

Stadt Bad Kötzing

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Westumgehung – 3. Änderung“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Westumgehung“ ergibt sich aus dem konkret bestehenden Bedarf an Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Einzelhandels-sortimente in einem Teilbereich des bereits festgesetzten Sondergebietes für den Einzelhan-del.

Daneben sollen die bereits getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Abstandsflächen bedarfsgerecht angepasst, an der bestehenden Gartenstraße ein Parkplatz in eine Fläche für Garagen umgewandelt sowie zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Bebauungsplan an die beabsichtigte städtebauliche Ent-wicklung und Ordnung der Stadt Bad Kötzing anzupassen und innerstädtischen Leerstand zu vermeiden.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbetei-ligung

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise ein.

Die Regierung der Oberpfalz bat um Klarstellung, ob auch mit dem neuen Nutzungskonzept die fehlende interne Durchlässigkeit des Gebäudes künftig gewahrt bleibt, da dies Auswirkungen auf die künftige Einstufung des Vorhabens als Einkaufszentrum und die entsprechende Behandlung aus landesplanerischer Sicht habe. In der Abwägung wurde erläutert, dass die Zwischengeschosse über eigenständige Außenzugänge und -treppen erschlossen sind und somit auch weiterhin von den anderen Betrieben räumlich getrennt sind. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt, was im weiteren Verfahren Zustimmung fand.

Die Sachgebiete Bauwesen und Wasserrecht beim Landratsamt Cham gaben klarstellende Hinweise, die beachtet und eingearbeitet wurden. Auf ergänzende Hinweise zu bestehenden, wasserrechtlichen Genehmigungen, die mit eigenständigen Wasserrechtsverfahren verbun-den sind, wurde mit Verweis auf die jeweiligen Verfahren verzichtet.

Das Sachgebiet Abfallrecht sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg verwiesen auf den bereits abgestimmten Sanierungsplan, welcher auch weiterhin bei der Umsetzung des Son-dergebietes Beachtung findet und unverändert gilt.

Die Bayernwerk Netz GmbH sowie die Waldwasser Wasserversorgung Bayerischer Wald ver-wiesen auf ihre Bestandsleitungen innerhalb des Änderungsbereiches, welche bereits berück-sichtigt sind.

Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Westumgehung“ wird auf einer Teilfläche des Sondergebietes Einzelhandel die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Einzelhandels-sortimenten geschaffen. An der Gartenstraße werden eine Fläche für Garagen und öffentliche Parkplätze entwickelt.

Die Änderungsflächen liegen innerhalb des Siedlungszusammenhangs bzw. im Innenbereich von Bad Kötzing und sind bereits erschlossen.

Durch die Änderung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Ent-wicklung innerhalb des Änderungsbereiches sichergestellt werden.

Stadt Bad Kötzing, den 26.10.2022

Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD KÖTZTING
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Westumgehung – 3. Änderung“

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 12.04.2022
Entwurfsfassung: 28.06.2022
Satzungsfassung: 25.10.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung mit Legende und Regelquerschnitt	6
4	Textliche Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO	9
4.1.2	Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO	9
4.1.3	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO _E) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	10
4.2.2	Baumassenzahl (§ 21 BauNVO).....	10
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	10
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	11
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	11
4.4	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
4.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	11
4.6	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.7	Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	12
4.8	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
4.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.10	Immissionsschutz	14
4.11	Oberflächenentwässerung	15
4.12	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
4.12.1	Bodenschutz	16
4.12.2	Gewässerschutz; Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten	16
4.12.3	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	16
4.12.4	Private Grünflächen.....	17
4.12.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	17
4.12.6	Pflanzlisten.....	17
4.12.7	Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	18
4.12.8	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	18
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	19

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Bad Kötzing den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**An der Westumgehung – 3. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.10.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 355 (TF), 355/45, 1017/6, 1044 (TF), 1043/5 (TF), 1050, 1050/4 und 1050/5 der Gemarkung Bad Kötzing, Gemeinde Bad Kötzing.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende und Regelquerschnitt
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bad Kötzing, den 26.10.2022

.....
Erster Bürgermeister Markus Hofmann

1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2022 hat in der Zeit vom 23.05.2022 bis 23.06.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2022 hat in der Zeit vom 13.05.2022 bis 26.06.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 24.10.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2022 bis 25.10.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2022 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 26.10.2022


Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt.

