zum Ausgleich des Retentionsvolumens getroffen:

„Der Eingriff in den Retentionsraum der HQ100-Fläche im Westen des Geltungsbereiches mit ca. 95 m³ wird auf der Flur-Nr. 549 Gemarkung Loibling (Eigentümer Stadt Cham) soweit als möglich ausgeglichen. Sollte das zu erstellende Retentionsvolumen von 95 m³ aus hydraulischen Gründen dort nicht vollständig geschaffen werden können, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebau-

⁴ (UmweltAtlas, 2020)

ungsplanes das Restvolumen durch Herstellung einer Retentionsfläche (Retentionspackung mit Schroppen unter dem Parkplatz) ausgeglichen.“ Somit wird gemäß § 77 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG durch die entsprechenden Festsetzungen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren der Ausgleich erbracht.

Somit wird der Ausgleich der Verringerung des Retentionsraumes im Bereich der Planungsfläche im Unterlauf Katzbaches sichergestellt (sh. auch Punkt 3.6 Überschwemmungsgebiete).

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend gewichtet und sind in den Planungen berücksichtigt. Naturschutzfachliche Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung benannt und umgesetzt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Sondergebietsausweisung Einzelhandel erfüllt werden können.

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet und in näherer Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁵.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht vorhanden sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im und in direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.⁶

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben ist auszuschließen.

⁵ (FINWeb, 2020)

⁶ (FINWeb, 2020)

3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope (Abb. 4).

In der näheren Umgebung sind folgende amtlich kartierten Biotope vorhanden:

- 6741-0088-009 – Feuchtflächen im Katzbachtal zwischen Wackerling, Katzbach und Katzberg (ca. 150 m südlich des Bauvorhabens)
- 6741-0088-008 – Feuchtflächen im Katzbachtal zwischen Wackerling, Katzbach und Katzberg (ca. 190 m südöstlich des Bauvorhabens)

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün: Ökoflächenkataster

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁷:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Änderungsbereichen des Deckblattes Nr. 4 sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

⁷ (BNatSchG, 2020)

3.6 Überschwemmungsgebiete

120 m südlich des Planungsgebietes liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Regens. Die westliche Geltungsbereichsfläche liegt jedoch im Einzugsbereich der Hochwassergefahrfläche HQ extrem und HQ 100 des Katzbaches und des Regens. Somit handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet.

