

STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

BAD KÖTZTING  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„An der Westumgehung – 3. Änderung“  
mit Teiländerung des B-Plans  
„Auf der Platte“**

**- Begründung, Umweltbericht -**

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
GmbH & Co. KG  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 12.04.2022

Entwurfsfassung: .....

Satzungsfassung: .....

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage, Topografie und Dimension</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	12
<b>4. Inhalte der Änderung</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur .....	13
5.2 Immissionsschutz .....	15
5.2.1 Verkehrslärm .....	15
5.2.2 Induzierter Verkehr .....	15
5.2.3 Gewerbelärm .....	16
5.2.4 Landwirtschaft.....	16
5.3 Einzelhandel .....	17
5.4 Denkmalschutz .....	19
5.5 Altlasten.....	19
5.6 Biotope .....	21
5.7 Natur- und Landschaftsschutz .....	22
5.8 Belange des Umweltschutzes .....	22
5.9 Artenschutzrechtliche Belange.....	22
5.10 Grünordnung .....	24
5.10.1 Leitziele der Grünordnung.....	24
5.10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich.....	24
5.10.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	24
<b>6. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
6.1 Beschreibung der Planung.....	25
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	25
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	25
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	25
6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung .....	25
6.2.2 Landschaftsplan.....	26
6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	26

---

6.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	26
6.3.1	Schutzgut Mensch .....	26
6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	27
6.3.3	Schutzgut Boden.....	27
6.3.4	Schutzgut Wasser.....	28
6.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	28
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	28
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	29
6.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	29
6.4.1	Schutzgut Mensch .....	29
6.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	30
6.4.3	Schutzgut Boden.....	30
6.4.4	Schutzgut Wasser.....	31
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	32
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	32
6.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	33
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	33
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	33
6.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	33
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	33
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	34
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	34
6.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	34

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Hauptanlass der vorliegenden Änderung ist der Bedarf an Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente im Sondergebiet Einzelhandel „An der Westumgehung“.

Um den Einzelhandel im Ortskern von Bad Kötzing im Bestand zu schützen, waren innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Bad Kötztinger Liste bislang im Sondergebiet explizit ausgeschlossen.

Bei der Revitalisierung der ehemaligen innerstädtischen Industriebrache und der Realisierung des Einzelhandelsstandortes an der Westumgehung stößt die Vermarktung und Nutzung der Verkaufsflächen jedoch an ihre Grenzen.

Trotz zahlreicher und langwieriger Bemühungen des Betreibers des Einzelhandelsstandortes ist es nicht gelungen, die zur Überwindung der schwierigen Topografie entstehenden Verkaufsflächen aufgrund der Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen (Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente) zu vermarkten und zu nutzen.

Die Folge ist die Entstehung von innerstädtischem Leerstand.

Dem möchte die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung aktiv entgegenwirken. Dabei soll jedoch nicht das gesamte Sondergebiet gänzlich für innenstadtrelevante Sortimente geöffnet werden, sondern nur der südliche Teil des Sondergebietes, hier nur das Zwischen- und Untergeschoss des Gebäudes sowie eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche, unterteilt auf spezifische Sortimente, definiert werden.

Mit diesen Einschränkungen möchte die Stadt sowohl dem Betreiber mehr Handlungsspielraum bei der Nutzung der Einzelhandelsflächen ermöglichen, weiterhin den bestehenden Einzelhandel im Ortskern von Bad Kötzing schützen als auch zukünftig innerstädtischen Leerstand vermeiden.

Mehrere Anfragen von Einzelhändlern mit innenstadtrelevanten Sortimenten liegen dem Betreiber für die Flächen an der Westumgehung vor und können nachgewiesen werden.

Daneben sollen mit der vorliegenden Änderung die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Abstandsflächen bedarfsgerecht und gemäß der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden.

Zusätzlich dazu ergibt sich aufgrund der geplanten Errichtung von Garagen im unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Auf der Platte“ auch der Bedarf zur Umwandlung einer bislang festgesetzten Fläche für Parkplätze in eine Fläche für Garagen, da die bisherigen Festsetzungen der Errichtung von Garagen bislang entgegenstehen.

Da diese Fläche unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans „An der Westumgehung“ angrenzt, soll die Änderung im gleichen Atemzug erfolgen.