Bad Kötzing, den 26.10.2022


Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Westumgehung – 2. Änderung“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, den 27.10.2022


Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung mit Legende und Regelquerschnitt



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO 1.4.2 Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- O 3.1 offene Bauweise
- E 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- a 3.3 abweichende Bauweise
- 3.5 Baugrenze

Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel (§11 BauNVO)	SO _E	a	abweichende Bauweise
	GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	5,0
			BMZ (Baumassenzahl) (Höchstgrenze)

MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)	MI	O/E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
	GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,6	IV
			Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
EFOK _{max} - max. zulässige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (Höchstgrenze)	416,0	16m	FH _{max} - max. zulässige Firsthöhe (Höchstgrenze)

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- / / 6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- P Parkplätze

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- 9 private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- ⊙ ⊙ ⊙ 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- ST 15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GA 15.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.10
- L Lärmpegelbereich 4
- A Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - L
- TF1 Umgrenzung von Teilflächen der Flächenschallquellen mit Teilflächennummer
- 15.9c Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- X X X 15.12b Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- GWM Zu erhaltende Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore
- Stromleitung unterirdisch
- Mischwasserkanal unterirdisch
- Verlauf verrohrter Bach
- Gasleitung unterirdisch
- Trinkwasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

- bestehendes Gebäude
- 1050 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
- Höhenschichtlinie mit Beschriftung
- Schnittführung Regelquerschnitt



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Stadt Bad Kötzing "An der Westumgehung - 3. Änderung"

Planzeichnung

Vorentwurf vom 12.04.2022
 Entwurf vom 28.06.2022
 Satzungsfassung vom 25.10.2022



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Gunther-Str. 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

-  1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
-  1.4.2 Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

-  3.1 offene Bauweise
-  3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
-  3.3 abweichende Bauweise
-  3.5 Baugrenze

Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel (§11 BauNVO)	SO _E	a	abweichende Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	5,0	BMZ (Baumassenzahl) (Höchstgrenze)
MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)	MI	 	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,6	IV	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
EFOK _{max} - max. zulässige Erdgeschoss- Fußbodenoberkante (Höchstgrenze)	416,0	16m	FH _{max} - max. zulässige First- höhe (Höchstgrenze)

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

-  6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
-  Parkplätze

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

-  9 private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



15.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.10



Lärmpegelbereich 4



Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - L



Umgrenzung von Teilflächen der Flächenschallquellen mit Teilflächennummer



15.9c Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



15.12b Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



Zu erhaltende Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



Stromleitung unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Verlauf verrohrter Bach



Gasleitung unterirdisch

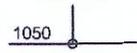


Trinkwasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinie mit Beschriftung



Schnittführung Regelquerschnitt



REGELQUERSCHNITT ALS FESTSETZUNG - M1:500



4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- siehe Pkt. 4.7

4.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Absatz 3 BauNVO, die außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teilen des Gebiets zugelassen werden

4.1.3 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_E) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m²
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m²
- Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m²
- Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²
- Sonderpostenmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m²
- Unternehmensorientierte Dienstleistungen
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gem. Bad Közttinger Liste

Innenstadtrelevante Sortiment gem. Bad Közttinger Liste:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Bekleidung
- Brillen, Optik
- Bücher, Zeitschriften, Medien
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst und -handwerk
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeits- und Bastelbedarf
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren

