

Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der

in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen

über 50 m betragen.

2.2 Baugrenze

Abbruch Bestandsgebäude HQ extrem-Linie (nachrichtliche Übernahme aus UmweltAtlas HQ 100-Linie (nachrichtliche Übernahme aus UmweltAtlas Bayern) (HQ 100-Fläche westlich davon) 8.7 2 Richtfunkverbindungen 508552359 508556142 (Telefonica) -Fresnelzone in vertikalem Korridor zw. 163 m und 203 m über Grund, horizontaler Schutzkorridor mind. +/- 30 m, vertikaler Schutzabstand mind, +/- 20 m 9.0 HINWEISE geplante Gebäude geplante PKW-Stellplätze geplante Einkaufswagen-Einhausung Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Meter Nutzungsschablone Art der baulichen Grundflächenzahl GRZ Nutzung Verhältnis der überbaubaren Fläche zur 3.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe Grundstücksfläche Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) 4.0 IMMISSIONSSCHUTZ II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO) max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,8 maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt für Gebäude unter Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern gem. Planeintrag Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.2 Schemaschnitte

geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pultdach;

ndustriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,15 m ab OK fertiges

First parallel zur längeren Gebäudeseite) :

Flachdächer mit Dachneigung bis max. 5°

Dachneigung Pultdach 5° - 15°

Einfriedung / Zaunsockel

Dachneigung Satteldach, Walmdach 18° - 45°

Die Geometrie der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der nachfolgenden Grafik und dem Gutachten zu entnehmen. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente Lek um folgende Zusatzkontingente: Tallella las d

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im

cm einzuhalten.

.0 WASSERWIRTSCHAFT

unterziehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Tabelle zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende städtische

Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß

hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sickerfähigen

Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksgröße gedrosselt in den

kommunalen Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser aus den tieferliegenden

Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zurückgehalten und

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen

Regenwasser" und DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu beachten.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften

BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV- maßgebend.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder

Die Größe der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der obenstehenden

des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes -

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den

tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a.

gedrosselt in den westlichen gelegenen Flutgraben (außerhalb Geltungsbereich)

TRENOG, TRENGW, DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

und versiegelten Flächen entlang der Katzbacher Straße über eine

anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen

	Teilfläche 1	
Coktox	Zusatzkontingent	L _{EK} , zus [dB(A)/m ²]
Sektor	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)
Α	9	9
В	enters i municipal de manchage another	And country stelled a 17 march and
C	5	5
D	5	
E	5	-
Sektor	Teilfläche 2 Zusatzkontingent	LEK,Zus [dB(A)/m²]
	Zusatzkontingent	L _{EK,Zus} [dB(A)/m ²]
OCINIO,	Tag (6h – 22h)	Nacht (22h - 6h)
A	-	4
В	3	=
C	3	14
D	4	4
F	1	-

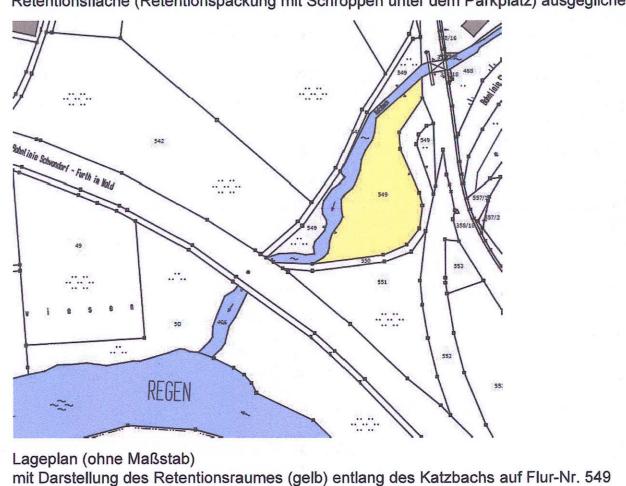
45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k Lek,i durch Lek,i + Lek,zus,k zu ersetzen ist.

Bezugspunkt Richtungssektoren:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

5.0 HOCHWASSERSCHUTZ

Der Eingriff in den Retentionsraum der HQ100-Fläche im Westen des Geltungsbereiches mit ca. 95 m³ wird auf der Flur-Nr. 549 Gemarkung Loibling 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.



/. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG 0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Allgemeines

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlicher Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen

sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in

Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung Pflanzdichte 1 Stück / 3,0 m² bei Flächenpflanzung. Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm Pflanzgualitäten: Bäume I. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm Bäume II. Ordnung: oder Heister, 2xv., 150 -200 cm 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen. Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu

Die Baumscheiben (Pflanzraum) im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2.50 m x 4.00 m aufweisen.

.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus Spitz-Ahorn Acer platanoides Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata

Bäume II. Ordnung Prunus avium

> Trauben-Kirsche Prunus padus Sorbus aucuparia Eberesche Hainbuche Carpinus betulus alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling

Vogel-Kirsche

Sträucher:

Corylus avellana Heckenkirsche _onicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Faulbaum Rhamnus frangula Hunds-Rose Rosa canina Sal-Weide Salix caprea Holunder Sambucus nigra Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt

.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

> Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

> Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 3.402 m² berechnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham abgebucht.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Baumgruben: 150 x150 x 80 cm Kleinbäume: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, Zu Nachbargrundstücken: sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

0.5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2.0 m Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4.0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2.0 m Wuchshöhe

max. 2,0 m

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von

3.0 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, liegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben,

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu

6.0 AUSHUBMATERIAL/ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Bei einem späteren Rückbau der bestehenden Tankstelle im Osten sind orien-tierende Untersuchungen durchzuführen und ggf. das Landratsamt zu beteiligen.

Die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, 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.

.0 HANG- UND SCHICHTWASSER

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des geplanten

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Gewerbegebietes sind möglichst "insektenfreundlich" in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. 9.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

10.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Baugebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

11.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

12.0 LÄRMSCHUTZ

Der Schalltechnische Bericht Nr. S2007061 zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 13.10.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1). Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im

Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die "lauteste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen

Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die

(gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. einer Lärmschutzwand), zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem Straßenverkehrslärm, ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse nicht möglich. Die Lage des geplanten Wohngebäudes orientiert sich am Bestand sowie den Nachbargebäuden und dient dem Erhalt des Ortsbildes. Aus diesem Grund wird im folgenden auf passive Maßnahmen zurückgegriffen:

Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur Straße "Katzbach", anzuordnen.

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sollten auf der von der Lärmquelle (Straße) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert

Die Fenster schutzbedürftiger Räume an der Ostfassade sind nicht zum Lüften geeignet, da auch ein nur teilweise offenes Fenster zu Überschreitungen im Innenraum führen kann. Als Abhilfe können vor den Fenstern lärmmindernde Maßnahmen vorgebaut werden (z. B. Vorbauten aus Glas) oder eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden, die auch bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch der Räume gewährleistet.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer,

müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Nachweis ist von einem geeigneten Fachbüro zu führen. 3.0 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß mit dem bestehenden Gelände und der geplanten

Geländeveränderung vorzulegen. 14.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

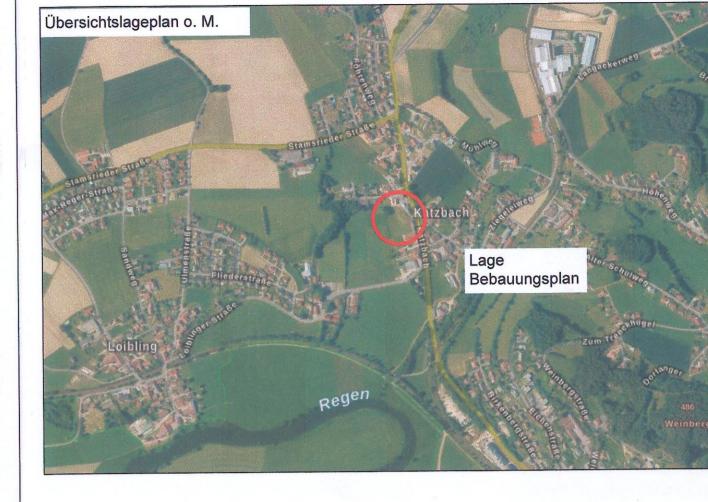
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, der Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr 2009-10", den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 und der DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind, 192 m3 in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich). Bei den Erschließungsmaßnahmen sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

15.0 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.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.



Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für den Bereich "Katzbach-West" beschlossen.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan "Katzbach-West":

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.10.2020, dem Schalltechnischen Bericht in der Fassung vom 13.10.2020 und dem Geotechnischen Bericht in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 16.11.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden.

§ 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.10.2020, dem Schalltechnischen Bericht in der Fassung vom 13.10.2020 und dem Geotechnischen Bericht in der Fassung vom 17.09.2020 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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

im Rahmen des § 2 Abs. 2 BauGB zur gemeinsamen Abstimmung mit Fristsetzung bis zum 14.12.2020 beteiligt.

Zu dem Bebauungsplanentwurf 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. 5. Der Bebauungsplanentwurf 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.

 Billigunqsbeschluss und erneute Auslegung Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 25.02.2021 den Bebauungsplan mit Begründung integrierter Grünordnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.02.2021

Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen war der Bebauungsplanentwurf vom 25.02.2021 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu

Mit Stadtratsbeschluss vom 20.05.2021 wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.05.2021 nochmals gebilligt und der Beschluss zur erneuten Auslegung Stellungnahmen konnten nur zu den vorgenannten geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die Auslegungsfrist wurde auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3

Zugleich wurden mit Schreiben vom 21.05.2021 die betroffenen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 30.06.2021 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 als Satzung beschlossen.

BauGB) und wurde von 31.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021 durchgeführt.



Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.09.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen

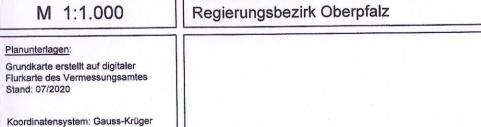
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

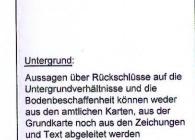


Cham. 24.09.2021

Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" Stadt Cham Landkreis Cham Regierungsbezirk Oberpfalz