Durch die Überplanung der bislang festgesetzten Parkplätze sollen diese zukünftig am Ende der Gartenstraße im Bereich des Wendehammers als öffentliche, straßenbegleitende Stellplätze nachgewiesen und festgesetzt werden. In der Folge verkleinert sich die Fläche des Mischgebietes „An der Westumgehung“.

Ziel der Bauleitplanung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bad Kötzing auf den Änderungsflächen.

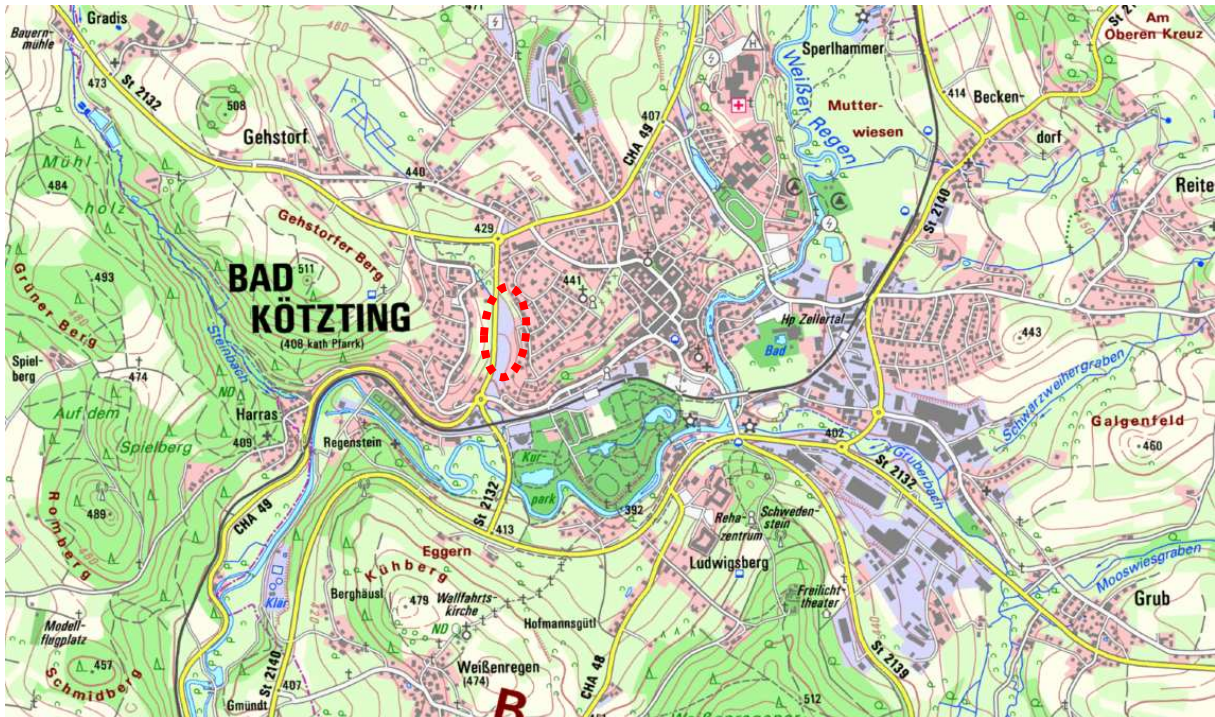
Mit der Änderung soll ein innerstädtischer Einzelhandelsstandort vor der Entstehung von Leerstand geschützt und die innerstädtische Versorgungssituation verbessert, aber auch die vorhandenen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe in der Innenstadt von Bad Kötzing vor negativen Auswirkungen geschützt werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen nicht zuletzt Standortentscheidungen von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten hin zu periphere Lagen vermieden werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

## 2. Lage, Topografie und Dimension

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



TK 50 mit Lage der Änderungsflächen (rot)

Die Änderungsflächen liegen ca. 500 m westlich vom Ortskern von Bad Kötzing entfernt, umfassen rund 2,4 ha und gliedern sich wie folgt:

Art der Nutzung	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )
Allgemeines Wohngebiet (WA) / Fläche für Garagen	157,97
Mischgebiet (MI)	4.190,46
Sondergebiet Einzelhandel (SO <sub>E</sub> )	18.427,79
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze	46,05
Öffentliche Grünflächen	1.360,49
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.182,76</b>

Im Norden, Osten, Süden und Südwesten grenzen Wohnbauflächen an. Weiter Richtung Westen setzen sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Im Westen verläuft die „Westumgehung“/ St 2132, im Osten die Gartenstraße.