- Sportartikel
 - Telekommunikation
 - Uhren und Schmuck
 - Kinderbekleidung
 - Heimtextilien
- im Zwischen- und Untergeschoss des südlichen SO_E-Teils: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 590 m² mit folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen:
 - Textil max. 200 m² Verkaufsfläche
 - Schuhe max. 200 m² Verkaufsfläche
 - Apotheke max. 200 m² Verkaufsfläche
 - Optiker max. 100 m² Verkaufsfläche
 - Bücher max. 180 m² Verkaufsfläche
 - Schreibwaren max. 150 m² Verkaufsfläche
 - Spielwaren max. 165 m² Verkaufsfläche
 - Sportartikel max. 345 m² Verkaufsfläche
 - Uhren und Schmuck max. 45 m² Verkaufsfläche
 - Orthopädie max. 200 m² Verkaufsfläche
 - Diskothek
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Bau- und Gartenfachmärkte
 - Möbel- und Elektrofachmärkte
 - Vergnügungsstätten
 - mit dem Sondergebiet funktional verbundene Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Logistik- und Speditionsbetriebe
- Tankstellen
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Spielhallen nach § 1 Abs. 9 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im MI wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Im SO_E wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4.2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Im SO_E wird eine maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im MI werden als Höchstmaß vier Vollgeschosse (IV) für Hauptgebäude festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich wird für Nebengebäude max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Hauptgebäude:

Im MI wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 16,0 m festgesetzt.

Im nördlichen SO_E-Teil wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 festgesetzt.

An der nördlichen Seite des südlichen SO_E-Teils wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m, an der südlichen Seite eine maximal zulässige Firsthöhe von 16,0 m festgesetzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Höhe der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (s. Pkt. 4.9) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, dürfen über die zulässige Firsthöhe hinausragen, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

Nebengebäude:

Für Nebenanlagen gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,0 m.

Die Firsthöhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberkante (GOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im MI wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im SO_E wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit maximal 80 m Länge zulässig.

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA und MI sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen und Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es sind die Regelungen der BayBO in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass

- zwischen dem MI und dem nördlichen Teil des SO_E gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude untereinander auf jeweils 3,00 m unabhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe verkürzt werden können. Der Brandschutz sowie die Belichtung und Besonnung nach DIN 5034-1 sind bei diesen Gebäuden durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Wohnnutzungen im Untergeschoss sind nur mit Nachweis nach DIN 5034-1 im Baugenehmigungsverfahren zulässig.

Bezugspunkt zur Ermittlung ist die Oberkante des hergestellten Geländes.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

4.7 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im SO_E sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig:

- Stellplätze,
- die für den Betrieb des Verbrauchermarktes erforderlichen Nebenanlagen, Hauszüge und Zuwegungen,
- Einhausungen für Einkaufswägen,
- Fluchtwege,
- Zufahrten,
- Fahrradabstellflächen,
- Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen
- Sichtschutzanlagen,
- Lärmschutzanlagen,
- Werbe- und Beleuchtungsanlagen,
- Anlagen zur Regenwasserrückhaltung.

Im WA ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen die Errichtung von Garagen zulässig.

4.8 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage baulicher Anlagen	<p>Im MI wird für Hauptgebäude eine maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 416,0 m ü.NHN festgesetzt.</p> <p>Im nördlichen SO_E wird für Hauptgebäude eine maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 411,5 m ü.NHN festgesetzt.</p> <p>An der nördlichen Seite des südlichen SO_E-Teils wird für Hauptgebäude eine maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 409,3 m ü.NHN festgesetzt.</p> <p>An der südlichen Seite des südlichen SO_E-Teils wird für Hauptgebäude eine maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 401,2 m ü.NHN festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzten EFOKs dürfen um max. 1,0 m über-/ unterschritten werden.</p>
Dächer:	<p>Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer festgesetzt.</p> <p>Im MI sind als Dachfarben ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig.</p> <p>Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie Blecheindeckungen oder Dachbegrünungen zulässig.</p>

