

# Einfacher Bebauungsplan

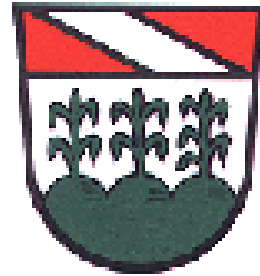
“Alter Bahnhof“

## Begründung (Teil D)

Stadt Wörth a.d. Donau

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz



Fassung: 26.11.2014

Bearbeitungsstand: 18.12.2014

**Inhaltsverzeichnis Begründung**

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	<b>Lage und Dimension, derzeitige Nutzung .....</b>	<b>3</b>
1.1	<b>Planungserfordernis und planungsrechtliche Ausgangssituation, städtebauliche Zielvorstellung .....</b>	<b>3</b>
1.2	<b>Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Alternativenprüfung .....</b>	<b>5</b>
1.3	<b>Landes- und Regionalplanung / Raumordnung .....</b>	<b>5</b>
1.4	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
1.5	<b>Städtebauliche Konzeption, bauliche Gestaltung und Art der Nutzung .....</b>	<b>7</b>
1.6	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....</b>	<b>7</b>
1.7	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
1.8	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>9</b>
2.1	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
2.2	<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....</b>	<b>9</b>
2.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt .....	9
2.2.2	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen .....	9
2.2.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	10
2.2.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	10
<b>3.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
3.1	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>11</b>
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	11
3.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	11
3.2	<b>Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>11</b>
3.3	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
3.3.1	Schutzgut Mensch .....	11
3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	12
3.3.3	Schutzgut Boden .....	12
3.3.4	Schutzgut Wasser .....	12
3.3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	13
3.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	13
3.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
3.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	13
3.3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	13
3.4	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>13</b>
3.5	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>13</b>
3.5.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	13
3.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	13
3.5.3	Abfallerzeugung .....	14
3.5.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	14
3.5.5	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	14
3.6	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>14</b>

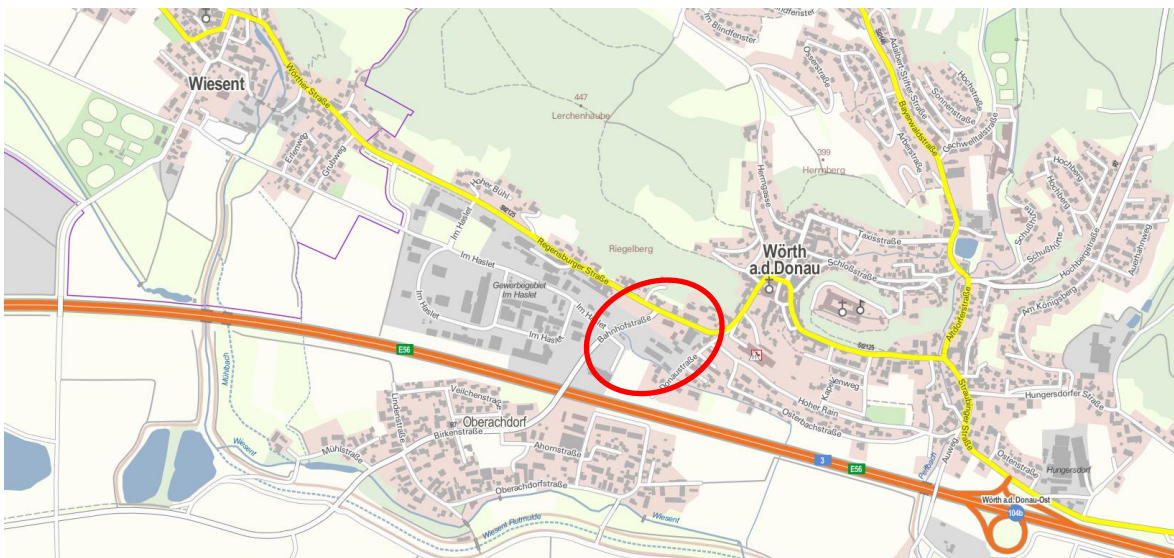
# 1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

## 1.1 Lage und Dimension, derzeitige Nutzung

Die Planungsfläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Wörth a.d. Donau, zwischen der Donau-, Regensburger und Bahnhofstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3,95 ha.