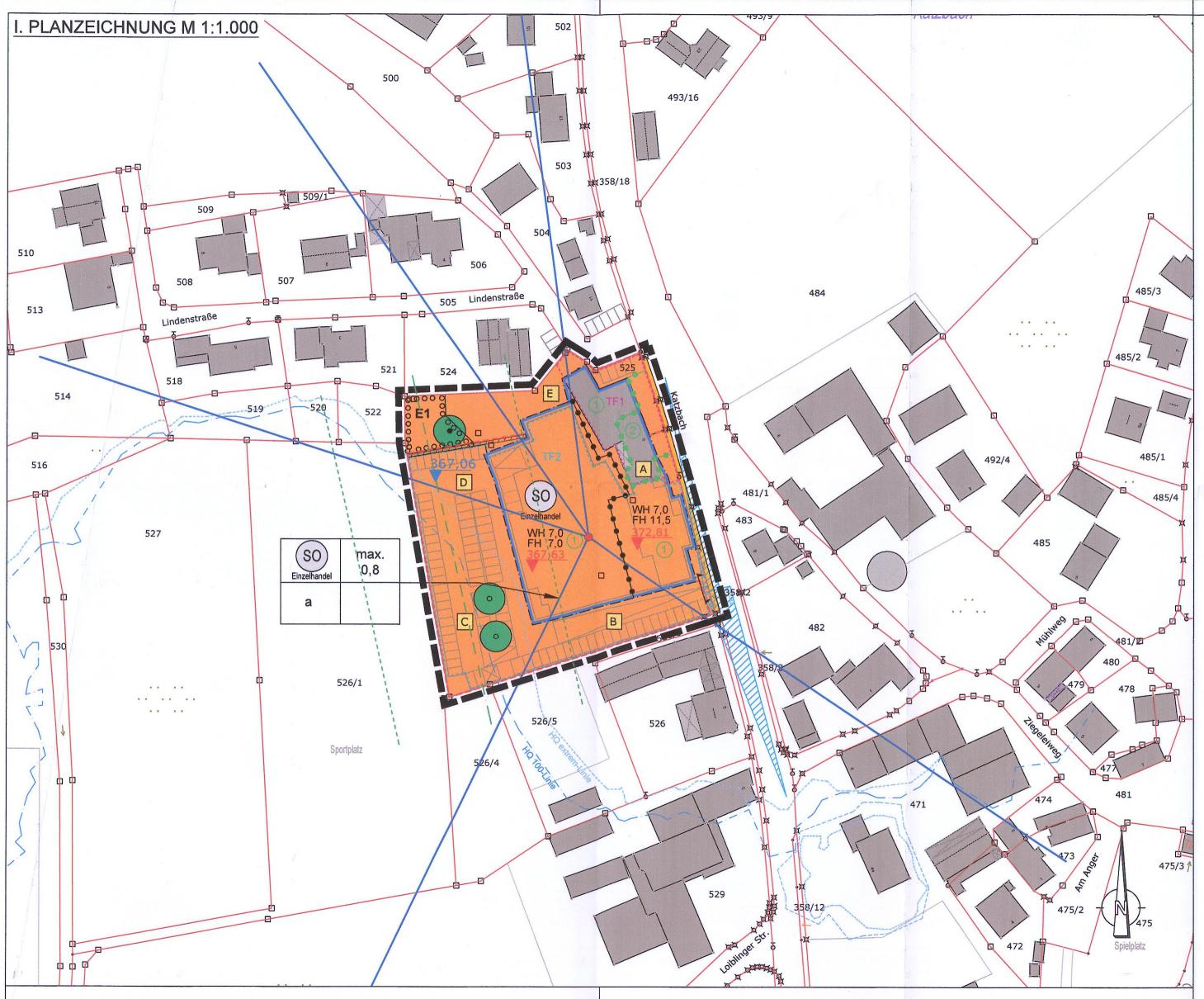
Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtilich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die Planung behalten wir uns alle Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 21.10.2020, 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021 ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM+KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

#4503 Altötting 7el. +49 9903 20 141-0 Tel. +49 8671 95 76 57 info@jocham-kellhuber.c



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1



Sonstiges Sondergebiet SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sonstiges Sondergebiet SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1



Im Untergeschoss:

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² als Verbrauchermarkt für den Verkauf von Getränken, Nahrungs- und Genussmitteln, sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurzund mittelfristigen Bedarfs.
- Getränkemarkt mit Post- und Paketdienstleistungen mit einer Fläche von max. 300 m² (baulich und funktional eigenständig)

Im Erdgeschoss und den Obergeschossen:

- Räume für Wohnnutzung
- Räume für Büronutzung
- Räume für freie Berufe

1.1.2



Auf der Fläche des mit Planzeichen Nr. II.4.5 gekennzeichneten Bereiches im Erdgeschoss:

Tankstelle mit Kassenbereich

Auf der Fläche des mit Planzeichen Nr. II.4.5 gekennzeichneten Bereiches in den Obergeschossen:

- Räume für Wohnnutzung
- Räume für Büronutzung
- Räume für freie Berufe

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

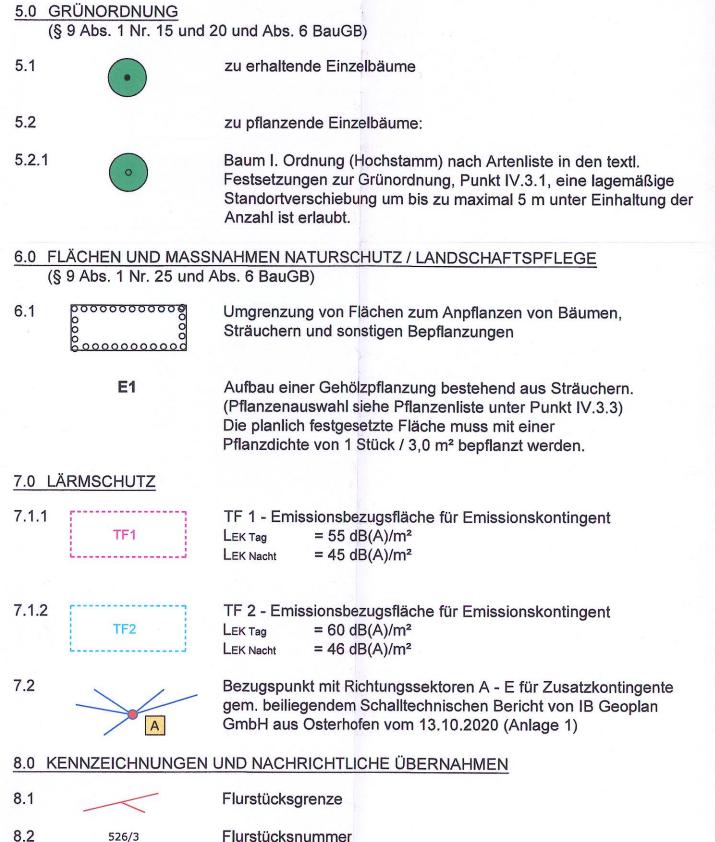
2.1

a

abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

2.2 Baugrenze

2.3		Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. hier: PKW-Stellplätze und Einkaufswagen-Einhausungen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.0	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und A	Abs. 6 BauGB)
3.1		Straßenverkehrsfläche, öffentlich - hier: Gehweg
3.2	4	Ein- und Ausfahrtsbereich
4.0	SONSTIGE PLANZEIC	HEN UND FESTSETZUNGEN
4.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
4.2	372,81	festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
4.3	367,06	festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für festgesetzte Stützmauern
4.4		Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen und unterschiedliche Höhenbezugspunkte
4.5	•••••	Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier:
		unterschiedliche Art der baulichen Nutzung gem. Punkt II.1.1.1 und II.1.1.2
4.6		Stützmauer



Bestandsgebäude

8.3

8.4	[x]	Abbruch Bestandsgebäude		
8.5	HQ extrem-Linie	HQ extrem-Linie (nachrichtliche Übernahme aus UmweltAtlas Bayern)		
8.6	HQ 100-Linie	HQ 100-Linie (nachrichtliche Übernahme aus UmweltAtlas Bayern) (HQ 100-Fläche westlich davon)		
8.7		2 Richtfunkverbindungen 508552359_508556142 (Telefonica) - Fresnelzone in vertikalem Korridor zw. 163 m und 203 m über Grund, horizontaler Schutzkorridor mind. +/- 30 m, vertikaler		
9.0	HINWEISE	Schutzabstand mind. +/- 20 m		
9.1	5,0 11	Bemaßung		
9.2		geplante Gebäude		
9.3		geplante PKW-Stellplätze		
9.4		geplante Einkaufswagen-Einhausung		
9.5	1961	Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Meter		
9.6	Nutzungsschablone			
	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche		
	Bauweise			
	SO max. 0,8	SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) a bweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)		
	а			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO 1.0

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 **GRZ** max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,8
- 1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag

 - Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt für Gebäude unter Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand
 - mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante
- Flachdach Attika.

 - - FH
- 1.1.3 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern
 - gem. Planeintrag Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.2
 - bis zum First. Schemaschnitte:

festgesetzter Bezugspunkt

Satteldach

MH

Pultdach

出 MH

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Flachdach WH/FH

festgesetzter Bezugspunkt

- 1.2 Abstandsflächen Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt 0,4 H, jeweils aber mind. 3 m. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

	5 . 4 . 57 . 4 . 57 . 4 . 57 . 6
=	genehmigungsfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:
_	 Fußwege,
	 Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
	 Überdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
17	 Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
	 Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
	 Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.
	Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen
	errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück (außerhalb der HQ100-Fläche) sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m und Abgrabungen von maximal 6,0 m ausgehend vom natürlichen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.2 und II.2.3 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende

1.3

1.4

Nebenanlagen

Gelände zulässig.

erlaubt.

Im Bereich innerhalb des HQ 100 (sh. Planeintrag) sind Aufschüttungen von maximal 1,0 m zulässig, die maximal zulässige Kubatur der Aufschüttung wird jedoch auf 95 m³ begrenzt. Der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes wird gemäß der Festsetzung unter Punkt III. 5.0 ausgeglichen.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.5 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Bereich der Anlieferung (Rampenanlage) sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m, im Bereich der Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 2,7 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt für Stützmauern unter Punkt II.4.3,

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

2.1 Dachform/ Dachneigung

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pultdach;

- First parallel zur längeren Gebäudeseite): Dachneigung Satteldach, Walmdach 18° - 45° Dachneigung Pultdach 5° - 15°
- Flachdächer mit Dachneigung bis max. 5° Dachbegrünung ausdrücklich erlaubt

2.2 Dachdeckung

Dachpfannen und -ziegel, beschichtete Blecheindeckungen, Flachdachabdichtung, Gründach. Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

Pro Fassadenseite sind bis zu 4 Werbeflächen mit einer maximalen Gesamtgröße von je

2.3 Werbeanlagen

Autoverkehr entstehen kann.

10 m² erlaubt. Fahnenmasten bis 8 m Höhe und Pylone mit einer Höhe bis zu 6 m sind zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Zudem darf durch Leuchtreklame keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen.

2.4 Einfriedung / Zaunsockel

Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den

Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,15 m ab OK fertiges Gelände.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten

3.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende städtische Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser (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 Katzbacher Straße über eine Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksgröße 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.

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

3.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV- maßgebend.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

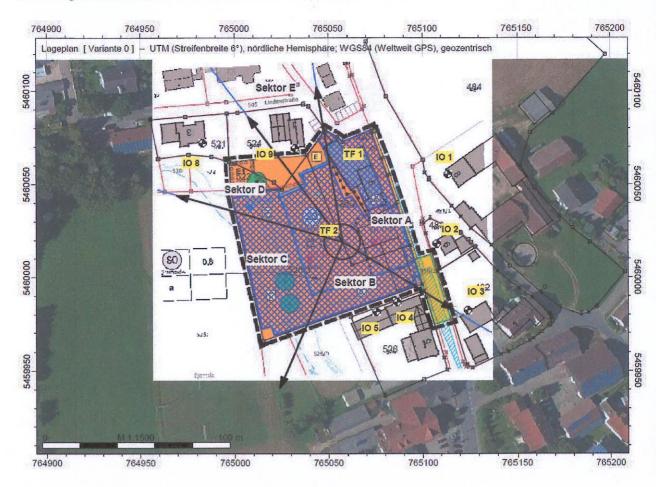
Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

4.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

T-new st	O-20 - In-21	Emissionskontingent Lek [dB(A)/		
Teilfläche	Größe [m²]	Tag (6h - 22h) Nacht (22h - 6l	Nacht (22h - 6h)	
TF 1	≈ 919	55	45	
TF 2	≈ 5.593	60	46	

Die Größe der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der obenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Geometrie der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der nachfolgenden Grafik und dem Gutachten zu entnehmen.



4.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente Lek um folgende Zusatzkontingente:

	Teilfläche 1		
Sektor	Zusatzkontingent L _{EK,Zus} [dB(A)/m²]		
Sektor	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)	
Α	9	9	
В			
C	5	5	
D	5		
E	5		

	Teilfläche 2	I FolD/A\/ma21
Sektor	Zusatzkontingent Tag (6h – 22h)	Nacht (22h – 6h)
A		4
В	3	¥.
С	3	14
D	4	4
Ε	1	77

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k Lek,i durch Lek,i + Lek,zus,k zu ersetzen ist.