Die Änderungsflächen werden derzeit bebaut. Die vorgesehene Fläche für Garagen wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Die Änderungsflächen sind stark von Osten (427,6 m ü.NN) nach Westen (413,1 m ü.NN) sowie von Norden (425,7 m ü.NN) nach Süden (398,5 m ü.NN) geneigt.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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

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

##### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

###### 1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

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

###### 2.1.7 Mittelzentren

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

###### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

###### 2.2.4 Vorrangprinzip

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

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

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

##### 3.1 Flächensparen

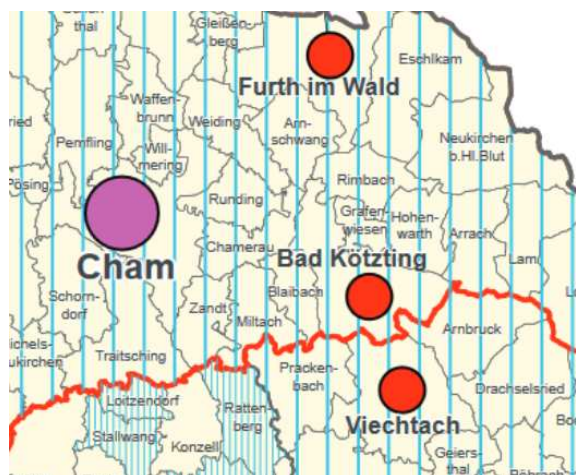
*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Auf den Änderungsflächen befand sich in der Vergangenheit ein Industriebetrieb, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Westumgehung – 2. Änderung“ rückgebaut und die Flächen entsiegelt wurden. Die Um- bzw. Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche ist in Bezug auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung als positiv zu bewerten. Die 3. Änderung dient ebenfalls der Innenentwicklung und der Vermeidung von innerstädtischem Leerstand. Die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in peripheren Lagen soll vermeiden werden.



Auszug LEP 2013, Anhang 2 Strukturkarte

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

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

Mit der Um- bzw. Nachnutzung eines ehemaligen Stahlbaubetriebes wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Sinne der aufgeführten Ziele und Grundsätze geleistet. Die Änderungsflächen sind an geeignete Siedlungseinheiten (Baugebiete „An der Westumgehung“ und „Auf der Platte“) angebunden.

### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

#### 5.3.1 Lage im Raum

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

*Abweichend sind Ausnahmen zulässig*

- für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung des Ziels 5.3.2,*
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

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

Aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Bad Kötzing (s. Pkt. 5.3) geht sogar hervor, dass das Einzelhandelsangebot der Kötztinger Innenstadt und dessen Einzugsgebiet deutlich über den ausgewiesenen Mittelbereich hinaus reicht.

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

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

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

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

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

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

Entlang der Westumgehung befindet sich ein Fußweg, der als durchgängige, fußläufige Verbindung nach Norden und Süden fungiert.

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

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

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

Der Ausbau einer fußläufigen Verbindung hin zum Baugebiet „Auf der Platte“ scheiterte an der Überwindung eines starken Geländeunterschiedes, der sich aus der zukünftigen Geländehöhe des Einzelhandels und der Lage des Baugebietes auf einer Anhöhe ergibt.

Der für eine fußläufige Verbindung zu überwindende Höhenunterschied wäre nur mithilfe eines Eingriffs in die Böschung, in den hier befindlichen Fels, in die Grünstrukturen, einer Treppenanlage und sehr hohen Stützwänden möglich gewesen. Da der erschließungstechnische Aufwand derart hoch gewesen wäre, wurde von dieser Variante abgesehen. Zumal eine barrierefreie Lösung hier nicht möglich gewesen wäre. Stattdessen entschied sich die Stadt, das bestehende Fußwegesystem auszubauen (s.o.).

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



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

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

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

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

Darüber hinaus entstand südlich die Änderungsflächen angrenzend eine Wohnanlage mit 23 Wohnungen, wodurch weitere 46 Einwohner hinzu kamen, also insgesamt weitere 100 Einwohner im 600 m Einzugsbereich.