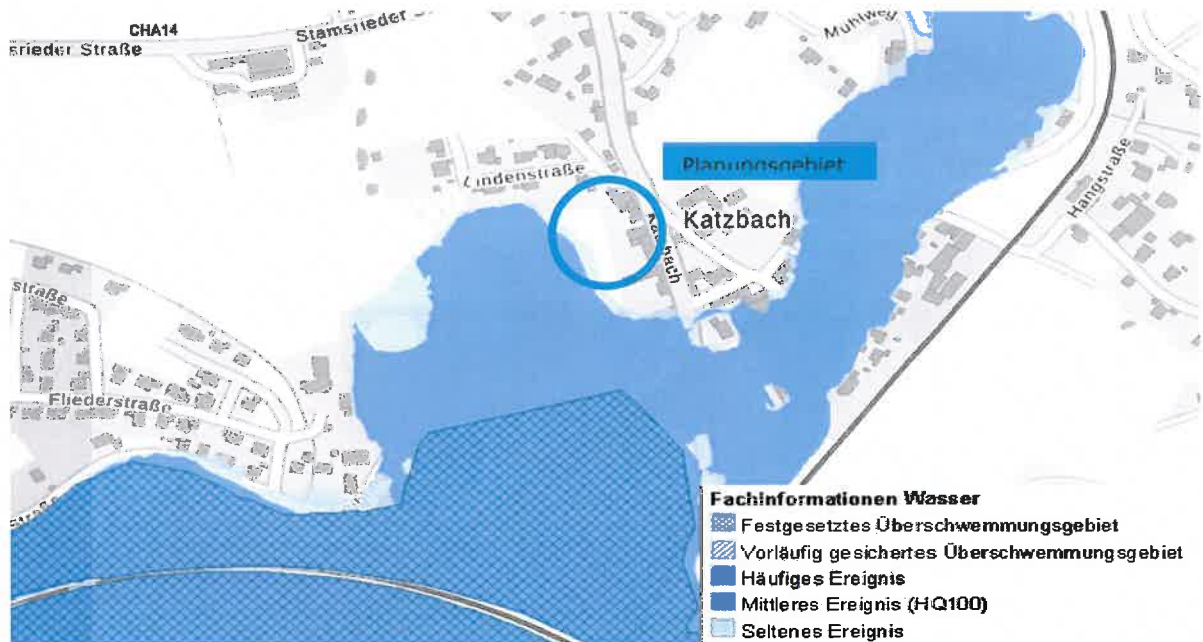


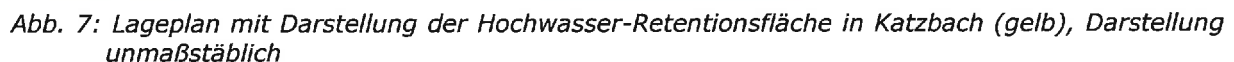
Abb. 6: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020)⁸, Darstellung unmaßstäblich

Durch das Vorhaben wird im westlichen Geltungsbereich (Parkplatzbereich) in den HQ 100-Bereich eingegriffen und ein Retentionsraum von ca. 95 m³ verbraucht. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg am 11.05.2021 wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung zum Ausgleich des Retentionsvolumens getroffen:

„Der Eingriff in den Retentionsraum der HQ100-Fläche im Westen des Geltungsbereiches mit ca. 95 m³ wird auf der Flur-Nr. 549 Gemarkung Loibling (Eigentümer Stadt Cham) soweit als möglich ausgeglichen. Sollte das zu erstellende Retentionsvolumen von 95 m³ aus hydraulischen Gründen dort nicht vollständig geschaffen werden können, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Restvolumen durch Herstellung einer Retentionsfläche (Retentionspackung mit Schroppen unter dem Parkplatz) ausgeglichen.“

Die Retentionsfläche für den Hochwasserschutz auf der Flur-Nr. 549 Gemarkung Loibling (Eigentümer Stadt Cham) wird lagegenau im Bebauungsplan dargestellt.

⁸ (UmweltAtlas, 2020)



Die Möglichkeit zum Ausgleich des Retentionsraumverlust ist aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls gegeben. Diese Gründe sind:

1. Die Notwendigkeit eines Neubaus eines zentralen Verbrauchermarktes nach den heutigen Erfordernissen ist dringend erforderlich. Die beiden bestehenden Verbrauchermärkte in Cham West und in Katzbach/Loibling müssen wegen Sanierungsbedarf, fehlender Erweiterungsfläche und Unwirtschaftlichkeit aufgegeben werden. Für den Einzugsbereich Cham West und Katzbach/Loibling ist zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ein Verbrauchermarkt in zentraler Lage aber zwingend erforderlich. Nachdem auf den bestehenden Flächen auf Grund der Eigentumsverhältnisse eine Erweiterung für einen zukunftsweisenden Verbrauchermarkt nicht möglich ist, muss an anderer zentraler Stelle für den Einzugsbereich ein neuer Markt errichtet werden. Nach umfassender Recherche und Prüfung anderer Alternativen sind andere freie Flächen in zentraler Lage nicht verfügbar. So

konnte die freie Fläche gegenüber der Straße nicht erworben werden. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in einer Randlage der Siedlungseinheit ist auf Grund der schlechten Erreichbarkeit für die Bevölkerung nicht im Sinne des Allgemeinwohls.