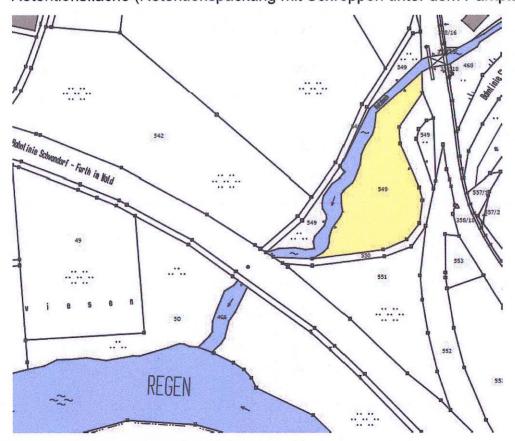
Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

5.0 HOCHWASSERSCHUTZ

Der Eingriff in den Retentionsraum der HQ100-Fläche im Westen des Geltungsbereiches mit ca. 95 m³ wird auf der Flur-Nr. 549 Gemarkung Loibling 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.



Lageplan (ohne Maßstab)
mit Darstellung des Retentionsraumes (gelb) entlang des Katzbachs auf Flur-Nr. 549
Gemarkung Leibling

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung,

Pflanzdichte 1 Stück / 3,0 m² bei Flächenpflanzung.

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung:

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm

oder Heister, 2xv., 150 -200 cm

Sträucher:

2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

> Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Stellplätze

> Die Baumscheiben (Pflanzraum) im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,50 m x 4,00 m aufweisen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Quercus robur

Stiel-Eiche

Tilia cordata

Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung:

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Prunus padus

Trauben-Kirsche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Carpinus betulus

Hainbuche

alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)

als standortgerechte und regionaltypische Arten

Obstbäume

und Sorten

Walnuss

als Sämling

3.3 Sträucher:

Corylus avellana

Hasel

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus frangula

Faulbaum

Rosa canina

Hunds-Rose

Salix caprea

Sal-Weide

Sambucus nigra

Holunder

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen

durchzuführen.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und

Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

8.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 3.402 m² berechnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham abgebucht.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:

Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume:

Baumgruben: 150 x150 x 80 cm

Gehölze:

Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm

Rasen:

Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Zu Nachbargrundstücken:

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

bei Einzelbäumen u. Heistern, 2.0 m sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von $0.5 \, \mathrm{m}$

max. 2,0 m

4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:

sowie Sträuchern über 2.0 m Wuchshöhe

bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m

max. 2.0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL/ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Bei einem späteren Rückbau der bestehenden Tankstelle im Osten sind orien-tierende Untersuchungen durchzuführen und ggf. das Landratsamt zu beteiligen.

Die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, 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.

7.0 HANG- UND SCHICHTWASSER

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des geplanten Gewerbegebietes sind möglichst "insektenfreundlich" in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

10.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Baugebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

11.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

12.0 LÄRMSCHUTZ

Der Schalltechnische Bericht Nr. S2007061 zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 13.10.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1).

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die "lauteste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wohnnutzung

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. einer Lärmschutzwand), zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem Straßenverkehrslärm, ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse nicht möglich. Die Lage des geplanten Wohngebäudes orientiert sich am Bestand sowie den Nachbargebäuden und dient dem Erhalt des Ortsbildes. Aus diesem Grund wird im folgenden auf passive Maßnahmen zurückgegriffen:

- Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur Straße "Katzbach", anzuordnen.
- Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sollten auf der von der Lärmquelle (Straße) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden.
- Die Fenster schutzbedürftiger Räume an der Ostfassade sind nicht zum Lüften geeignet, da auch ein nur teilweise offenes Fenster zu Überschreitungen im Innenraum führen kann. Als Abhilfe können vor den Fenstern lärmmindernde Maßnahmen vorgebaut werden (z. B. Vorbauten aus Glas) oder eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden, die auch bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch der Räume gewährleistet.
- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Nachweis ist von einem geeigneten Fachbüro zu führen.

13.0 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß mit dem bestehenden Gelände und der geplanten Geländeveränderung vorzulegen.

14.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, der Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr 2009-10", den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 und der DIN 14090 entsprechen.

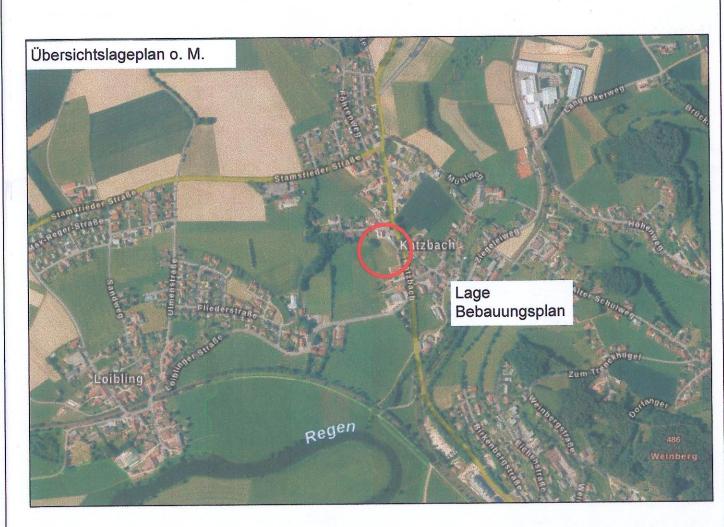
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich). Bei den Erschließungsmaßnahmen sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

15.0 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.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.



Verfahrensvermerke Bebauungsplan "Katzbach-West":

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für den Bereich "Katzbach-West" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.10.2020, dem Schalltechnischen Bericht in der Fassung vom 13.10.2020

und dem Geotechnischen Bericht in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom

16.11.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.10.2020, dem Schalltechnischen Bericht in der Fassung

vom 13.10.2020 und dem Geotechnischen Bericht in der Fassung vom 17.09.2020 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. 4. Öffentliche Auslegung Zu dem Bebauungsplanentwurf 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.

5. Der Bebauungsplanentwurf 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.

6. Billigungsbeschluss und erneute Auslegung

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 25.02.2021 den Bebauungsplan mit Begründung, integrierter Grünordnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.02.2021 gebilligt.

Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen war der Bebauungsplanentwurf vom 25.02.2021 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu überarbeiten.

Mit Stadtratsbeschluss vom 20.05.2021 wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.05.2021 nochmals gebilligt und der Beschluss zur erneuten Auslegung

gefasst.

Stellungnahmen konnten nur zu den vorgenannten geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die Auslegungsfrist wurde auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) und wurde von 31.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021 durchgeführt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 21.05.2021 die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

7. Satzung

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 30.06.2021 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 als Satzung beschlossen.



Cham, 01,07.2021 Stadt Cham Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.09.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, 24,09.2021 Stadt Cham

Martin Stoiber Erster Bürgermeister

Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 30.06.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 30.06.2021, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 30.06.2021
- 3) Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. S2007061 zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 13.10.2020
- 4) Anlage 2: Geotechnischer Bericht Nr. B2007305 vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 17.09.2020

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" tritt gemäß § 10 Abs. 3

BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 24.09.2021,

Martin Stoiber, Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "Katzbach-West"

Gemarkung Loibling Stadt Cham



Ortsteil: Landkreis: Regierungsbezirk:

Katzbach Cham Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	tsverzeichnis	
1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	
1.1	Lage	
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	. 5
1.3		. 5
1.4		. 8
1.5	Kultur- und Sachgüter	. 8
1.6	Altlasten	. 8
1.7	Bestehende Leitungen	. 8
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	
2.2		15
3.	PLANUNGSANLASS	
3.1	Aufstellungsbeschluss	16
3.2		
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	
4.1	Städtebauliches Ziel	
4.2		
4.3		
4.4		22
4.5	-	
4.6		
4.7		23
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	25
5.1	Verkehr	
5.2		
5.3		
5.4		25
J.7	5.4.1 Schmutzwasser	25
	5.4.2 Oberflächenwasser	
5.5		
5.6		26
5.7		
5.8		
5.9		
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	28
6.1	Lärm	
6.2		
7.	HOCHWASSERSCHUTZ	
8.	KLIMASCHUTZ	
9.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
9. 10.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	
11.	UMWELTBERICHT	
11.		
11:	11.1.1Grundlagen	36
	11.1.1.1 Rechtliche Grundlagen	
	11.1.2 Fachliche Grundlagen	J0
		27
		<i>31</i>
	11.1.3Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	20
	festgelegten Ziele des Umweltschutzes	2Q

	11.1,3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung40
	11.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation41
	11.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes42
	11.1.3.4	Schutzgebiete43
	11.1.3.5	Überschwemmungsgebiete48
	11.1.3.6	Wassersensibler Bereich49
	11.1.3.7	Wasserschutz und Quellenschutz49
		Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht50
		ndsaufnahme (Basisszenario)51
		schreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich
		einflusst werden51
		Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt,
		itz (Tiere und Pflanzen)51
		Schutzgut Boden55
	11.2.1.3	Schutzgut Wasser55
	11.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft55
	11.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild56
	11.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung56
-	11.2.1.7	Schutzgut Fläche56
	11.2.1.8	Kultur- und Sachgüter57
		Natura 2000-Gebiete57
:	11.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern57
i	11.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und
1	Abwässer	n57
	11.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen57
	11.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente
- 1	Nutzung v	on Energie59
	11.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität59
		Zusammenfassende Betrachtung60
	11.2.2En	twicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung 61
11.3	Bewe	rtung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung
	dei	Planung61
	11.3.1Scl	hutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz
		ere und Pflanzen)61
		hutzgut Boden61
		hutzgut Wasser62
		hutzgut Klima / Luft62
		hutzgut Landschaftsbild63
		nutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung63
		nutzgut Fläche63
	11.3.8Ku	ltur- und Sachgüter64
		echselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern64
11.4		iffsberechnung64
11.5		eichsbedarf67
11.6		weis der Ausgleichsflächen67
11.7		rtung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung,
/		Bnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall68
11.8	Genla	inte Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen
11.9	Verlu	st an landwirtschaftlichen Nutzflächen73
11.1		native Planungsmöglichkeiten73
11.1		reibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und
		nntnislücken74
11.1		nmenfassung74
_		

Übersichtslageplan ohne Maßstab



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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Ortsteils Katzbach der Stadt Cham an der Ortsstraße "Katzbach".

Die nähere Umgebung wird von bestehender Bebauung im Osten, Norden und Süden, sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sport- bzw. Bolzplätzen im Westen geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" umfasst eine Gesamtfläche von 7.807 m², also ca. 0,8 ha.

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

1.3 Derzeitige Nutzung

In der Bestandsbebauung entlang der Ortsstraße "Katzbach" befindet sich der alte Lebensmittelmarkt, der Hauptsitz des Betreibers. In den einzelnen Gebäudeteilen befinden sich weiterhin gewerblich genutzte Räume und Wohnungen. Vor dem Markt befindet sich eine Tankstelle mit den zugehörigen unterirdischen Anlagen. Die Parkplätze vor und neben der Bebauung sind versiegelt.

Westlich der Bestandsbebauung befindet sich ein Bereich einer Gartenfläche als strukturarme Rasenfläche angelegt. Daran anschließend liegen intensiv genutzte Grünlandflächen. Weiter im Westen, außerhalb des Geltungsbereichs, liegt der Bolzplatz.



Abb. 2: Ansicht von Südosten; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020)



Abb. 3: Ansicht von Nordosten; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020)



Abb. 4: Ansicht von Nordwesten – Gebäuderückseite mit Rasen; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020)



Abb. 5: Ansicht von Osten – Bestandsbaum und anschließende Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020)

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt stark von Osten an der Ortsstraße "Katzbach" 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.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler kartiert. Die Katholische Filialkirche St. Ägidius mit dem umgebenden Bodendenkmal liegt ca. 1,1 km östlich der Planungsfläche in Katzberg. Der die umgebende Bebauung überragende Kirchturm ist von der Planungsfläche aus nicht sichtbar. Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 11.1.3.8 zu entnehmen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

1.6 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.