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

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

Damit sind die Änderungsflächen auch an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle in der Bahnhofstraße befindet sich im unmittelbaren Umfeld der südlich angrenzenden Wohnanlage.

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

Damit kann der Standort als städtebaulich integriert angesehen werden.

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

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

*(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortiments-spezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

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

*der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Hierbei sei ebenfalls auf das durchgeführte Einzelhandelsgutachten (s. Pkt. 5.3) verwiesen, welches sowohl auf den Einzugsbereich der Stadt als auch auf eine Verträglichkeit der geplanten Märkte in der vorgesehenen Größe mit den bestehenden Einzelhändlern der Stadt eingeht.

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

Bezüglich der geplanten Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes war zu überprüfen, ob die geplante Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> nicht reduziert werden könne. Hierbei war auf die Raumleistung in €/m<sup>2</sup> pro Jahr abzustellen.

Die Erfahrungswerte des Betreibers aus bestehenden Filialen, die sich im selben Landkreis in vergleichbaren Gemeinden mit vergleichbaren Rahmenbedingungen (anderer Drogeriefachmarkt in der Nähe, dieser nicht in der Existenz bedroht, rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) befinden, bestätigten die Notwendigkeit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Durch die 3. Änderung soll das Sondergebiet vor der Entstehung von Leerstand geschützt und die innerstädtische Versorgungssituation verbessert, aber auch die vorhandenen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe in der Innenstadt von Bad Kötzing vor negativen Auswirkungen geschützt werden.

Um die geplanten Nutzungen im Sondergebiet zu schützen sowie die Entstehung einer „Agglomeration“ zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet explizit ausgeschlossen.

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

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

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

*Ferner ist für die raumstrukturelle Entwicklung anzustreben,*

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

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

#### **5 Pflege der stadtnahen Landschaft**

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

#### 1.2.4 Mittelbereiche Cham, Furth i.Wald, Kötzing

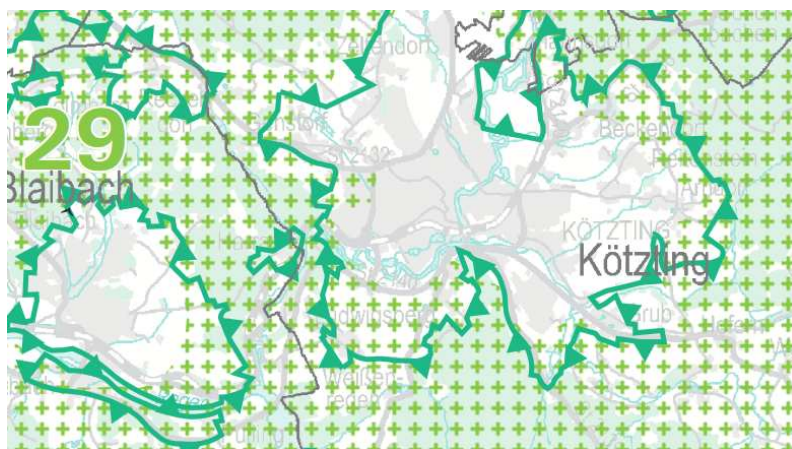
*Eine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt soll angestrebt werden. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nicht-landwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung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

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

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

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

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



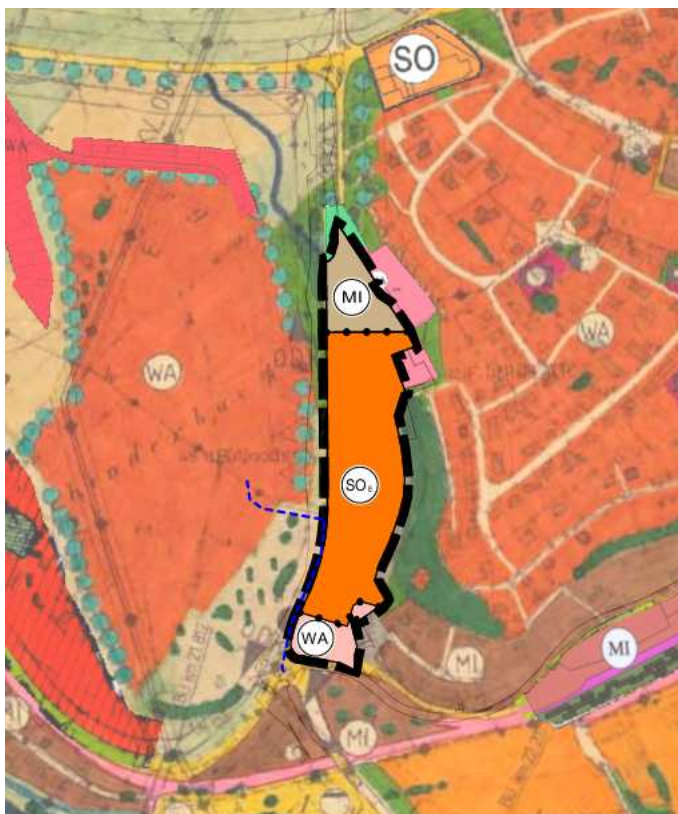
Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Durch die 31. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, welche am 06.07.2021 in Kraft trat, erfolgte im Bereich der Änderungsflächen die Darstellung eines Sondergebietes für den Einzelhandel und eines Mischgebietes.