	<p>Dachgauben oder -anbauten sind nicht zulässig.</p> <p>Im WA ist das fünfte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Hierbei ist das Geschoss südseitig auf 60 % der Länge der Gebäudelänge um mind. 3,0 m von der Gebäudeaußenkante des darunter befindlichen Geschosses zurückzusetzen.</p> <p>Im SO_E sind Dächer zu begrünen oder mit technischen Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung auszustatten (s. nächster Pkt).</p> <p>Dächer von Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen oder an den Fassaden der Hauptgebäude zulässig.</p> <p>Aufständungen sind nur bis max. 20° zur Waagerechten sowie mit einem Abstand von 1,0 m zur Gebäudeaußenkante zulässig.</p> <p>Eine Blendwirkung ist auszuschließen.</p>
Fassaden:	<p>Die Fassaden sind durch bauliche Elemente zu gliedern oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesezte Bepflanzung zu gestalten.</p>
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.</p> <p>Im MI sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 4,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Erschließung (Westumgehung und Rad-/Fußweg) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhengniveau der Verkehrsfläche anzupassen.</p> <p>Im SO_E sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 12,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.</p> <p>Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen. Stützwände sind als Trockenstein- oder Betonmauern auszuführen oder zu bepflanzen.</p> <p>Im MI sind Stützwände mit einer Höhe von max. 4,5 m Höhe zulässig.</p> <p>Im SO_E sind straßenseitige Stützwände mit einer Höhe von max. 5,0 m Höhe, rückwärtig mit einer Höhe von max. 12,0 m Höhe zulässig.</p>
Einfriedungen:	<p>Als Einfriedungen sind Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken zulässig.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p> <p>Im MI dürfen Einfriedungen eine Maximalhöhe von 1,5 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten.</p>

	Im SO _E dürfen Einfriedungen eine Maximalhöhe von 2,0 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten.
Stellplätze, Garagen:	<p>Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der GaStellV i.V.m. Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.</p> <p>Im SO_E sind Stellplätze ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig (s. Pkt. .4.7).</p> <p>Im WA sind Garagen ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig (s. Pkt. .4.7).</p>
Beleuchtung:	<p>Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig.</p> <p>Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht gefährdet wird.</p>
Werbeanlagen:	<p>Im SO_E ist je Werbeanlage eine Größe bis max. 15,0 m² Fläche zulässig.</p> <p>Im SO_E sind Werbepylone bis zu einer Gesamthöhe von max. 8,0 m sowie Fahnenmasten bis max. 9,0 m Gesamthöhe zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des hergestellten Geländes. Blink- und Wechsellichter sind unzulässig.</p>

4.10 Immissionsschutz

Sondergebiet Einzelhandel:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente:

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	56	42
TF 2	62	46
TF 3	54	41
TF 4	58	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A – L liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L\{EK\}$ der einzelnen Teilflächen durch $L\{EK\} + L\{EK,zus\}$ ersetzt werden.

Sektoren mit Zusatzkontingenten:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus.N
A	194,1	210,3	0	0
B	210,3	220,3	13	13
C	220,3	248,3	10	10
D	248,3	261,6	7	8
E	261,6	312,5	8	8
F	312,5	341,7	11	11
G	341,7	357,4	6	6
H	357,4	15,4	7	8
I	15,4	124,2	3	3
J	124,2	156,8	7	7
K	156,8	183,1	10	10
L	183,1	194,1	14	14

Mischgebiet:

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite West des geplanten Gebäudes im MI ist nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res	
	Aufenthalts-, Ruhe- oder Unterrichtsräume	Bürräume u.ä.
IV	40 dB	35 dB

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend der Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Nutzräumen festgesetzt.

4.11 Oberflächenentwässerung

Das im MI und SO_E anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Rückhaltung gedrosselt in den angrenzenden städtischen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Westumgehung) einzuleiten.

Zulässig sind untergeordnete Anlagen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser. Versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind zulässig.