2. Ebenso sind als flankierende Nutzungen zu dem großflächigen Einzelhandel Räume für freie Berufe (z.B.: Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke) geplant. Städtebauliches Ziel ist es somit hier an dieser Stelle eine neue Ortsmitte in dieser zentralen Lage zu schaffen. Gerade unter dem Aspekt, dass parallel bereits in Loibling Geschosswohnungsbauten genehmigt und errichtet werden und somit der Bedarf an den genannten Einrichtungen für die Allgemeinheit gegeben ist und gedeckt werden muss. Somit wächst Katzbach und Loibling zu einem Siedlungsgebiet zusammen. Durch diese neu entstehenden städtebaulichen Strukturen ist das Angebot an den genannten Einrichtungen in zentraler Lage zwingend erforderlich.
3. Zusätzlich kann am geplanten Standort den Zielen der Landesplanung zur Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. Das Bauvorhaben nutzt bereits überbaute Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung innerhalb der Ortsmitte. Durch die Planungsabsicht und den Ersatzbau der Gebäude entlang der Straße Katzbach wird städtebaulich eine attraktive Ortsmitte geschaffen, bereits versiegelte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und dem Leerstand entgegengewirkt.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) hat die Kommune in ihrer Abwägung den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage der Planungsfläche und den Zielen zur Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wägt die Kommune das Restrisiko eines extremen Hochwassers durch die nachfolgenden Überlegungen und Maßnahmen ab:

1. Der geplante Verbrauchermarkt stellt den einzigen Markt für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im näheren Umkreis dar. Alternative Standorte und Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsmärkte wurden geprüft, konnten jedoch insbesondere durch Scheitern von Grunderwerb nicht umgesetzt werden. Am geplanten Standort kann den Zielen zur Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. Durch die Planungsabsicht und den Ersatzbau der Gebäude entlang der Straße Katzbach wird städtebaulich eine attraktive Ortsmitte geschaffen, bereits versiegelte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und dem Leerstand entgegengewirkt.
2. Das Bauvorhaben nutzt bereits überbaute Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung innerhalb der Ortsmitte.
3. Nachdem es sich hier um einen Einzelhandelsbetrieb im Untergeschoss handelt, der nicht für besonders schutzbedürftige Personengruppen ausgelegt ist, wird hier kein erhöhtes Gefährdungspotential gesehen. Bei einem solchen außergewöhnlichen Ereignis wie einem 100 jährlichen Hochwasserereignis oder einem extremen Hochwasserereignisses, ist die Vorlaufzeit so groß, dass alle gefährdeten Personen rechtzeitig gewarnt und in Sicherheit gebracht werden können. Zudem liegt die fertige Fußbodenoberkanten des

Untergeschosses des neuen Gebäudes oberhalb der HQ extrem-Fläche. Somit ist lediglich eine kleine Teilfläche des Parkplatzes durch ein außerordentliches Hochwasser betroffen. Hierbei sind nur Sachgüter im Gefahrenbereich. Durch die Aufschüttung des Geländes auf die festgesetzten Bezugshöhen wird somit auch keine Sachschäden nach menschlichem Ermessen zu erwarten sein und auch eine Lebensgefahr von Personen ist nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen.

4. Durch das Vorhaben wird im westlichen Geltungsbereich (Parkplatzbereich) in den HQ 100-Bereich eingegriffen und ein Retentionsraum von ca. 95 m³ verbraucht. Bei dieser Fläche handelt es sich jedoch um einen PKW-Parkplatz, der im Hochwasserfall geräumt wird. Bepflanzung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Somit wird der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nur sehr unwesentlich beeinflusst. Eine Ersatzretentionsfläche wird in gleichem Umfang geschaffen.
5. Durch die o.a. Festsetzung zum Ausgleich der Retentionsfläche wird der Verlust des Retentionsvolumens zeitgleich, umfanggleich und funktionsgleich am Unterlauf des Katzbaches ca. 380 m südlich der Planungsfläche ausgeglichen. Durch den Ersatz können auch nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung aller Belange und die getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und dem Ersatz wird der wasserwirtschaftliche Belang abgewogen.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cham vom 14.11.2015 stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche (gelbe Fläche) im Westen und Mischgebiet (braune Fläche) im Osten entlang der Straße „Katzbach“, sowie als Wohngebiet auf einer kleinen Teilfläche im Norden dar (Abb.8). Eine Teilfläche der Straße „Katzbach“ liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