Die Fläche, die im Zuge der 3. Änderung für die Errichtung von Garagen vorgesehen ist, ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Bad Kötzting i.V.m. der 31. Deckblattänderung vom 06.07.2021

Die Bebauungsplanänderung entspricht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Westumgehung – 2. Änderung“, der am 07.07.2021 Rechtskraft erlangte.

Die Fläche, die zur Umwandlung eines Parkplatzes in eine Fläche für Garagen vorgesehen ist, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Platte – 5. Änderung“ vom 16.02.2005.

Die Umgrenzung der jeweiligen Bebauungspläne sowie die zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO an, im Norden setzen sich Grünflächen fort. Im Westen schließt sich die Westumgehung mit Rad- und Fußweg an.

## 4. Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- Aufnahme von innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 590 m<sup>2</sup> mit sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen ausschließlich für das Zwischen- und Untergeschoss im südlichen SO<sub>E</sub>-Teil aufgrund des Bedarfs (s. Kap. 1)
- Anpassung der im Geltungsbereich festgesetzten Maße der Abstandsflächen auf die aktuellen Regelungen der BayBO
- Vergrößerung der zulässigen Werbeanlagen im SO<sub>E</sub> von 12 m<sup>2</sup> auf 15 m<sup>2</sup> Fläche je Werbeanlage
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbepylonen und Fahnenmasten im SO<sub>E</sub> sowie deren Höhenbezugspunkt
- Aufnahme von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ an der Gartenstraße zur Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen
- Aufnahme von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für eine Fläche für Garagen im Baugebiet „Auf der Platte“ aufgrund des Bedarfes zur Errichtung von Garagen
- zeichnerische Aktualisierung der digitalen Flurkarte
- textliche Aktualisierung der Flurstücksnummern innerhalb des Geltungsbereiches
- textliche Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge

## 5. Wesentliche Auswirkungen

### 5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

#### Öffentliche Verkehrsflächen

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

Im Zuge des Ausbaus der Westumgehung erfolgte die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Westumgehung, wofür das bestehende Straßenniveau angehoben werden musste.

Parallel zur Westumgehung verläuft ein durchgängiger Rad- und Fußweg.

Die Gartenstraße dient als Anwohnerstraße.

#### Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel sind Flächen festgesetzt, innerhalb derer die Anlage von Stellplätzen zulässig ist. Diese sind dem Sondergebiet funktional zugeordnet.

Die bislang festgesetzte und genutzte Fläche für Parkplätze ist bereits versiegelt. Diese Fläche wird in eine Fläche für Garagen umgewandelt.

Um weiterhin öffentliche Stellplätze nachweisen zu können, werden am Ende der Gartenstraße im Bereich des Wendehammers straßenbegleitende, öffentliche Parkplätze festgesetzt.

#### Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Bad Kötzing in den angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen.

### Schmutzwasserentsorgung

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

### Niederschlagswasserentsorgung

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

Das im MI und SO<sub>E</sub> anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt und gedrosselt an den angrenzenden öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Bad Kötzing eingeleitet.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im MI und SO<sub>E</sub> nicht empfehlenswert und auch nicht geplant.

Das auf den Änderungsflächen entlang der Gartenstraße anfallende Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Kanal in der Gartenstraße eingeleitet.