Blechabdeckungen sind nur zulässig, wenn die dauerhaft beschichtet sind.

4.12 Grünordnerische Festsetzungen

4.12.1 Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

4.12.2 Gewässerschutz; Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Im WA und MI sind untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit, wie z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster.

Im SO_E sind private Verkehrsflächen wasserundurchlässig herzustellen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

4.12.3 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen sind auf mind. 20 % dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände mindestens ein Baum der 1. oder zwei Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Je 15 PKW-Stellplätze ist mind. ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baumes pro 1.000 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden.

Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

4.12.4 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind auf mind. 60 % der Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt mind. 1,00 m. Es sind mind. 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Hin zur Grenze des Geltungsbereiches ist ein mind. 1,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind auf mind. 60 % der Flächen Sträucher anzupflanzen. Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt mind. 1,00 m. Es sind mind. 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Hin zur Grenze des Geltungsbereiches ist ein mind. 1,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.6 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität 2xv, Stammumfang 7/8 cm)

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Kirschen

Sauerkirsche
Süßkirsche

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 – Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Lonicera nigra	–	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Rosa pendulina	–	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.12.7 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

4.12.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.
Altlasten	Innerhalb des Sondergebietes sowie in Teilbereichen des angrenzenden Rad- und Fußweges sind Altlasten im Boden enthalten. Aus bodenschutzrechtlichen Gründen erfolgt hier eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).
Bauanträge / Höhenentwicklung	In den Bauanträgen sollte der Höhennachweis geführt werden, das natürliche und hergestellte Gelände stets genau dargestellt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Bauverbots-/ Baubeschränkungszone	Die westlich angrenzende Westumgehung ist teilweise als Staatsstraße St 2132 klassifiziert. Art. 23 und 24 des BayStrWG sind zu beachten.
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	Die Erschließung des Misch- und Sondergebietes erfolgt über die Westumgehung. Hierfür wurde bereits eine Linksabbiegespur auf der Westumgehung ausgebaut. Die Stellplätze und Garagen sind über die Gartenstraße erschlossen.

Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Gasversorgung	In der Bahnhofstraße sowie im nördlichen Teil der „Westumgehung“ besteht eine Gasleitung. Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich.
Grundwasserschutz	Aufgrund der Nähe zum Bach ist innerhalb der Planungsfläche mit einem teilweise erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt der Grundwasserstand bei ca. -1,7 m unter Geländeoberkante, bei ca. 396 m ü. NHN. Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. 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.
Grünordnung	Bei der Beseitigung von Gehölzbeständen sind die zeitlichen Regelungen des Artenschutzes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu berücksichtigen.
Gewässer	Im Geltungsbereich befindet sich ein bereits verrohrter Bach (Urtlbach, Gewässer III. Ordnung), der im Zuge der Überplanung parallel zum Rad- und Fußweg umverlegt wird.
Hang- und Schichtenwasser	Das Planungsgebiet ist stark von Osten nach Westen sowie von Norden nach Süden geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).
Immissionen	Verkehr: Für die Straßenbaulastträger der Staatsstraße St 2132 (Westumgehung) bestehen keine Verpflichtungen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Anlagen. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Gewerbe: Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind nicht durch Gewerbelärm vorbelastet.

	<p>Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fahrwege von Parkplätzen sind ggf. zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden. ▪ Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden. <p>Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt Cham abzuklären.</p> <p>Landwirtschaft: Die westlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird, wie bisher erfolgt, in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Bad Kötzting eingeleitet.</p> <p>Das im MI und SO_E anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu verdunsten und gedrosselt an den angrenzenden öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Bad Kötzting einzuleiten.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im MI nicht empfehlenswert und auch nicht geplant. Im Sondergebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Sanierungskonzept zu vermeiden und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p>

	Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de , wird hingewiesen.
Schmutzwasser (entsorgung)	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Bad Kötzting angeschlossen. In der Westumgehung sowie in der Gartenstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Bauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft. Das Planungsgebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Strom(versorgung)	Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. <u>Kabel</u> Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. <u>Kabelplanung(en)</u> Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. <u>Gasplanung(en)</u> Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Der Versorgungsträger wird hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser An-

	<p>lagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser (versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadt Bad Kötzting in der Westumgehung sowie der Gartenstraße angeschlossen werden.</p>

Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Wassersensible Bereiche	Die Planungsflächen liegen teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch <ul style="list-style-type: none">▪ über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,▪ zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder▪ zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen <u>nicht</u> angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD KÖTZTING
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Westumgehung – 3. Änderung“
- Begründung, Umweltbericht -**

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 12.04.2022
Entwurfsfassung: 28.06.2022
Satzungsfassung: 25.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Lage, Topografie und Dimension	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	12
3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	12
4. Inhalte der Änderung	13
5. Wesentliche Auswirkungen	13
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	13
5.2 Immissionsschutz.....	15
5.2.1 Verkehrslärm.....	15
5.2.2 Induzierter Verkehr.....	16
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.....	22
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
6. ANLAGE - Umweltbericht	25
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 Einzelhandelsortimente im Sondergebiet Einzelhandel „An der Westumgehung“.

Um den Einzelhandel im Ortskern von Bad Kötzting 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 Einzelhandelsortimente) 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 Kötzting 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 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.

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 Kötzting auf den Änderungsflächen.

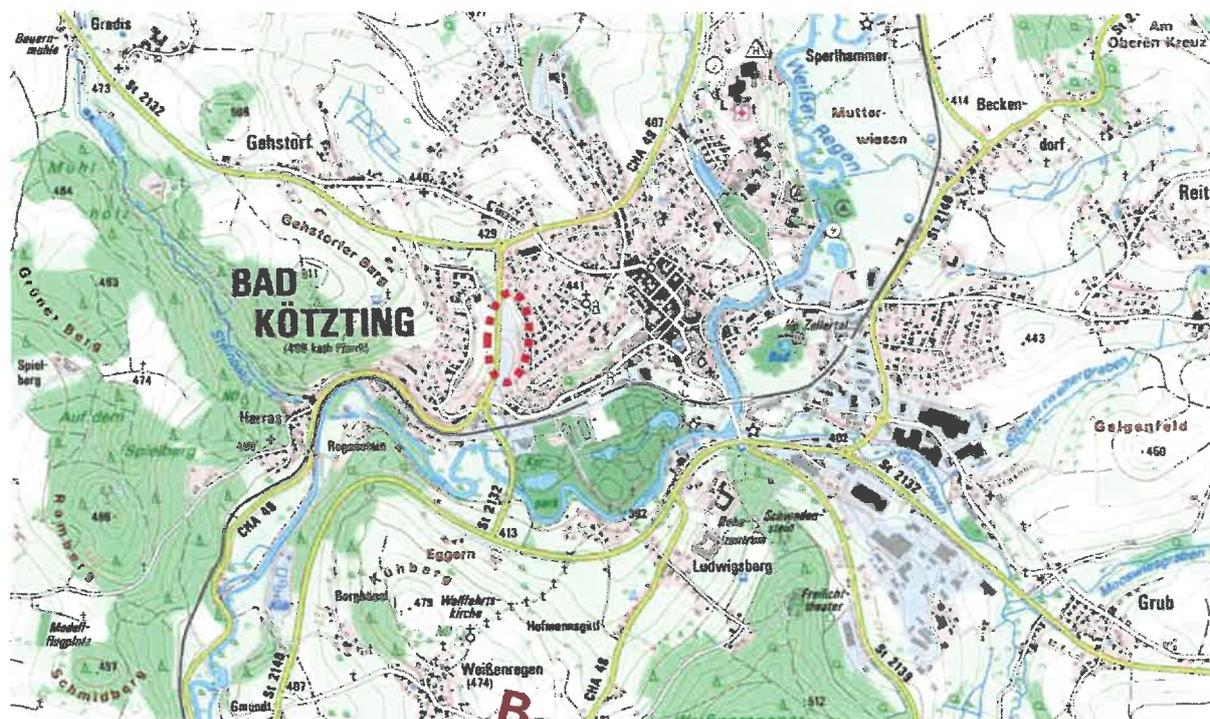
Mit der Änderung soll ein innerstädtischer Einzelhandelsstandort vor der Entstehung von Leerstand geschützt und die innerstädtische Versorgungssituation verbessert, aber auch die vorhandenen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe in der Innenstadt von Bad Kötzting vor negativen Auswirkungen geschützt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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen nicht zuletzt Standortentscheidungen von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten hin zu peripheren 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 ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA) / Fläche für Garagen	157,97
Mischgebiet (MI)	4.190,46
Sondergebiet Einzelhandel (SO _E)	18.427,79
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze	46,05
Öffentliche Grünflächen	1.360,49
Gesamtfläche	24.182,76