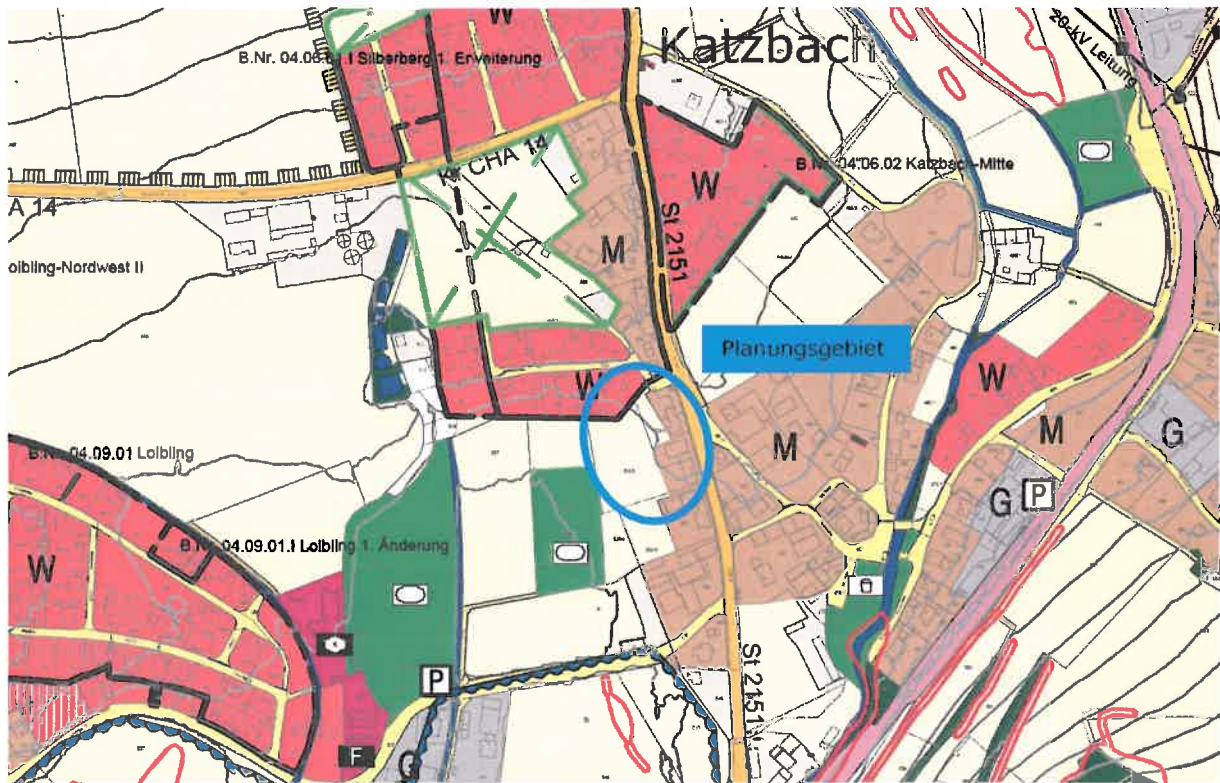


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Mischgebietsfläche, Wohngebietsfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Tatsächlich liegt hinter der Bestandsbebauung entlang der Straße „Katzbach“ ein Bereich mit Gartenfläche (strukturarme Rasenfläche), sowie weiter im Westen intensiv genutzte Grünlandfläche.

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteils Katzbach durch Deckblatt Nr. 4 zu ändern und die Flächen zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ darzustellen. Damit soll für den Betreiber eines Lebensmittelmarktes die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes einen zukunftsorientierten, großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten. Der alte Markt im Bestandsgebäude Katzbach 9 mit ca. 400 m² Verkaufsfläche kann baulich nicht mehr erweitert werden. In die Filiale in Cham West an der Josef-Heilingbrunner-Straße 1 mit ca. 800 m² Verkaufsfläche wird seitens des Gebäudeeigentümers nicht mehr investiert. Ein Erwerb dieses Gebäudes ist nicht möglich. Daher werden diese beiden Einzelhandelsmärkte zu Gunsten des geplanten Neubaus am Firmensitz in Katzbach aufgegeben. Dieser Ersatzneubau des örtlichen Betreibers wird an dieser Stelle mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche seitens der Regierung der Oberpfalz als städtebaulich integriert angesehen.