Ggf. notwendige Genehmigungen werden frühzeitig beantragt.

### Grundwasser

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen liegt im MI und SO<sub>E</sub> ein geringer Grundwasserabstand vor. Laut durchgeführter Baugrunduntersuchung liegt dieser bei ca. 396 m ü. NHN.

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

### Gewässer

Im MI und SO<sub>E</sub> befindet sich ein parallel zum Rad- und Fußweg verrohrter Bach (Urtlbach, Gewässer III. Ordnung).

### Brandschutz

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

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

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

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

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

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

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

### Gasversorgung

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

### Stromversorgung, Telekommunikation

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

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

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

## **5.2 Immissionsschutz**

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

Hierfür wurde im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „An der Westumgehung – 2. Änderung“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse werden im Folgenden kurz erläutert.

Im Rahmen der 3. Änderung erfolgen keine Änderungen der bisher festgesetzten, schalltechnischen Maßnahmen.

### **5.2.1 Verkehrslärm**

Westlich der Änderungsflächen grenzt die bestehende „Westumgehung“/ St 2132 an.

In ca. 90 m südlicher Richtung liegt die Bahnlinie Cham – Lam, die gem. dem Gutachten keinen relevanten Einfluss auf den Beurteilungspegel des Änderungsgebietes hat.

Als Grundlage für die Berechnung diente die Straßenverkehrszählung 2015, als Vergleich zwei durchgeführte Verkehrszählung im Juli und September 2020.

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

Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich: im Mischgebiet ist die Westfassade dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

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

### **5.2.2 Induzierter Verkehr**

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

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

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

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

Das Gutachten hat ergeben, dass durch die Änderung die Immissionsrichtwerte in den Bestandsnutzungen eingehalten werden können.

Im Detail wird sich der Beurteilungspegel entlang der Westumgehung am Tag lediglich um 1 dB(A), in der Nacht um 0,2 dB(A) erhöhen.

Schalltechnische oder organisatorische Maßnahmen im Sinne der TA Lärm sind demzufolge nicht notwendig.

### **5.2.3 Gewerbelärm**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2.4 Landwirtschaft**

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Landwirtschaftliche Hofstellen o.ä. befinden sich weder im Änderungsgebiet noch grenzen Hofstellen unmittelbar an.

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

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung



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

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

### 5.3 Einzelhandel

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

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

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

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

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

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

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

Daneben wird festgestellt, dass der in der Innenstadt bestehende Lebensmittelvollsortimenter am Bahnhofsweg zwar der Versorgung der unteren Altstadt dient, jedoch mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> sowie den ungünstigen Parkmöglichkeiten den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Einkaufsstätten und Sortimente nicht mehr entspricht.

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

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

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

Hierdurch kann die damalige Standortfehlerscheidung korrigiert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan „An der Westumgehung – 2. Änderung“ wurden die Vorgaben des Gutachtens zu den zulässigen Nutzungen beachtet und die Bedenken zur Gestaltung ausgeräumt.

Die vorliegende 3. Änderung sieht jedoch vor, innenstadtrelevante Sortimente in einem Teilbereich des SO<sub>E</sub> zuzulassen.

Vorgesehen ist die Festsetzung von innenstadtrelevanten Sortimenten im Zwischen- und Untergeschoss des Gebäudes im südlichen SO<sub>E</sub>-Teil. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind zusätzlich auf eine maximale Gesamtverkaufsfläche, unterteilt auf spezifische Sortimente, reglementiert.

Hintergrund dieser Öffnung für innenstadtrelevante Sortimente ist die schwierige Vermarktung und Nutzung der entstehenden Verkaufsflächen, die sich zum Teil aus der Überwindung der schwierigen Topografie der Änderungsflächen ergeben.

Trotz zahlreicher und langwieriger Bemühungen des Betreibers des Einzelhandelsstandortes ist es bislang nicht gelungen, die Verkaufsflächen aufgrund der Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen (Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente) zu vermarkten.

Die Folge ist die Entstehung von innerstädtischem Leerstand.

Dem möchte die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung aktiv entgegenwirken.

Mit den festgesetzten Einschränkungen (auf eine bestimmte Fläche im SO<sub>E</sub>, bestimmte Geschosse und eine maximale Gesamtverkaufsfläche) möchte die Stadt einerseits dem Betreiber mehr Handlungsspielraum bei der Nutzung der Einzelhandelsflächen ermöglichen, andererseits aber auch den bestehenden Einzelhandel im Ortskern von Bad Kötzing weiterhin schützen und innerstädtischen Leerstand vermeiden.