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.

Im Südwesten (außerhalb des Geltungsbereiches) verläuft eine Wasserleitung (DN 250 GGG) der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

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 eingestuftten 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

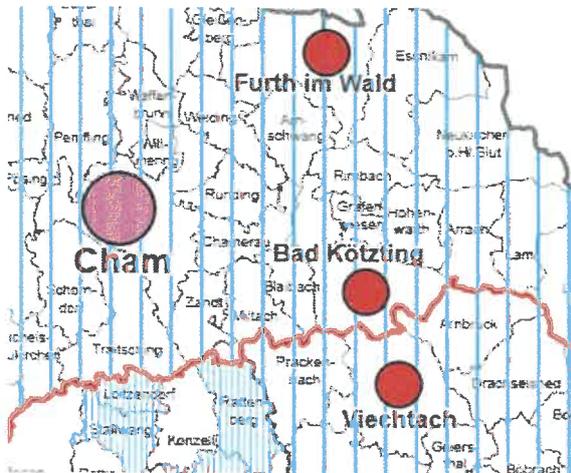
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(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 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung des Ziels 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

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

Aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Bad Kötzing (s. Pkt. 5.3) geht sogar hervor, dass das Einzelhandelsangebot der Kötztlinger 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 Wohnbaugebiet „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.

Im Sondergebiet Einzelhandel sind die einzelnen Betriebe sowohl in zwei optisch wahrnehmbaren Gebäuden untergebracht als auch weiterhin räumlich voneinander getrennt.

Im südlichen Sondergebiet sind die Betriebe, die sich im Obergeschoss befinden, über den nördlich angrenzenden Parkplatz erschlossen. Die Betriebe im Untergeschoss sind über den südlich angrenzenden Parkplatz erschlossen. Die Betriebe, die im Zwischengeschoss angeordnet sind, sind überwiegend über eigenständige Außenzugänge und -treppen erschlossen.

Ein hausinternes Treppenhaus dient vorrangig der Bereitstellung von Fluchtwegen im Brandfall (Notausgang). Eine interne, fußläufige Verbindung der Betriebe innerhalb eines Gebäudes ist weiterhin nicht möglich.

Damit bilden die Betriebe keine „Funktionseinheit“. Das Vorhaben erfüllt nach wie vor weder die Funktion eines „Einkaufszentrums“ noch einer „Agglomeration“.

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

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

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

- verbesserte und kundenfreundlichere Warenpräsentation
- verbesserte Arbeitsbedingungen
- breitere Gänge (z.B. für Kinderwägen 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-Ver-

kehrverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten, (...)

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

5 Pflege der stadtnahen Landschaft

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

1.2.4 Mittelbereiche Cham, Furth i.Wald, Kötzing

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

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

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

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

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 Kötzting 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Westumgehung – 2. Änderung“, der am 07.07.2021 Rechtskraft erlangte.