Der geplante Supermarkt mit Backshop und Cafe liegt, ebenerdig zugänglich, im Untergeschoss des Gebäudes (Hanglage). Zur Straßenseite hin ist aus städtebaulichen Gründen angedacht, ein mehrgeschossiges Gebäude aufzusetzen, in dem Büro- und Wohnflächen enthalten sein sollen. Dadurch werden die baulichen Kubaturen entlang der Ortsstraße aufgenommen und weitergeführt.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 4. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Katzbach-West“.

4.2 Planungsidee

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,8 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Teilfläche mit der Flurnummer 358/2 (TF Straße) und die Flur-Nr. 525, Gemarkung Loibling.

Dabei ist die gesamte Größe, bis auf den Teilbereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche, gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen. Diese Fläche eignet sich gut für die Entwicklung zu ei-

nem Sondergebiet Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke, da hier bereits der Nahversorger angesiedelt ist und die Fläche in den Ort eingebunden ist.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Das Planungsgebiet ist von Osten her über die Ortsstraße „Katzbach“ erschlossen. Diese war ursprünglich die Staatsstraße St 2151. Die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz¹⁰ von 20 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der Staatsstraße, ist nicht einzuhalten, da der Planungsbereich innerorts liegt. Die städtebauliche Entwicklung des Bestandes innerhalb der Ortschaft folgt ca. 4 m entlang des Straßenrandes.

Erforderliche Sichtdreiecke sind freizuhalten. Näher wird in der verbindlichen Bauleitplanung darauf eingegangen.

4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Cham.

4.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem städtischen Mischwasserkanal in der Straße „Katzbach“ zugeführt.

Oberflächenwasser

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sickerfähigen anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen entlang der Straße „Katzbach“ über eine Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksfläche gedrosselt in den kommunalen Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser aus den tieferliegenden Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den westlichen gelegenen Flutgraben (außerhalb des Geltungsbereiches) abgeführt.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

¹⁰ (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, 2019)

Der Ortsstraße und deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) darf aus dem Baugebiet keine Oberflächen- oder Dachabwässer zugeleitet werden.

4.6 Stromversorgung

Der Anschluss an die bestehende Stromversorgung der Stadtwerke Cham wird angenommen. Ein erhöhter, über den normalen Rahmen hinausgehende Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen.

4.7 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baufläche an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

4.8 Richtfunk

Im Geltungsbereich liegen 2 Richtfunkverbindungen 508552359_508556142 der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG. Die Fresnelzone befindet sich in einem vertikalem Korridor zwischen 163 m und 203 m über Grund. Die raumbedeutsame Richtfunkstrecke darf nicht beeinträchtigt werden. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20 m eingehalten werden. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse, die zwischen 163 m und 203 m über Grund liegt, ragen. Auf Grund der Höhenlage und die Festsetzung der Gebäudehöhen bis max. 11,5 m ist eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung ausgeschlossen.

4.9 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über die Abfallwirtschaft der Kreiswerke Cham entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

4.10 Altlasten

Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert. Bei einem späteren Rückbau der bestehenden Tankstelle im Osten sind orientierende Untersuchungen durchzuführen und ggf. das Landratsamt zu beteiligen. Eine zusätzliche bauleitplanerische

Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5. Immissionsschutz

Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Ortsstraße „Katzbach“ vorbelastet.

Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird ein Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen im Parallelverfahren erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Staub / Geruch

Von Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Sondergebiet Einzelhandel, Straßenverkehrsfläche
Im Plan:	westlich der Ortsstraße „Katzbach“, in der Ortsmitte von Katzbach
Flurnummer (Teilflächen):	358/2 (TF Straße), 525, Gemarkung Loibling
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 0,8 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 0,6 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	größer als 0,35, da Sondergebiet Einzelhandel (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und Gartenflächen. Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird die Fläche stark versiegelt und in größerem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
Erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor:	0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,3 ha
Empfohlenes Kompensationsmo-	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der

dell:	verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen. Die Stadt Cham verfügt über Flächen, die als Ausgleich verwendet werden können (Ökokonto).
-------	--

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr.4 betroffenen Flächen liegen westlich der Ortsstraße „Katzbach“ im Ortsteil Katzbach der Stadt Cham.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cham vom 14.11.2015 stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen und Mischgebiet im Osten entlang der Straße „Katzbach“, sowie als Wohngebiet auf einer kleinen Teilfläche im Norden dar. Eine Teilfläche der Straße „Katzbach“ liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet fällt stark von Osten an der Staatsstraße von ca. 370 m ü. NN. auf ca. 366 m ü.NN. ab.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Stadtrat hat am 23.07.2020 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 4 zu ändern.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Sondergebiet Einzelhandel darzustellen.

Das wesentliche Ziel des Deckblattes 4 ist, durch die Änderung in der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, Wohngebietsflächen und Mischgebietsflächen ein Sondergebiet Einzelhandel auszuweisen. Damit soll für den Betreiber eines Lebensmittelmarktes die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes einen zukunftsorientierten, großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten. Dazu werden 2 bestehende Einzelhandelläden aufgegeben. Dieser Ersatzneubau des örtlichen Betreibers wird an dieser Stelle mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche seitens der Regierung der Oberpfalz als städtebaulich integriert angesehen.

Der geplante Supermarkt liegt, ebenerdig zugänglich, im Untergeschoss des Gebäudes (Hanglage). Zur Straßenseite hin ist aus städtebaulichen Gründen angedacht, ein mehrgeschossiges Gebäude aufzusetzen, in dem Büro- und Wohnflächen enthalten sein sollen. Dadurch werden die baulichen Kubaturen entlang der Ortsstraße aufgenommen und weitergeführt.

Diese Fläche wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit dem Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 4 werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des Sondergebietes Einzelhandel

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert 2018) liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Raum mit besonderem Handlungsraum (Kreisregion) ausgewiesen.¹¹

Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Mittelzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem befindet sich Cham auf einer Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung.¹²

Der Regionalplan 11 – Regensburg sieht folgende Ziele und Grundsätze vor:

- Verbesserung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur
- Vermehrung der Arbeitsplätze und Steigerung der sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätze
- nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft
- Gewährleistung der bedarfsgerechten Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Stadt Cham. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung und zum Ausbau des Wohnungswesens getroffen.

¹¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

¹² (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Wohngebietsfläche und als Mischgebietsfläche dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung eines Sondergebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Misch- und Wohngebiet) unter Einbindung von bestehenden baulichem Bestand. Direkte Anbindung an die Ortsstraße „Katzbach“ und den bestehenden Spartenleitungen. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sickertfähigen anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen entlang der Straße „Katzbach“ über eine Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksfläche gedrosselt in den kommunalen Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser aus den tieferliegenden Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den westlichen gelegenen Flutgraben (außerhalb Geltungsbereich) abgeführt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird innerhalb des HQ100-Bereiches (faktisches Überschwemmungsgebiet) die Höhe der zulässigen Auffüllung, die maxi. zulässige Kubatur, der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes durch die Stadt geregelt. Der Hochwasserschutz wird dadurch insgesamt nicht eingeschränkt.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Ortsstraße „Katzbach“ vorbelastet. Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird ein Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen im