Mehrere Anfragen von Einzelhändlern mit innenstadtrelevanten Sortimenten liegen dem Betreiber für die Flächen an der Westumgehung vor und können nachgewiesen werden.

Die Stadt sieht die vorliegende Änderung als raumverträglich mit dem bestehenden Einzelhandel im Ortskern von Bad Kötzing.

## 5.4 Denkmalschutz

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

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

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

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

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

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

## 5.5 Altlasten

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „An der Westumgehung – 2. Änderung“ wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt sowie ein Sanierungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Die Ausführungen beziehen sich dabei auf das Sondergebiet Einzelhandel und das Mischgebiet sowie das südlich angrenzende Wohngebiet.

### Ausgangslage

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

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

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

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

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

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

### Untersuchungsergebnisse

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

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

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

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

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

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

Eine Grundwasseruntersuchung ergab, dass keine Belastung des Grundwassers vorliegt.

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

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

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

### Schlussfolgerungen

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

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

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

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

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

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

### Sanierungskonzept

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

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens soll der kontaminierte Boden aus dem WA und MI ins SO<sub>E</sub> umgelagert werden, um diese schadstofffrei herzustellen.

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

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

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

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

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

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

Das Sanierungskonzept wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

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

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

Im Zuge der 3. Änderungen ergeben sich weder Änderungen noch Ergänzungen.

## **5.6 Biotope**

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

## 5.7 Natur- und Landschaftsschutz

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

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

In den Hangbereichen, wo eine Rücknahme des Bewuchses aufgrund der notwendigen Geländeänderungen oder zur Vermeidung von Personenschäden (durch Baumsturz) notwendig ist, erfolgen Ersatzpflanzungen mit Sträuchern. Dies ist sowohl in den privaten Grünflächen als auch in den Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Klima können somit vermeiden werden.

## 5.8 Belange des Umweltschutzes

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

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

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

## 5.9 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

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

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

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

## 5.10 Grünordnung

### 5.10.1 Leitziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Baugebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen. Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

### 5.10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich

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

Die Änderungsflächen wurden in der Vergangenheit überwiegend gewerblich genutzt, waren teilweise bebaut und versiegelt. In der Zwischenzeit erfolgten der Gebäudeabriss sowie eine Entsiegelung der Industrieflächen.

Die Änderungsflächen werden derzeit bebaut. Die vorgesehene Fläche für Garagen wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist bereits versiegelt.

Neue Bauflächen o.ä. entstehen durch die Bauleitplanung nicht. Die vorgesehenen öffentlichen Stellplätze befinden sich überwiegend auf der Fläche des bisher festgesetzten Mischgebietes.

Die im Bebauungsplan „An der Westumgehung“ festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 1034/1 der Gemarkung Bad Kötzing, welche sich im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet, bleibt von der Änderung unberührt.

Die vorliegende Änderung dient im planerischen Sinne als Maßnahme der Innenentwicklung sowie der Vermeidung von Leerstand.

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

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

### 5.10.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

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





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

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

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

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

### **6.2.2 Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing ist ein Landschaftsplan integriert.

### **6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

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

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

## **6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **6.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Änderungsflächen sind über die bestehende „Westumgehung“/ St 2132 im Westen sowie die Gartenstraße im Osten erschlossen. Entlang der Westumgehung verläuft ein Rad- und Fußweg.

Im Norden, Osten, Süden und Südwesten grenzen Wohnbauflächen an. Weiter Richtung Westen setzen sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Die Änderungsflächen werden derzeit bebaut. Die vorgesehene Fläche für Garagen wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist versiegelt.

Die Änderungsflächen sind stark von Osten (427,6 m ü.NN) nach Westen (413,1 m ü.NN) sowie von Norden (425,7 m ü.NN) nach Süden (398,5 m ü.NN) geneigt.

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

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

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

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

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Laut einer Altlastenuntersuchung sowie einem Sanierungskonzept liegen kontaminierte Böden im SO<sub>E</sub> vor. Von diesen geht eine Gefährdung für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen aus.