1.7 Bestehende Leitungen

Im westlichen Planungsgebiet sind keine Leitungen bekannt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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. ¹

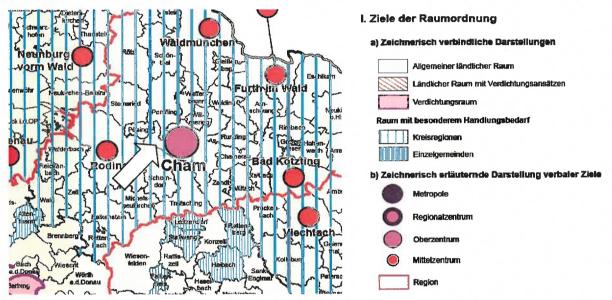


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018),
Darstellung unmaßstäblich

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.

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

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

(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

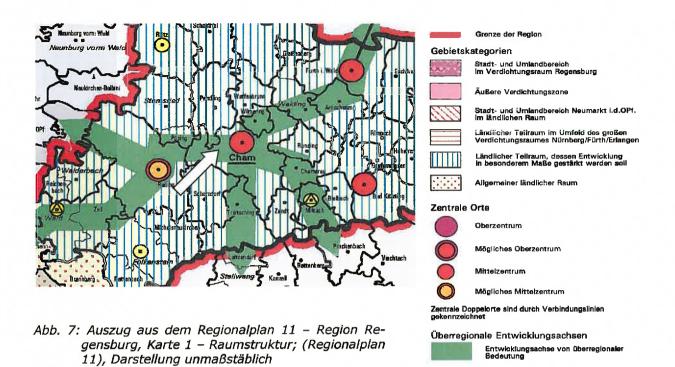
- 5.1 Wirtschaftsstruktur
- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

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 zentraler Ort 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. 2

² (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)



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 Kötzting
 Eine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt soll angestrebt werden. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen 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.
- 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 Sondergebietsflächen für den Einzelhandel 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 erfolgen. Durch diese Planung soll die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.

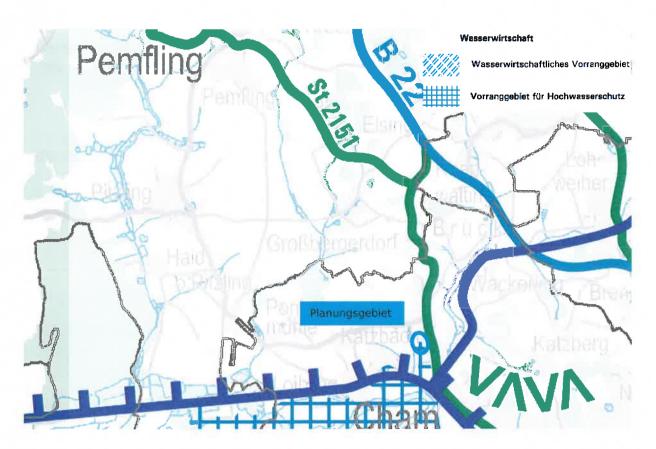


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 2 – Siedlung und Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich

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.³ 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 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." 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 des Katzbaches sichergestellt (sh. auch Punkt 3.6 Überschwemmungsgebiete).

Satzung I. d. F. vom 30.06.2021

³ (UmweltAtlas, 2020)

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

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.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche 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 Ortsstraße "Katzbach", sowie als Wohngebiet auf einer kleinen Teilfläche im Norden dar. Eine Teilfläche des straßenbegleitenden Gehwegs der Straße "Katzbach" liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 durchgeführt.

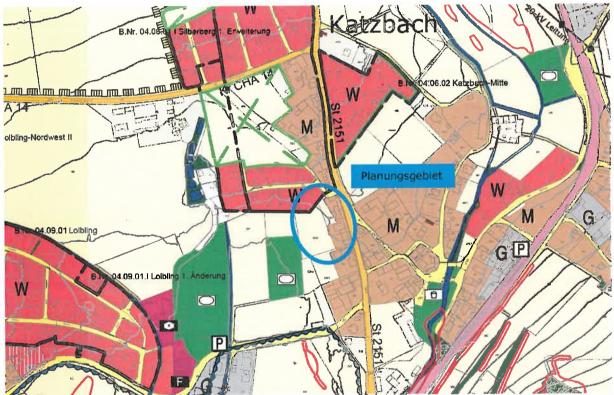


Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Cham hat am 23.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption sieht den Neubau eines zukunftsorientierten großflächigen Einzelhandelsmarktes auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes vor. 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 Umgebung im Mischgebiet ist durch mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebauten geprägt.



Abb. 10: Bestandsbebauung an der Straße "Katzbach"; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020)

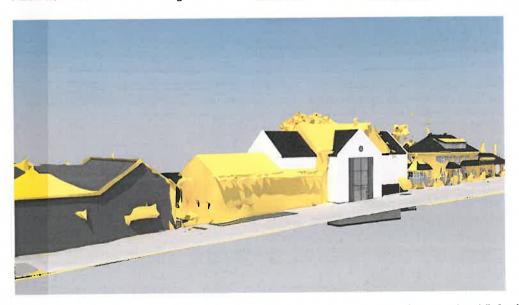


Abb. 11: Visualisierung mit Vergleich der Kubaturen an der Straße "Katzbach" (gelb bzw. grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach"); Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wand- und Firsthöhen wurde auf Grundlage der Bestandsgebäude ermittelt.

Das Baugebiet selber besteht aus einem Baufenster, welches im Nordosten sehr eng um die Bestandsgebäude gezogen wurde. Nach Westen hin ist die geplante Erweiterung möglich. Entlang der Straße "Katzbach" ist das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude möglich, das auf dem Einzelhandelsmarkt im Untergeschoss aufsitzt. Zusätzlich wird noch ein Baufenster für Stellplätze festgesetzt.

Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen ist eine verstärkte Ein- und Durchgrünung des Grundstücks nicht möglich. Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Pflanzbindung festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich auch der zu erhaltende große Laubbaum. Die gesamte Stellplatzfläche ist mit mind. 2 Großbäumen zu überstellen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten) wird auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation
- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen
- o der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- o die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- o der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- o der Naturschutz und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). ⁴

Innerhalb des Sonstiges Sondergebiet SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sind folgende Nutzungen zulässig:

Im Untergeschoss:

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² als Verbrauchermarkt für den Verkauf von Getränken,
 Nahrungs- und Genussmitteln, sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurzund mittelfristigen Bedarfs.
- Getränkemarkt mit Post- und Paketdienstleistungen mit einer Fläche von max. 300 m² (baulich und funktional eigenständig)

Im Erdgeschoss und den Obergeschossen:

- Räume für Wohnnutzung
- Räume für Büronutzung
- Räume für freie Berufe

⁴ (BauNVO, 2017)

Auf der Fläche des mit einem extra Planzeichen (Knödellinie) gekennzeichneten Bereiches im Erdgeschoss:

• Tankstelle mit Kassenbereich

Auf der Fläche des mit einem extra Planzeichen (Knödellinie) gekennzeichneten Bereiches in den Obergeschossen:

- Räume für Wohnnutzung
- · Räume für Büronutzung
- Räume für freie Berufe

In den o.a. textlichen Festsetzungen wurden die zulässigen Nutzungsarten bestimmt. Dadurch wird eine große Bandbreite für die Nutzung im Neubau aber auch im Bestand angeboten. Somit wird einem möglichen Leerstand vorgegriffen.

Neben der bereits beschriebenen Nutzung der Einzelhandelsfläche mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² soll im Untergeschoss ein Getränkemarkt entstehen. Der Getränkemarkt mit Post- und Paketdienstleistungen mit einer Fläche von max. 300 m² ist jedoch baulich und funktional eigenständig zu errichten, das heißt, die Nutzungseinheit ist vom Lebensmittelmarkt abgetrennt zu gestalten und über einen separaten Zugang, eine eigene Kasseneinheit und über unabhängig vom Lebensmittelmarkt nutzbare Lager- und Sozialräume auszustatten. Dazu wurden die vorbeschriebenen Nutzungsarten formuliert. Die bestehende Versorgungsstruktur der Stadt Cham wird dadurch nicht geschwächt.

Diese zusätzlichen Nutzungseinheiten für Wohnnutzung, Büronutzung und Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke) können separat von der Straße "Katzbach" aus im Erdgeschoss erschlossen werden. Der großflächige Einzelhandel muss ebenerdig sein und liegt aufgrund der Hanglage daher im Untergeschoss. Der Zugang zu dieser Fläche erfolgt von Westen her über den PKW-Parkplatz.

Tankstellen werden nicht ausgeschlossen, da sich in der Planungsfläche eine Tankstelle befindet. Dieser Bereich wird durch eine Nutzungskordel abgegrenzt.

Die Mischung von SO Einzelhandel und Räume für Wohnnutzung, Büronutzung und Räume für freie Berufe ist abstrakt verträglich. Durch die o.a. Festsetzungen wird die Mischung verschiedener Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches den unterschiedlichen Geschossen zugeordnet. Durch diese deutliche Zuordnung der Nutzungen behält das Sondergebiet den ihm mit der Zweckbestimmung beigegebenen eigenen Charakter.

Das Baufenster innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 3.600 m². Für den geplanten Einzelhandelsmarkt werden die 1.200 m² Verkaufsfläche ausgenutzt bzw. eine Grundfläche von ca. 2.400 m² benötigt. Ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen und auch nicht umsetzbar. Daher wurde die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens auf einen Markt festgesetzt. Die Gefahr des sogenannten "Windhundprinzips" ist somit nicht gegeben, da der Eigentümer der Fläche zugleich auch der Bauherr ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe ausreichend definiert.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Für das Sondergebiet wurde eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt.

Die mit Hochbauten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurde um den geplanten Neubau und um den Bestandsbau ein enges Baufenster gezogen. Damit wird die Planung des Hochbaus klar auf der Fläche definiert.

Ebenso wird die Lage der Stellplätze durch Planeintrag festgelegt. Dadurch werden auch die Flächen für die Zu- und Abfahrten des privaten Verkehrs hinsichtlich des Schallschutzes definiert und geregelt.

Maximale Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe soll das Maß festgesetzt werden, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, das aber im Kontext der gegenüberliegenden Bebauung städtebaulich noch vertretbar ist. So wurden gem. Planeintrag für die Planungsfläche des großflächigen Einzelhandels eine Wandhöhe von max. 7,0 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 367,63 m ü.NN. festgelegt. Die Planung sieht hier ein Flachdach vor.

Im Bereich der Bestandsbauten und des geplanten mehrgeschossigen Neubaus an der Straße "Katzbach", der durch den Markt im Untergeschoss unterbaut wird, wurde eine Wandhöhe von max. 7,0 m und eine Firsthöhe von max. 11,5 m ü.NN. bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 372,81 m ü.NN. festgesetzt. Diese Bezugshöhen wurde in Abstimmung mit dem Planer auf das voraussichtliche Fußbodenniveau festgelegt. Durch die Festsetzungen der Wandhöhen bezogen auf die Bezugshöhe wird die Staffelung des Baukörpers im Hang definiert.

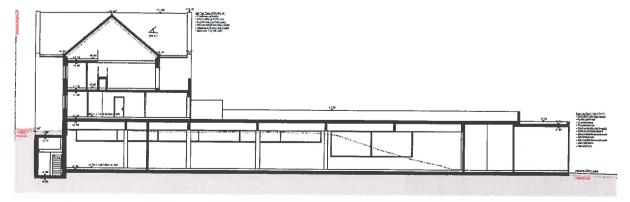


Abb. 12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen ; Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020)

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum First.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Absatz 2 bis 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wurde gemäß § 19 Abs. 3 + 4 BauNVO geregelt.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Somit kann der geplante großflächige Einzelhandel in der geplanten Länge errichtet werden.