	Ziele des Umweltschut- zes	nach Fach- gesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungs- plan
			Parallelverfahren erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert. Bei einem späteren Rückbau der bestehenden Tankstelle im Osten sind orientierende Untersuchungen durchzuführen und ggf. das Landratsamt zu beteiligen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus- haltsrecht	Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sickerfähigen anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen entlang der Straße „Katzbach“ über eine Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksfläche gedrosselt in den kommunalen Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser aus den tieferliegenden Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den westlichen gelegenen Flutgraben (außerhalb Geltungsbereich) abgeführt. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung hinsichtlich des Schmutzwassers ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Bio- topkartierung	Im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattes befinden sich keine amtlich kartierten Biotop und keine schützenswerten Vegetationsbestände.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächen- nutzungsplan	Im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattes befinden sich keine amtlich kartierten Biotop und keine schützenswerten Vegetationsbestände.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Fläche des geplanten Sondergebietes nicht vorhanden. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünfläche, der strukturarmen Rasenfläche und der Bestandsbebauung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.
Boden		x		x				x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert. Bei einem späteren Rückbau der bestehenden Tankstelle im Osten sind orientierende Untersuchungen durchzuführen und ggf. das Landratsamt zu beteiligen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Wasser		x		x				x		Die westliche Geltungsbereichsfläche liegt im Einzugsbereich der Hochwassergefahrfläche HQ extrem und HQ 100 des Katzbaches und des Regens. Somit handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. In der verbindlichen Bauleitplanung wird innerhalb des HQ100-Bereiches (faktisches Überschwemmungsgebiet) die Höhe der zulässigen Auffüllung, die maxi. zulässige Kubatur, der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes durch die Stadt geregelt. Der Hochwasserschutz wird dadurch insgesamt nicht eingeschränkt. Der Planungsbereich tangiert einen wassersensiblen Bereich. Ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand ist gem. Baugrundgutachten vorhanden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung und die Ortsstraße veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Es befinden sich keine flächenhaften Schutzgebiete bzw. kartierten Biotope im Planungsgebiet.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes Nr. 4 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das Planungsgebiet hat keine nennenswerte Bedeutung für die Sicherung der Erholungsnutzung. Das Planungsgebiet ist von der

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Ortsstraße „Katzbach“ vorbelastet. Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird ein Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen im Parallelverfahren erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die beabsichtigte Nutzung als Sondergebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht unter gewissen Ein- bzw. Beschränkungen möglich sein.
Fläche		x			x			x		Ein sparsamer Umgang mit Flächen ergibt sich durch den direkten Anschluss der Planungsgebiete an bestehende Erschließungsstraßen und bebaute Flächen und unter Einbeziehung von bereits bestehenden Gebäuden und befestigten Flächen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Ge-

sundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 4
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Ortsstraße „Katzbach“ vorbelastet. Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird ein Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen im Parallelverfahren erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	Mittlere Erheblich- keit	erheblich		
				Genauere Festsetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht möglich, sie werden erst auf der nächsten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X			Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung der Grünfläche, die strukturarme Rasenfläche und die Bestandsbebauung haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Änderung führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Betriebsflächen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Änderung durch das Deckblatt Nr. 4 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhande-	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan				Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	Mittlere Erheblich- keit	erheblich			
					nen guten Anbindungen an die überörtlichen Infrastrukturen, die Teilnutzung von bereits versiegelten Fläche und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Flächen unter Einbindung von bestehenden baulichem Bestand. wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	gegenüber dem IST-Zustand.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser		X			Die westliche Geltungsbereichsfläche liegt im Einzugsbereich der Hochwassergefahrfläche HQ extrem und HQ 100 des Katzbaches und des Regens. Somit handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. In der verbindlichen Bauleitplanung wird innerhalb des HQ100-Bereiches (faktisches Überschwemmungsgebiet) die Höhe der zulässigen Auffüllung, die maxi. zulässige Kubatur, der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes durch die Stadt geregelt. Der Hochwasserschutz wird dadurch insgesamt nicht eingeschränkt. Es tangiert einen wassersensiblen Bereich. Ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand ist gem. Baugrundgutachten vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan				Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	Mittlere Erheblich- keit	erheblich			
					Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.	
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X				Durch die Änderung ist keine zusätzlich nennenswerte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen in den Planungsgebieten zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X				Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan				Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	Mittlere Erheblich- keit	erheblich			
					erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X				Durch die Staatsstraße und die bestehende Be- bauung im Norden, Süden und Osten ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch die angrenzenden Grünflächen im Westen wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff ab- gemildert.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	X				Innerhalb des Änderungsbereiches des Deck- blattes Nr. 4 sind keine Boden- und Baudenkmä- ler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan würde die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche dargestellt bleiben. Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können. Nachdem die Stadt Cham dringend eine Sondergebietsfläche Einzelhandel für den Erhalt und die Entwicklung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs benötigt und keine freien und verfügbaren Flächen zur Verfügung stehen, müsste an anderen Stellen im Stadtgebiet eine Entwicklung neuer Sondergebietsflächen erfolgen; mit noch größeren Eingriffen in den Naturhaushalt.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits einführend erwähnt, besteht innerhalb der Planungsfläche bereits ein Lebensmittelmarkt. Dieser alte Markt im Bestandsgebäude Katzbach 9 mit ca. 400 m² Verkaufsfläche kann baulich nicht mehr erweitert werden. In die Filiale in Cham West an der Josef-Heilingbrunner-Straße 1 mit ca. 800 m² Verkaufsfläche wird seitens des Gebäudeeigentümers nicht mehr investiert. Ein Erwerb dieses Gebäudes ist nicht möglich. Daher sollen diese beiden Einzelhandelsmärkte zu Gunsten des geplanten Neubaus am Firmensitz in Katzbach aufgegeben werden. Dieser Ersatzneubau des örtlichen Betreibers wird an dieser Stelle mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche seitens der Regierung der Oberpfalz als städtebaulich integriert angesehen. Daher soll für den Betreiber des Lebensmittelmarktes die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes einen zukunftsorientierten großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten. Weitere Flächen innerhalb des Stadtgebietes stehen für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt nicht zur Verfügung.