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

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

### **6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

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

Im Osten grenzen Böschungen mit Gehölzstrukturen und Sträucher an.

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

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

### **6.3.3 Schutzgut Boden**

Da sich auf den Änderungsflächen in der Vergangenheit eine Stahlbaufirma befand, liegen im SO<sub>E</sub> kontaminierte Böden vor.

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „An der Westumgehung – 2. Änderung“ wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Regensburg, mit 14 Kleinrammbohrungen (Bohrsondierungen) durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

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

Informationen über Dolinen sind nicht bekannt.

Weitere Detailinformationen liegen nicht vor.

#### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des MI und SO<sub>E</sub> verläuft ein verrohrter Graben von Nord nach Süd. Dieser tritt südlich des Kreisverkehrs wieder zu Tage.

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

Im südlich angrenzenden Wohngebiet wurde in ca. -1,7 m unter Geländeoberkante unausgepegeltes Grund-/Hangwasser angetroffen, bei ca. 396 m ü. NHN.

Die Änderungsflächen liegen zum Großteil im wassersensiblen Bereich.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige gewerbliche Nutzung sowie den Straßenverkehr im Umfeld.

#### **6.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Änderungsbereich liegt ca. 500 m westlich des Ortskerns von Bad Kötzting.

Die Änderungsflächen sind von Wohnbauflächen umgeben. Zusätzlich dazu grenzen im Westen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Osten grenzen Böschungen mit Gehölzstrukturen und Sträucher an.

Die Änderungsflächen werden derzeit bebaut. Die vorgesehene Fläche für Garagen wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist versiegelt.

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

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

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

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

Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen, wie sie bspw. östlich oder westlich der Änderungsflächen zu finden sind.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

#### **6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im Westen grenzt die „Westumgehung“ an die Änderungsflächen an, im Osten die Gartenstraße. Entlang der Westumgehung verläuft ein Rad- und Fußweg.

Die Änderungsflächen sind von Wohnbauflächen umgeben. Zusätzlich dazu grenzen im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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

Im Osten grenzen Böschungen mit Gehölzstrukturen und Sträucher an.

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

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

### **6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

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

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

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

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

### **6.4.1 Schutzgut Mensch**

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

Aufgrund der Lärmimmissionen auf der Westumgehung sind passive Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet notwendig, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Damit kann ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnnutzungen gewährleistet werden.

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

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

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

Trotz der abweichend getroffenen Regelung zu Abstandsflächen müssen die Voraussetzungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie der Belichtung und Besonnung nachgewiesen und erfüllt werden.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Änderung ist nicht zu erwarten, da die bestehende Westumgehung (mit Linksabbiegespur, Fußgänger-Furt und Rad- und Fußweg) und die Gartenstraße ausreichend ausgebaut sind.

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

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

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

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

#### **6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

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

Negative Auswirkungen der Änderung sind somit nicht zu erwarten.

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

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

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

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

Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

#### **6.4.3 Schutzgut Boden**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.4.4 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

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

Die Grundwasserneubildungsrate ist durch die bisherige Nutzung bereits reduziert.

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

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

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und in den städtischen Kanal abzuleiten.

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

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

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

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

#### **6.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

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

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

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

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Änderungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

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

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

#### **6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

Die Wahrnehmung der bisherigen Gewerbefläche wird sich gänzlich verändern.

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

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

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Erdgeschoss- und Firsthöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Eingrünung können eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

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

Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.



#### **6.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

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

Auf den Flächen des Sondergebietes wäre Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die Folge wäre die Entstehung von innerstädtischem Leerstand. Ein vorhandenes Innenentwicklungspotential bliebe ungenutzt.

Der Bedarf nach Einzelhandelsflächen sowie die bestehende Nachfrage nach innenstadtrelevanten Sortimenten seitens der Bevölkerung würde an anderer Stelle, schlimmstenfalls im Außenbereich, zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Die Realisierung der notwendigen Stellplätze und Garagen wäre nicht möglich.

### **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

#### **6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

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

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

#### **6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Nicht erforderlich.

## **6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

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

Bezüglich des Schutzgutes Bodens wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Westumgehung“ eine Baugrunduntersuchung sowie eine Altlastenerkundung durchgeführt. In der Folge wurde ein Sanierungskonzept erstellt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wurde im gleichen Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

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

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

## **6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **6.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.