4.4 Abstandsflächen / Nebenanlagen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- o ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- o den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.⁵ Für das Sondergebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt 0,4 H, jeweils aber mind. 3 m. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.2 und II.2.3 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- Fußwege.
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Überdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5 Zufahrt / Anbauverbotszone

Das Planungsgebiet ist von Osten her über die Ortsstraße "Katzbach" erschlossen. Die Zufahrt zum westlich gelegenen PKW-Parkplatz und der Anlieferzone wird festgesetzt.

Die Umsetzbarkeit einer innerörtlichen Abbiegespur wurde geprüft. Die vorhandene Straßenbreite der Straße "Katzbach" in diesem Bereich ist für eine zusätzliche Spur allerdings nicht ausreichend, daher muss auf eine Abbiegespur verzichtet werden. Die sich ergebende Situation ist grundsätzlich vergleichbar mit der Ein-/ Ausfahrtssituation zu verschiedenen Fach-, Lebensmittel- und Dro-

⁵ (BayBO, 2021)

geriemärkten in der Werner-von-Siemens-Straße in Cham. Auch hier ist die Zu-/ Ausfahrt zu einem Großparkplatz nicht mit einer Abbiegespur versehen.

Die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz⁶ von 20 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der Straße, ist nicht einzuhalten, da der Planungsbereich innerorts liegt. Die Straße "Katzbach" war ursprünglich eine Staatsstraße Die städtebauliche Entwicklung des Bestandes innerhalb der Ortschaft folgt mit ca. 4 m entlang des Straßenrandes.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in der Planung dargestellt und sind freizuhalten.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Ebenso werden die Lage der privaten Grünflächen und die Fläche mit Pflanzbindung mit den Pflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei werden der Umfang und die Art der Pflanzung detailliert angegeben, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die Bebauung in die Landschaft einzubinden.

Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen ist eine verstärkte Ein- und Durchgrünung des Grundstücks nicht möglich. Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Pflanzbindung festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich auch der zu erhaltende große Laubbaum. Die gesamte Stellplatzfläche ist mit mind. 2 Großbäumen zu überstellen.

Im Bebauungsplan wird die o.a. Anpflanzung von Sträuchern gemäß zeichnerischer Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung im Nordwesten des Geltungsbereichs bestimmt. Die Anpflanzung von Gehölzen minimiert die künftigen baulichen Eingriffe im Plangebiet und dient zudem in einem Teilbereich als Abschirmung. Der Bereich zwischen dem geplanten Parkplatz und dem Nachbargebäude Lindenstraße 1 im Norden muss von einer höheren Bepflanzung freigehalten werden, da die Sichtbeziehung zwischen dem Markt und dem Privathaus des Betreibers aufrecht erhalten werden muss.

Auf eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze muss verzichtet werden. Aufgrund des nicht sickerfähigen anstehenden Bodens, der Hanglage und der fehlenden Versickerungsfähigkeit (siehe Anlage 2 Geotechnischer Bericht Nr. B2007305 vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 17.09.2020) muss ein Eindringen von Oberflächenwasser unter den befestigten Flächen vermieden werden. Der Untergrund würde durch eine Sättigung mit Oberflächen- oder Hangwasser instabil werden. Zudem wird eine Ableitung des Hangwassers unter dem Pflasterbelag auf die nachbarlich angrenzenden Flächen vermieden.

4.7 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Stützmauern

Analog zu den festgesetzten Wandhöhen werden auch die durch die topografische Gegebenheit benötigten Stützmauern entlang der nördlichen Parkplatzfläche und der Anlieferung über max. zulässige Wandhöhen bezogen auf einen

^{6 (}Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, 2019)

Höhenbezugspunkt von 367,06 m ü.NN. festgelegt. Im Bereich der Anlieferung (Rampenanlage) sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m, im Bereich der Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 2,7 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt für Stützmauern erlaubt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Hanggrundstück, das stark nach Westen hin abfällt. Um die geplante Baumaßnahme realisieren zu können, werden auf dem Baugrundstück (außerhalb der HQ100-Fläche) Aufschüttungen von maximal 1,5 m und Abgrabungen von maximal 6,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände festgesetzt. Im Bereich innerhalb des HQ 100 (gem. Planeintrag) sind Aufschüttungen von maximal 1,0 m zulässig, die maximal zulässige Kubatur der Aufschüttung wird jedoch auf 95 m³ begrenzt. 95 m³ begrenzt. Der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes wird gemäß der Festsetzung zum Ersatz der Retentionsfläche ausgeglichen.

Durch die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes für die Gebäude und die Einschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen wird der Bodeneingriff minimiert. Innerhalb des Geländes sind für die PKW-Stellplätze im Westen nahezu ebene Flächen erforderlich.

Dachformen und Dachneigungen

Entsprechend der bestehenden und geplanten Gebäude werden die Dachformen für geneigte Dächer für Satteldach und Walmdach mit 18° - 45°, für Pultdächer mit 5° - 15° und Flachdächer bis max. 5° festgelegt. Eine Dachbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.

Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen wird genau für das Planungsgebiet definiert.

Pro Fassadenseite sind bis zu 4 Werbeflächen mit einer maximalen Gesamtgröße von je 10 m² erlaubt. Fahnenmasten bis 8 m Höhe und Pylone mit einer Höhe bis zu 6 m sind zulässig.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

Zudem darf durch Leuchtreklame keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen. Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen kann.

Einfriedung / Zaunsockel

In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg sind im Geltungsbereich trotz der Nähe zum Überschwemmungsgebiet Zäune zulässig. Daher werden Industriezäune feuerverzinkt oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 2,15 m ab OK fertigem Gelände erlaubt.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist von Osten her über die Ortsstraße "Katzbach" erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück wird festgesetzt. Weitere Ausführungen zur Abbiegespur und Anbauverbot unter Begründung Punkt 4.5.

Die landwirtschaftlichen Wege außerhalb des Geltungsbereichs bleiben bestehen, so dass die Bewirtschaftung der umliegenden Felder unverändert möglich ist.

5.2 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke an der Grundstückseinfahrt sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

5.3 Wasserversorgung

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

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem städtischen Schmutzwasserkanal in der Straße "Katzbach" zugeführt. Besondere spezifische Abwässer, die über das normale Maß hinausgehen, werden nicht produziert.

5.4.2 Oberflächenwasser

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sickerfähigen anstehenden Bodens nicht möglich ist (siehe Anlage 2 Geotechnischer Bericht Nr. B2007305 vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 17.09.2020), wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen entlang der Straße "Katzbach" über eine Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksgröße 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. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Um-

gang mit Regenwasser" und DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu beachten.

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

Retentionsfläche Hochwasser

Lediglich der Parkplatz liegt im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebietes. In der Bauleitplanung wird innerhalb der HQ100-Linie die Höhe der zulässigen Auffüllung auf 1,0 m festgesetzt, die maximal zulässige Kubatur der Auffüllung auf 95 m³ begrenzt und der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes bis zu max. 95 m³ an einer anderen, geeigneten Stelle durch die Stadt geregelt. Dies ist im Einzelbauantrag nachzuweisen. Der Hochwasserschutz und die Funktion als Rückhaltefläche werden dadurch insgesamt nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt.

5.5 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.

5.6 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baufläche an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 Abwehrender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, der Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr 2009-10", den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 und der DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich). Bei den Erschließungsmaßnahmen sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Der Löschwasserbedarf über die öffentliche Versorgung hinaus ist durch entsprechende Speicherkapazitäten vom Vorhabensträger auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung – "Katzbach-West" wurde der Schalltechnische Bericht Nr. S2007061 vom 13.10.2020 zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH aus Osterhofen erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1), und die erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Straßenverkehrslärm aus der Straße "Katzbach" werden für das Einzelbauvorhaben Maßnahmen formuliert. Diese sind unter den Hinweisen enthalten. Da das geplante Gebäude aus städtebaulichen Gründen unmittelbar an der lärmemittierenden Straße situiert wird, kann hier keine Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme errichtet werden. Daher wird in Absprache mit dem Landratsamt Cham auf passive Maßnahmen zurückgegriffen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die "lauteste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. einer Lärmschutzwand), zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem Straßenverkehrslärm, ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse nicht möglich. Die Lage des geplanten Wohngebäudes orientiert sich am Bestand sowie den Nachbargebäuden und dient dem Erhalt des Ortsbildes. Aus diesem Grund wird im Folgenden auf passive Maßnahmen zurückgegriffen:

- Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur Straße "Katzbach", anzuordnen.
- Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sollten auf der von der Lärmquelle (Straße) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden.
 - Die Fenster schutzbedürftiger Räume an der Ostfassade sind nicht zum Lüften geeignet, da auch ein nur teilweise offenes Fenster zu Überschrei-

tungen im Innenraum führen kann. Als Abhilfe können vor den Fenstern lärmmindernde Maßnahmen vorgebaut werden (z. B. Vorbauten aus Glas) oder eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden, die auch bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch der Räume gewährleistet. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Nachweis ist von einem geeigneten Fachbüro zu führen.

Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus.

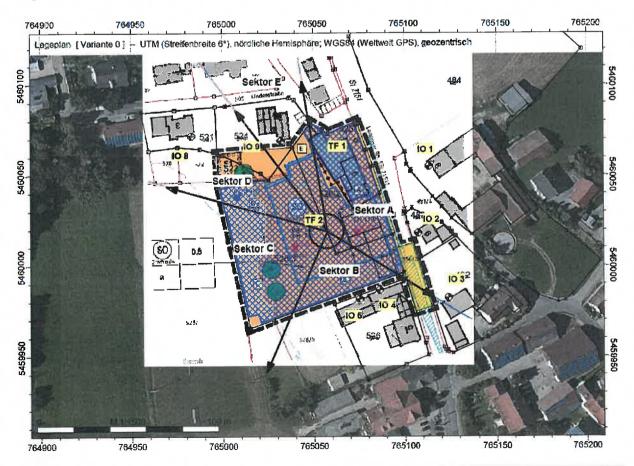
Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

- 11010 . L	Größe [m²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]	
Teilfläche		Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)
TF 1	≈ 919	55	45
TF 2	≈ 5.593	60	46

Die Größe der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der obenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Geometrie der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der nachfolgenden Grafik und dem Gutachten zu entnehmen.



Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

	Teilfläche 1			
Sektor	Zusatzkontingent L _{EK,Zus} [dB(A)/m²]			
Sektor	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h – 6h)		
Α	9	9		
В	3 = 3	-		
С	5	5		
D	5	-		
Ε	5			

Teilfläche 2			
Sektor	Zusatzkontingent L _{EK,Zus} [dB(A)/m ²]		
Sekiui	Tag (6h – 22h)	Nacht (22h - 6h)	
Α	-	4	
В	3	-	
С	3	14	
D	4	4	
E	1	-	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

6.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

7. HOCHWASSERSCHUTZ

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. 13: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020)⁷, 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.

Satzung i. d. F. vom 30.06.2021

⁷ (UmweltAtlas, 2020)

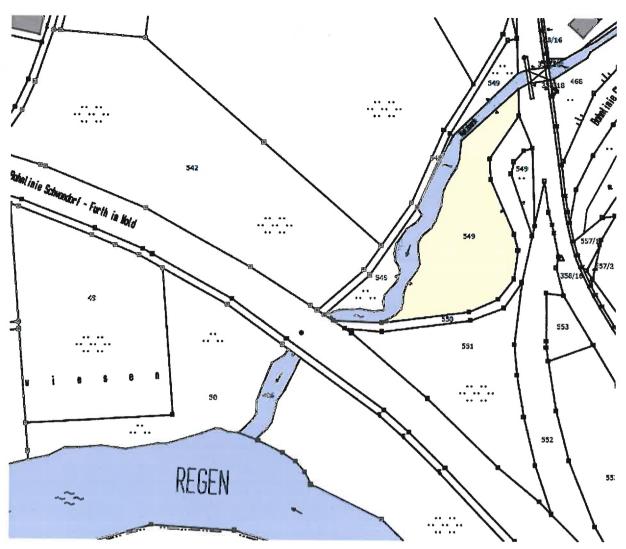


Abb. 14: Lageplan mit Darstellung der Hochwasser-Retentionsfläche in Katzbach (gelb), Darstellung unmaßstäblich

Somit wird gemäß § 77 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren der Ausgleich erbracht.