Die Umgrenzung des Bebauungsplanes 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 m² mit sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen ausschließlich für das Zwischen- und Untergeschoss im südlichen SO_E-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_E von 12 m² auf 15 m² Fläche je Werbeanlage
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbepylonen und Fahnenmasten im SO_E 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
- Änderung einer Fläche für Stellplätze (Parkplatz) in eine Fläche für Garagen aufgrund des Bedarfes zur Errichtung von Garagen (flächige Versiegelung)
- 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 Kötzting in den angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen.

Im Südwesten (außerhalb des Geltungsbereiches) verläuft eine Wasserleitung (DN 250 GGG) der Wasserversorgung Bayerischer Wald. Es erfolgt kein Anschluss.

Schmutzwasserentsorgung

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

Niederschlagswasserentsorgung

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

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

Der Nachweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den bestehenden Kanal durch die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis weiterhin abgedeckt ist, wurde bereits erbracht und bestätigt. Eine Anpassung ist trotz der Änderungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im MI und SO_E 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_E 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_E 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 Grundschutz 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 Kötzting 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 Kötzting 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 Entsorgungsvkehr.

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:

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

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 Kötztinger Liste“ (2017/18) sowie einen Nachtrag zur Nachnutzung des „Aschenbrenner-Geländes“ (2020) ergänzt wurde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachdem die Änderungsflächen innerhalb des Stadtgefüges liegen und über 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 Standortfehlentscheidung korrigiert werden.

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

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

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

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

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

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_E zuzulassen.

Vorgesehen ist die Festsetzung von innenstadtrelevanten Sortimenten im Zwischen- und Untergeschoss des Gebäudes im südlichen SO_E-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 Einzelhandelsortimente) 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_E, 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 Kötzting 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 Kötzting.

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 Kötzting. 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 labortechnisch untersucht.

Untersuchungsergebnisse

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

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

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

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

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

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

Eine Grundwasseruntersuchung ergab, dass keine Belastung des Grundwassers vorliegt.

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

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

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

Schlussfolgerungen

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

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

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

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

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

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

Sanierungskonzept

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

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

Im SO_E wird das umgelagerte, belastete Material überbaut oder aufgrund der ungünstigen geotechnischen Eigenschaften zusätzlich mit Kalk bzw. Kalkzement stabilisiert und verdichtet. Darüber wird eine nicht kontaminierte Frostschuttschicht 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 Kötzting 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. Für die Einleitung in den verrohrten Bach wurden die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse bereits erteilt.

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.

Durch die 3. Änderung ergeben sich keine Änderungen oder 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 Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

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

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

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

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Bad Kötzting 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.

6. ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, in dem bereits festgesetzten Sondergebiet für den Einzelhandel innenstadtrelevante Sortimente zuzulassen, um innerstädtischen Leerstand zu vermeiden.

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, um den bestehenden Einzelhandel im Ortskern von Bad Kötzing weiterhin zu schützen.

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

Zusätzlich dazu sollen eine Fläche für Garagen sowie öffentliche Parkplätze festgesetzt werden.

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

Der Gesamtumfang der Änderung umfasst 2,4 ha.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur vorliegenden Planung ergaben sich aufgrund des konkret bestehenden Bedarfes nach innenstadtrelevanten Sortimenten sowie den Flächen für Garagen und Parkplätzen nicht.

6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

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

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



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

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_E 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 Biotope) oder gem. Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsteile) vorhanden.

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

6.3.3 Schutzgut Boden

Da sich auf den Änderungsflächen in der Vergangenheit eine Stahlbaufirma befand, liegen im SO_E 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_E 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 Kaltluftsammlgebiete 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 Kötzting.

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

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

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

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 Ausweichlebensräume 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 Vorkehrungsvorschriften 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 Kötzting 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 NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Änderungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

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

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

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 Kötzting 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.