Da sich an der Gesamtverkaufsfläche in Summe der beiden aufzulösenden Märkte nichts ändert und von einem „Ersatzbau“ ausgegangen wird, wird von einer Alternativenprüfung abgesehen.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

8.9 Zusammenfassung

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 betroffene Fläche liegt in der Ortsmitte von Katzbach (Ortsteil der Stadt Cham) westlich der Staatsstraße St2151 (Straße „Katzbach“).

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cham stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohn- und Mischgebietsfläche dar.

Das wesentliche Ziel des Deckblattes 4 ist, durch die Änderung in der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft und Wohn- und Mischgebietsflächen zu einem Sondergebiet Einzelhandel die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines zukunftsorientierten großflächigen Einzelhandelsmarkt und Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft und in der weiterführenden Bauleitplanung erfasst, bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

Iggensbach, den 21.10.2020, 25.02.2021, 20.05.2021



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

9. Literaturverzeichnis

- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz. (2019). BayStrWG. *Bayerisches Straßen- und Wegegesetz*. Bayern.
- BayernAtlas, B. S. (2020). *BayernAtlas*. Abgerufen am 29. 06 2019 von <https://geoportal.bayern.de>; www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- FINWeb. (2020). Abgerufen am 2017 von FIN-Web – FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Regionalplan 11 - Regensburg. (2020). Regionalplan Regensburg - Region 11.
- UmweltAtlas. (2020). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>; <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

10. Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (*BayernAtlas 2020*), Darstellung unmaßstäblich _____ 5
- Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (*Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018*), Darstellung unmaßstäblich _____ 6
- Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (*Regionalplan 11*), Darstellung unmaßstäblich _____ 8
- Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 2 – Siedlung und Versorgung; (*Regionalplan 11*), Darstellung unmaßstäblich _____ 10
- Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (*FINWeb 2020*), Darstellung unmaßstäblich _____ 13
- Abb. 6: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (*UmweltAtlas LfU Bayern 2020*), Darstellung unmaßstäblich _____ 15
- Abb. 7: Lageplan mit Darstellung der Hochwasser-Retentionsfläche in Katzbach (gelb), Darstellung unmaßstäblich _____ 16
- Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (*BayernAtlas 2020*), Darstellung unmaßstäblich _____ 19
- Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (*BayernAtlas 2020*), Darstellung unmaßstäblich _____ 20
- Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (*FN*), Darstellung unmaßstäblich _____ 22