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 besehenden 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 Siedlungsein-

- heit 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.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂ –Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" angewandt:

- Eingrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Ableitung des Niederschlagswasser im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl:

GRZ = max. 0.80

10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

= ca. 7.807 m²

abzüglich der Fläche

= ca. 122 m²

des öffentlichen Straßengrundes (Gehweg)

Bruttofläche Parzelle / Baugrundstück

= ca. 7.685 m²

⁸ (Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund, 2009)

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Grundlagen

11.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁹.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

11.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan "Katzbach-West" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

⁹ (BNatSchG, 2020)

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 und 2 (Bestand, Eingriff) M 1:500, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) integriert werden.

11.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen westlich der Ortsstraße "Katzbach" im Ortsteil Katzbach der Stadt Cham. Westlich der Bestandsbebauung befindet sich ein Bereich einer Gartenfläche, als strukturarme Rasenfläche angelegt. Daran anschließend liegen intensiv genutzte Grünlandflächen.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die Ortsstraße "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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" umfasst eine Gesamtfläche von 7.807 m², also ca. 0,8 ha.

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

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel. Die städtebauliche Konzeption sieht den Neubau eines zukunftsorientierten großflächigen Einzelhandelsmarktes auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes vor. 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 Umgebung im Mischgebiet ist durch mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebauten geprägt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Sondergebietes
- Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

11.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachge- setz, Fach- plan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ¹⁰	Darstellung eines Sondergebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Misch- und Wohngebiet) unter Einbindung von bestehendem baulichen 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 Oberflächen- wasserabfluss	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 Grundstücksgröße 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.
			Der geplante Parkplatz liegt im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebietes. Im Bebauungsplan wird innerhalb der HQ100-Linie die Höhe der zulässigen Auffüllung auf 1,0 m festgesetzt, die maximal zulässige Kubatur der Auffüllung auf 95 m³ begrenzt und der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes mit 95 m³ durch eine festgesetzte Ersatzfläche gere-

¹⁰ (BauGB, 2020)

	Ziele	nach Fachge- setz, Fach- plan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung gelt.
3	Luftreinhal- tung	Immissions- schutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions- schutzrecht	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 erstellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen, damit der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht werden kann.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umwelt- gerechte 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. Bei der Beseitigung der Gewerbeabfälle, die im Zusammenhang mit der zeitweilige Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Aushub entstehen, sind die geltenden abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
6	Vermeidung bzw. umwelt- gerechte Ent- sorgung 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 Grundstücksgröße 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

	Ziele	nach Fachge- setz, Fach- plan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Be- bauungsplanes mit integrierter Grünord- nung
			bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung hinsichtlich des Schmutzwassers ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
7	Erhalt schüt- zenswerter Vegetations- bestände	Amtliche Bio- topkartierung	Im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattes befinden sich keine amtlich kartier- ten Biotope und keine schützenswerten Vegeta- tionsbestände. Lediglich ein Bestandsbaum ist zu erhalten.
8	Schutz des Landschafts- bilds	Flächennut- zungsplan	Im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattes befinden sich keine amtlich kartier- ten Biotope und keine schützenswerten Vegeta- tionsbestände.

11.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

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.¹¹

Der Regionalplan der Region 11 gibt folgende Ziele vor:

- Verbesserung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur, nachhaltige Stärkung der Region Cham
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen
- Gewährleistung einer bedarfsgerechten Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- Bereitstellung von geeigneten Flächen für Wohnungsbau

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Cham für den hier in Frage stehenden Raum, die benötigten Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

^{11 (}Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

11.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der typische Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldschwingel- oder Flattergras-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald in Erscheinung. 12

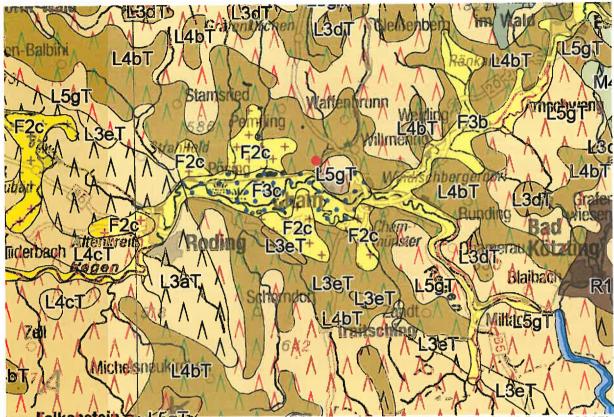


Abb. 15: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

Satzung i. d. F. vom 30.06.2021

¹² (pnV Bayern, 2017)

11.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche 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 Ortsstraße "Katzbach", sowie als Wohngebiet auf einer kleinen Teilfläche im Norden dar. Eine Teilfläche des straßenbegleitenden Gehwegs der Straße "Katzbach" liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

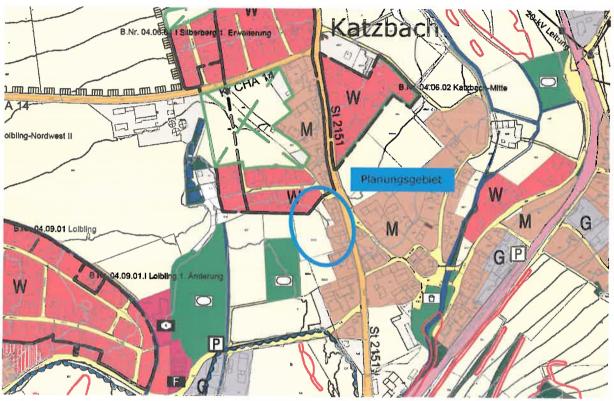


Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 durchgeführt.

11.1.3.4 Schutzgebiete

11.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹³.

Aufgrund der Entfernung des gepianten Sondergebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (ca. 480 m) kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rosa:

FFH-Gebiet Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung Vogelschutzgebiet Regentalaue und Chambtal mit Roetelseeweihergebiet

^{13 (}FIN Web, 2020)

11.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet, sowie der gesamte Landkreis Cham liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Im und in direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet. Diese sind ca. 0,5 km entfernt. 14

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.



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: Naturschutzgebiet Regentalaue zwischen Cham und Pösing

¹⁴ (FINWeb, 2020)



Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Grün:

Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald

11.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. 15

In der näheren Umgebung sind folgende amtlich kartierten Biotope vorhanden:

- 6741-0088-009 Feuchtflächen im Katzbachtal zwischen Wackerling, Katzbach und Katzberg (ca. 150 m südich 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. 20: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: Grün und lila: amtlich kartierte Biotope Ökoflächenkataster

¹⁵ (FINWeb, 2020)

11.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

- 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 Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Satzung i. d. F. vom 30.06.2021

¹⁶ (BNatSchG, 2020)

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

11.1.3.5 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.

Durch das Vorhaben wird im westlichen Geltungsbereich (Parkplatzbereich) in den HQ 100-Bereich eingegriffen und ein Retentionsraum von ca. 95 m³ verbraucht, dieser wird ausgeglichen. Auf die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 7. Hochwasserschutz wird verwiesen.

11.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet einen wassersensiblen Bereich tangiert. ¹⁷ Ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand ist gem. Bodengutachten jedoch vorhanden.



Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün:

wassersensibler Bereich

11.1.3.7 Wasserschutz und Quellenschutz

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

^{17 (}BayernAtlas, 2020)

11.1.3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen keine Denkmäler vor. 18 Somit werden auch keine Denkmäler beeinträchtigt.

Die Katholische Filialkirche St. Ägidius mit dem umgebenden Bodendenkmal liegt ca. 1,1 km östlich der Planungsfläche in Katzberg. Der die umgebende Bebauung überragende Kirchturm ist von der Planungsfläche aus nicht sichtbar.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rot:

Bodendenkmal Baudenkmal

Pink:

11.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.118 m². Diese Fläche entspricht dem für Bebauung zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der Flächen des Bestandes und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gehweg).

Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

11.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Grünland und als Gartenfläche mit einer strukturarmen Rasenfläche genutzt. Im östlichen Geltungsbereich befinden sich Bestandsgebäude, sowie versiegelte Straßenverkehrsflächen (Gehweg), Zufahrten, eine Tankstelle und Parkplatzflächen. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten sind auf der Eingriffsflächen nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) können ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

intensiv genutztes Grünland Größe ca. 3.062 m²



Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

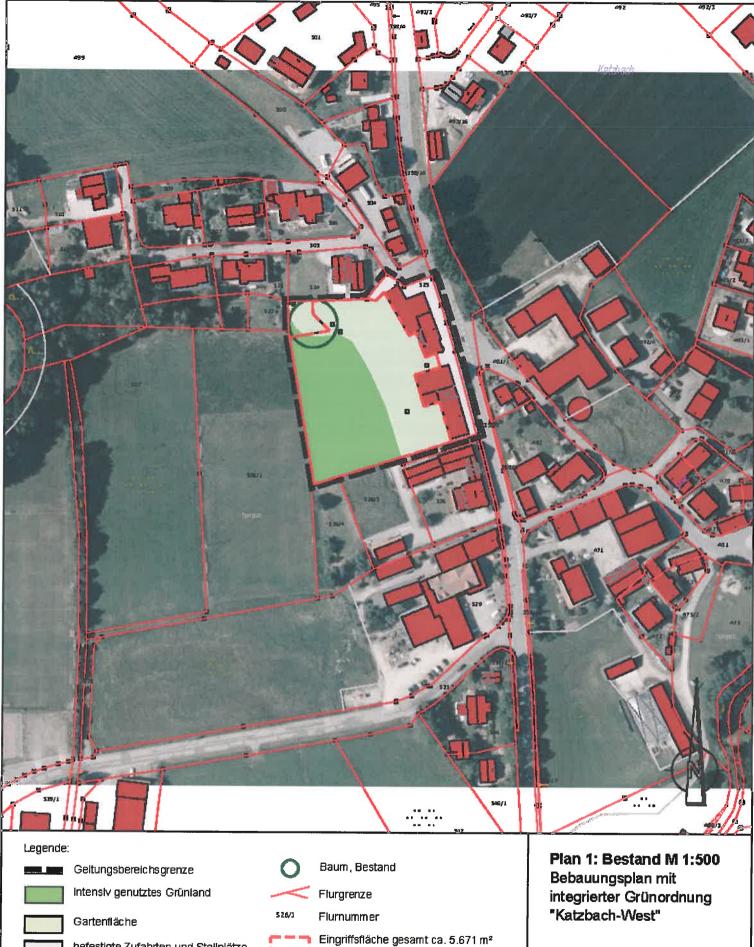
Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **intensiv genutztes Grünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

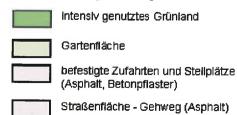
strukturarme Zier- und Nutzgärten (strukturarme Rasenfläche) Größe ca. 2.886 m²



Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Ziergarten (rote Umrandung); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **strukturarme Zier- und Nutzgärten** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.





Gebäude Bestand

Stadt Cham Landkreis Cham Regierungsbezirk Oberpfalz

11.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment) vorkommen.¹⁹

Gemäß Anlage 2 Geotechnischer Bericht Nr. B2007305 vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 17.09.2020 wurden unterhalb der Mutterbodenauflage in den Bohrungen bis in Tiefen von 1,50 m unter GOK bis 2,50 m unter GOK (= 370,00 m NN bis 368,64 m NN) anthropogene Auffüllungen in Form von sandigen, kiesigen und teilweise tonigen Schluffen in steifer Konsistenz erkundet. Unter den oben beschriebenen anthropogenen Auffüllungen wurden in allen Bohrungen bis zur Endteufe von 5,00 m u. GOK bis 6,00 m unter GOK (= 360,75 m NN bis 365,50 m NN) bindige bis gemischtkörnige und teils organische Böden angetroffen. Diese liegen hier in Form von Tonen und Schluffen mit unterschiedlich hohem Anteil an Kies und Sand, sowie teilweise organische Beimengungen sowie in schluffigen bis stark schluffigen, teils organischen Sanden in weicher bis steifer Konsistenz vor.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

11.2.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Anlage 2 Geotechnischer Bericht Nr. B2007305 vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 17.09.2020 wurde in keiner der Bohrungen ein Grund- bzw. Schichtwasserspiegel bis zu den maximalen Erkundungstiefen von 5,00 m u. GOK bis 6,00 m unter GOK angetroffen. Ebenso konnte kein seitlicher Schichtwasserzutritt festgestellt werden. Somit ist in diesem Bereich mit einem intakten hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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. Durch das Vorhaben wird im westlichen Geltungsbereich geringfügig durch den Parkplatzbereich in den HQ 100-Bereich eingegriffen und ein Retentionsraum von ca. 95 m³ verbraucht, dieser wird jedoch ausgeglichen. Auf die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 8. Hochwasserschutz wird verwiesen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

11.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

¹⁹ (UmweltAtlas, 2020)

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

11.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung und die Ortsstraße veränderten Landschaftsbildes. Es befinden sich keine flächenhaften Schutzgebiete bzw. kartierten Biotope im Planungsgebiet. Im Bestand handelt es sich gemäß Leitfaden um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) einzuordnen.

11.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, sind entsprechende Festsetzungen erforderlich, welche in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet liegt an der Ortsstraße "Katzbach" und in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung. Für das Planungsvorhaben wird ein Bestandsgebäude abgebrochen und die bereits versiegelte Fläche neu überbaut. Bestehender baulicher Bestand wird mit eingebunden. Somit kann eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehende Erschließungsstraßen sowie Nachnutzung von versiegelten Flächen nachgewiesen werden. Auf Grund der Eigenart des Betriebes (großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen) ist eine kompaktere Lösung betriebswirtschaftlich nicht möglich.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz "Sparsamer Umgang mit Grund und Boden" entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

11.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

11.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

11.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

11.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung der Kreiswerke Cham.

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 Grundstücksgröße 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.

11.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Cham befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

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. Durch das Vorhaben wird im westlichen Geltungsbereich geringfügig durch den Parkplatzbereich in den HQ 100-Bereich eingegriffen und ein Retentionsraum von ca. 95 m³ verbraucht, dieser wird jedoch ausgeglichen. Auf die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 8. Hochwasserschutz wird verwiesen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

11.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

11.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Stadt Cham liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

11.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv ge- nutztes Grün- land	intensiv genutztes Grünland	anthropogen über- prägter Boden unter Dauerbewuchs	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand	I .	Ausgeräumt, struk- turarme Agrarland- schaft	Gebiet mit ge- ringer Bedeutung für Naturhaushalt
	→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)		→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)		→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	und das Land- schaftsbild
Gartenfläche (Rasen)	strukturarme Zier- und Nutzgärten	anthropogen über- prägter Boden unter Dauerbewuchs	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand	Flächen ohne klein- klimatisch wirk- same Luftaus- tauschbahnen	Ausgeräumt, struk- turarme Agrarland- schaft	Gebiet mit ge- ringer Bedeutung für Naturhaushalt
	→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)		→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)		→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	und das Land- schaftsbild

11.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als intensiv genutztes Grünland und Gartenfläche genutzt werden. Die bestehende Bebauung und Versiegelung blieben erhalten.

Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

11.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf die durch die zusätzliche Bebauung betroffenen Flächen, da nur hier ein Eingriff erfolgt. Die bestehende Bebauung (Bestand bzw. Abbruch und Ersatzbau) und Versiegelung bleiben unberücksichtigt.

11.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und die Gartenfläche mit strukturarmen Rasen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, Pflanzauflagen und die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen betriebsbeding versiegelt.

Auf eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze muss verzichtet werden. Aufgrund des nicht sickerfähigen anstehen-

den Bodens, der Hanglage und der fehlenden Versickerungsfähigkeit muss ein Eindringen von Oberflächenwasser unter den befestigten Flächen vermieden werden. Der Untergrund würde durch eine Sättigung mit Oberflächen- oder Hangwasser instabil werden. Zudem wird eine Ableitung des Hangwassers unter dem Pflasterbelag auf die nachbarlich angrenzenden Flächen vermieden.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände besitzt einen relativ hohen Grundwasserflurabstand.

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. Durch das Vorhaben wird im westlichen Geltungsbereich geringfügig durch den Parkplatzbereich in den HQ 100-Bereich eingegriffen und ein Retentionsraum von ca. 95 m³ verbraucht, dieser wird jedoch ausgeglichen.

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. Auf die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 8. Hochwasserschutz wird verwiesen.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

11.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

11.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche eine zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung und die Ortsstraße veränderten Landschaftsbildes.

Durch den Bau von neuen Gebäuden und Parkplätzen im Bereich des Sondergebietes kommt es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen ist eine verstärkte Ein- und Durchgrünung des Grundstücks nicht möglich. Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Pflanzbindung festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich auch der zu erhaltende große Laubbaum. Die Anpflanzung von Gehölzen minimiert die künftigen baulichen Eingriffe im Plangebiet und dient zudem der Abschirmung. Der Bereich zwischen dem geplanten Parkplatz und dem Nachbargebäude Lindenstraße 1 im Norden muss von einer höheren Bepflanzung freigehalten werden, da die Sichtbeziehung zwischen dem Markt und dem Privathaus des Betreibers aufrecht erhalten werden muss.

11.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

<u>Erholung</u>

Aufgrund der bestehenden angrenzenden Ortsstraße "Katzbach", der bestehenden Bebauung und der intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Grünlandfläche, sowie als (ungenutzte) Rasenfläche ist der Erholungswert der Fläche als gering anzusetzen. Durch die Entstehung des Sondergebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Durch die geplante Bebauung durch den großflächigen Einzelhandel kommt es zu einer zusätzlichen Lärmquelle.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin werden Festsetzungen zu maximal zulässigen Emissionskontingenten tags und nachts, sowie Zusatzkontingente nach Richtungssektoren festgesetzt, um den Schutz der Nachbarschaft zu gewährleisten. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

11.3.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet liegt an der Ortsstraße "Katzbach" und in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung. Für das Planungsvorhaben wird ein Bestandsgebäude abgebrochen und die bereits versiegelte Fläche neu überbaut. Bestehender baulicher Bestand wird mit eingebunden. Somit kann eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehende Erschließungsstraßen sowie Nachnutzung von versiegelten Flächen (Ersatzbau) nachgewiesen werden. Auf Grund der Eigenart des Betriebes (großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen) ist eine kompaktere Lösung betriebswirtschaftlich nicht möglich

Somit wurde bereits im Vorfeld bezüglich der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden in alle Überlegungen einbezogen.

11.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

11.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

11.4 Eingriffsberechnung

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Bereich des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der zu erhaltenden Gartenfläche, der bestehenden Bebauung und der bereits versiegelten Zufahrten, Stellplätze und Straßenverkehrsflächen (Gehweg), definiert.

Eingriff:	5.671 m ²
Festgesetzte GRZ im SO:	größer als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ größer als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) 20 zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von> 0,35), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.

Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen ist eine verstärkte Ein- und Durchgrünung des Grundstücks nicht möglich. Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Pflanzbindung festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich auch der zu erhaltende große Laubbaum. Die Anpflanzung von Gehölzen in diesem Bereich minimiert die künftigen baulichen Eingriffe im Plangebiet und dient zudem in einem Teilbereich der Abschirmung. Der Bereich zwischen dem geplanten Parkplatz und dem Nachbargebäude Lindenstraße 1 im Norden muss von einer höheren Bepflanzung freigehalten werden, da die Sichtbeziehung zwischen dem Markt und dem Privathaus des Betreibers aufrecht erhalten werden muss.

²⁰ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

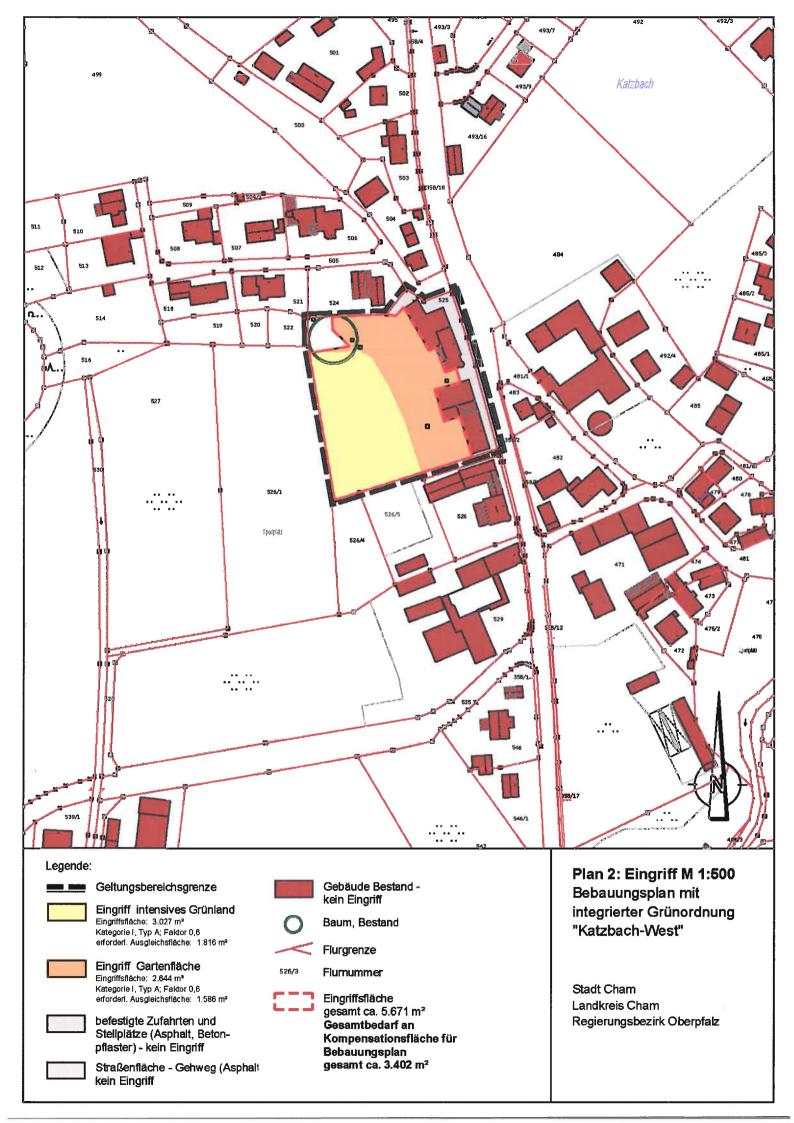
Durch weitere planliche und textliche Festsetzungen werden für das Sondergebiet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Aufgrund der geringen Ein- und Durchgrünung des Gebiets wird deshalb die Verwendung des höchsten Faktors 0,6 für die Grünland- und Gartenflächen angesetzt.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensations- faktor aller Schutzgüter	Flächen- größe	Kompensationsbedarf
intensiv genutztes Grünland	0,6	3.027 m²	1.816 m²
Gartenfläche (Ra- sen)	0,6	2.644 m²	1.586 m²
Ausgleichsflächenbedarf:			3.402 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 5.671 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 3.402 m² erforderlich.



11.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund $3.402\ m^2$ zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

11.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham abgebucht.

Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung 11.7 und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Mi-	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt	nimierung	
Arten und Lebens- räume, bio- logische Vielfalt, Arten-	Pflanzen Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	Pflanzen Keine Auswirkungen	Pflanzen Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Pflanzen Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Grünland- und Gartennutzung
schutz (Tiere und Pflanzen)	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	Biotope Keine Auswirkungen, da kei- ne geschützten Biotope von der Planung betroffen	Biotope 	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	Tiere/Artenschutz Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Tiere/Artenschutz Keine Auswirkungen, weiterhin Grünland- und Gartennutzung
	Biologische Vielfalt Keine Auswirkungen, da in- tensive Grünland- und Gar- tennutzung	Biologische Vielfalt Keine Auswirkungen	Biologische Vielfalt Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Biologische Vielfalt
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Verände-	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach er- folgter Modellierung	Keine Änderung in den be- stehenden Auswirkungen, weiterhin Grünland- und

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Mi-	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung	
	Baubedingt	Betriebsbedingt	nimierung		
	rung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umla- gerung von Boden - Versiegelung von Flächen		 flächenhafte Pflanz- bindungen und Pflanzgebote Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehand- lungsmitteln 	Gartennutzung Weiterhin Eintrag von Pflan- zenbehandlungsmittel in den Boden	
Wasser	- Verminderung des beste- henden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur Ableitung des Nieder- schlagswassers in den Vorfluter - Festsetzung einer Hochwasser- Retentionsfläche als Ersatz	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin Grünland- und Gartennutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin Grünland- und Gartennutzung. Kein Eingriff in das Retentionsvolumen des Hochwasserschutzes.	
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Flächenhafte Pflanzbin- dungen und Pflanzge- bote	Keine Auswirkungen, wei- terhin Grünland- und Gar- tennutzung	
Land- schafts- bild	punktuell mit optischen Stö- rungen durch den Baube- trieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude und Stellplätze	 in einem Teilbereich flächenhafte Pflanz- bindung und Pflanz- gebote 	Keine Auswirkungen, wei- terhin Grünland- und Gar- tennutzung	

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Mi-	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung	
	Baubedingt	Betriebsbedingt	nimierung		
			 Festsetzung von ma- ximal zulässigen Wandhöhen Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen 		
Mensch und seine Gesund- heit, Be- völkerung	Lärm- und Schadstoffimmis- sionen - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	Lärm- und Schadstoffimmis- sionen - Lärm- und Staubbelastung durch den Betrieb	Lärm- und Schad- stoffimmissionen - Festsetzungen zum Lärmschutz	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende Grünland- und Gartennutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und	
	Erholung - Verlust landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen - kurzzeitig optische Stö- rungen und Lärm durch den Baubetrieb	Erholung	Erholung	Spritzmittel in das Grund- wasser durch die weiterhin bestehende Grünland- und Gartennutzung	
	Gesundheit Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	Gesundheit Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	Gesundheit keine Festsetzung er- forderlich		
	<u>Hochwasser</u> Retentionsverlust	<u>Hochwasser</u> Retentionsverlust	<u>Hochwasser</u> Begrenzung der Auffül- lungen in Höhe und		

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Mi-	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt	nimierung	
			Kubatur im HQ100, Festsetzung einer Hochwasser- Retentionsfläche als Ersatz	
Fläche	Bebauung auf vorbelasteten Flächen, äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen und Verwendung vor- handener Bausubstanz	Keine Auswirkungen, wei- terhin Grünland- und Gar- tennutzung
Kultur- und Sach- güter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.			Keine Auswirkungen, wei- terhin Grünland- und Gar- tennutzung
Emissionen sowie sachge- rechter Umgang mit Abfäl-	Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung der Kreiswerke Cham. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen			Keine Auswirkungen, wei- terhin Grünland- und Gar- tennutzung
len und Abwässern	den gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sickerfähigen anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und ver-			

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Mi-	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt	nimierung	
	siegelten Flächen entlang der Straße "Katzbach" über eine Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksgröße 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.			
Schwere Unfälle und Katastro- phen	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 Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtig werden.			Keine Auswirkungen, weiterhin Grünland- und Gartennutzung
Wechsel- wirkungen	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 bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, wei- terhin Grünland- und Gar- tennutzung

11.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Hier ist in ca. 10 Jahren zu überprüfen, ob die festgesetzten Gehölzpflanzungen in der vorgeschriebenen Dichte die Bebauung in dem Teilbereich in die umgebende freie Landschaft einbindet.
- Kontrolle der Pflanzungen auf privatem Grund

11.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Katzbach im Bereich bestehender Bebauung. Durch die vorliegende Planung wird sowohl einem Gebäudeleerstand entgegengewirkt, als auch diese Bestandsbebauung in Ortsrandlage kompakt und auch mehrgeschossig nachverdichtet. Somit handelt es sich um eine flächensparende Bauweise. Lediglich in einem kleinen Teilbereich findet ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche statt. Diese geringe Fläche liegt jedoch zwischen dem bestehenden Bolzplatz und einer privaten strukturarmen Rasenfläche und wird für die Anlage des notwendigen Parkplatzes benötigt.

Die Stadt Cham erachtet den Verlust an Grünlandfläche unter der Maßgabe der möglichen Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und durch die im Umfeld stark durch bestehende Bebauung und der Sportanlagen (Bolzplatz) geprägte Flur als verträglich.

11.10 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, sind alternative Planungsmöglichkeiten kaum gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche und aufgrund der Hanglage ebenfalls alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung nicht gegeben. Zudem ist die Haupterschließung des Planungsgebietes über die Ortsstraße "Katzbach" bereits vorhanden.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur und die Überplanung vorhandener Bebauung ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

11.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Beim Schutzgut Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden.

Beim Schutzgut Boden und Wasser konnte auf Aussagen aus dem Geotechnischer Bericht Nr. B2007305 von GeoPlan aus Osterhofen vom 17.09.2020 zurückgegriffen werden (Anlage 2).

Bezüglich des Lärms liegen den Aussage der Schalltechnische Bericht Nr. S2007061 von GeoPlan aus Osterhofen vom 13.10.2020 zu Grunde (siehe Anlage 1).

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

11.12 Zusammenfassung

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel.

Die städtebauliche Konzeption sieht den Neubau eines zukunftsorientierten großflächigen Einzelhandelsmarktes auf dem Areal des alten Bestandsbetriebes vor. 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 Umgebung im Mischgebiet ist durch mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebauten geprägt.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Das gleiche gilt, auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, für das Schutzgut Mensch. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Trotz der Vorbelastung durch die Ortsstraße "Katzbach" und die bestehende umgebende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplante Baukörper und die PKW-Stellplätze zusätzlich verändert. Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen ist eine verstärkte Ein- und Durchgrünung des Grundstücks nicht möglich. Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Pflanzbindung festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich auch der zu erhaltende große Laubbaum. Die Anpflanzung von Gehölzen minimiert die künftigen baulichen Eingriffe im Plangebiet und dient zudem in einem Teilbereich der Abschirmung. Der Bereich zwischen dem geplanten Parkplatz und dem Nachbargebäude Lindenstraße 1 im Norden muss von einer höheren Bepflanzung freigehalten werden, da die Sichtbeziehung zwischen dem Markt und dem Privathaus des Betreibers aufrecht erhalten werden muss.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter werden gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsflächen durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Cham erbracht.

Aufgrund der gegebenen Lärmsituation vor Ort sowie der durch den Betrieb entstehenden Immissionen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den

21.10.2020, 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021

Úrsula Jocham

Landschaftsarchitektin

Stadtplanerin/

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BauNVO, B. (Novemberg 2017). Baunutzungsverordnung BauNVO.
- BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz. (2019). BayStrWG. Bayerisches Straßenund 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
- Klimaschutz Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 11 Regensburg. (2020). Regionalplan Regensburg Region 11.
- UmweltAtlas. (2020). UmweltAtlas Bayern. Von https://www.umweltatlas.bayern.de: https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Darstellung unmaßstäblich Abb. 2: Ansicht von Südosten; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) Abb. 3: Ansicht von Nordosten; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) Abb. 4: Ansicht von Nordwesten - Gebäuderückseite mit Rasen; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) Abb. 5: Ansicht von Osten - Bestandsbaum und anschließende Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 11 - Region Regensburg, Karte 1 - Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 11 - Region Regensburg, Karte 2 - Siedlung und Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich 13 Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich 15 Abb. 10: Bestandsbebauung an der Straße "Katzbach"; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 17 Abb. 11: Visualisierung mit Vergleich der Kubaturen an der Straße "Katzbach" (gelb bzw. grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach"); Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020) 17 Abb. 12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen; Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020)	ADD.	1: Luπbild mit Lage der Planungsflachen (roter Kreis); (BayernAtias 2020),	
Abb. 3: Ansicht von Nordosten; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 6 Abb. 4: Ansicht von Nordwesten - Gebäuderückseite mit Rasen; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 7 Abb. 5: Ansicht von Osten - Bestandsbaum und anschließende Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 7 Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich 9 Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 11 - Region Regensburg, Karte 1 - Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich 11 Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 11 - Region Regensburg, Karte 2 - Siedlung und Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich 13 Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich 15 Abb. 10: Bestandsbebauung an der Straße "Katzbach"; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 17 Abb. 11: Visualisierung mit Vergleich der Kubaturen an der Straße "Katzbach" (gelb bzw. grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach"); Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020) 17 Abb. 12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen; Kerschberger Architekten		Darstellung unmaßstäblich	4
Abb. 4: Ansicht von Nordwesten – Gebäuderückseite mit Rasen; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 7. Abb. 5: Ansicht von Osten – Bestandsbaum und anschließende Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 7. Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich 9. Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich 11. Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 2 – Siedlung und Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich 13. Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich 15. Abb. 10: Bestandsbebauung an der Straße "Katzbach"; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 17. Abb. 11: Visualisierung mit Vergleich der Kubaturen an der Straße "Katzbach" (gelb bzw. grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach"); Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020) 17. Abb. 12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen; Kerschberger Architekten	Abb.	2: Ansicht von Südosten; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020)	6
Kellhuber (Juli 2020) Abb. 5: Ansicht von Osten – Bestandsbaum und anschließende Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 2 – Siedlung und Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich Abb. 10: Bestandsbebauung an der Straße "Katzbach"; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) Abb. 11: Visualisierung mit Vergleich der Kubaturen an der Straße "Katzbach" (gelb bzw. grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach"); Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020) Abb. 12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen; Kerschberger Architekten	Abb.	3: Ansicht von Nordosten; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020)	6
Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 7 Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich 9 Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 11 - Region Regensburg, Karte 1 - Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich 11 Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 11 - Region Regensburg, Karte 2 - Siedlung und Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich 13 Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich 15 Abb. 10: Bestandsbebauung an der Straße "Katzbach"; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2020) 7 Abb. 11: Visualisierung mit Vergleich der Kubaturen an der Straße "Katzbach" (gelb bzw. grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach"); Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020) 17 Abb. 12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen; Kerschberger Architekten	Abb.		. 7
2018), Darstellung unmaßstäblich	Abb.		7
(Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich	Abb.		n 9
Versorgung; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich	Abb.		
(FNP), Darstellung unmaßstäblich	Abb.		
2020)	Abb.		
grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach") ; Kerschberger Architekten GmbH, Cham (Mai 2020)	Abb.		17
Abb. 12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen ; Kerschberger Architekten	Abb.	grau Bestand, weiß-schwarz Planung Gebäude an der Straße "Katzbach") ;	
	Abb.	12: Systemschnitt Planung von Osten nach Westen ; Kerschberger Architekten	20

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"

Abb.	13: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich	31
Abb.	14: Lageplan mit Darstellung der Hochwasser-Retentionsfläche in Katzbach (gelb),	32
Abb.	15: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayerr 2017), Darstellung unmaßstäblich	1 41
Abb.	16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb.	17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb.	18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb.	19: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb.	20: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich	46
Abb.	21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich	49
Abb.	22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich	50
Abb.	23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb.	24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Ziergarten (rote Umrandung); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich	53