Das Umfeld ist als äußerst heterogen zu bezeichnen und wird durch viele Komplementärnutzungen ergänzt. Die BAB 3 im Süden wird durch eine Lärmschutzwand vom Plangebiet getrennt. Westlich der Bahnhofstraße liegt das Gewerbegebiet Haslet, im Osten eine Mischbebauung einschließlich eines Biomasseheizwerkes und eines Kinos. Darüber hinaus liegt weiter in Richtung Innenstadt das Kreiskrankenhaus. Innerhalb des Plangebietes existiert im Bereich der Kreuzung Regensburger / Bahnhofstraße die Polizeiwache. Weiterhin befindet sich an der Regensburger Straße eine Mischbebauung einschließlich eines kleinen Getränkemarktes. Die Flächen südlich davon werden gewerblich durch die BayWa und einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik geprägt. Im Bereich der südlichen Bahnhofstraße existieren eine Waschanlage sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Das Plangebiet wird über die Donaustraße, die Regensburger Straße, sowie von der Bahnhofstraße verkehrstechnisch angebunden. Über die Regensburger und Donaustraße wird eine direkte fußläufige Verbindung in die Innenstadt ermöglicht.



Lageplan mit vorhandener Siedlungsstruktur, Quelle BayernAtlasPlus

## 1.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Ausgangssituation, städtebauliche Zielvorstellung

Die Bauleitpläne der Kommunen sollen nach § 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes betrifft einen bislang unbeplanten, aber bereits bebauten Bereich, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Mischnutzung geprägt ist.

Die Stadt Wörth ist seit langem bemüht, die Nahversorgungssituation in der Stadt zu sichern und auszubauen. Sie hat daher im Jahr 2008 ein Stadtentwicklungskonzept beauftragt. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Entwicklungskonzept Einzelhandel<sup>1</sup> erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wurde festgestellt, dass ein Bedarf für einen weiteren (großflächigen)

<sup>1</sup> PLANWERK im Juli 2008, Stadt Wörth an der Donau, Entwicklungskonzept Einzelhandel

Vollsortimenter nicht zu erkennen sei. Die Ansiedlung eines Vollsortimenter im Gewerbegebiet zwischen der Stadt Wörth und der Gemeinde Wiesent wurde im Rahmen dieses Konzeptes kritisch gesehen. Darüber hinaus sieht das Konzept jedoch den Bedarf, durch einen moderneren Vollsortimenter bessere Einkaufsqualität nach Wörth zu bringen. Ergänzungen oder Neuentwicklungen sollen gemäß Gutachten in der Innenstadt oder zumindest nahe an der Innenstadt untergebracht werden. Die Verlagerung des bestehenden Vollsortimenters in die Innenstadt ist aufgrund der nicht im notwendigen Umfang verfügbaren Flächen ausgeschlossen.



Luftbild

Somit verbleibt für die Stadt Wörth nur das städtebauliche Ziel, den vorhandenen Vollsortimenter am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standortes zeitgemäß zu modernisieren.

Primär bemühte sich die Stadt in den vergangenen Monaten um eine zeitgemäße Modernisierung und Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück. Hier konnten jedoch bisher keine konkreten, zeitnahen Erfolge erzielt werden. Nunmehr ergab sich durch den Antrag auf Einleitung eines vorgezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit für einen modernen Vollsortimenter im direkten östlichen Anschluss. Hierfür wurde ein Verfahren eines eigenständigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Die Stadt Wörth hat durch einen städtebaulichen Vertrag den Parallelbetrieb von zwei Vollsortimentern ausgeschlossen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Erhalts und der Entwicklung der Versorgungsfunktion im Vollsortimentsbereich an innenstadtnaher Lage ist somit gewährleistet.

Die Zulässigkeiten hinsichtlich der Arten der baulichen Nutzungen mussten somit entsprechend den landesplanerischen und städtebaulichen Zielen und den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzept innerhalb des Geltungsbereiches geordnet und geregelt werden.

Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>2</sup>

#### *Einzelhandel auf Innenbereich konzentrieren*

*Aussage des vorliegenden Gutachtens ist es, dass es noch Ergänzungs-/ Neuansiedlungspotenzial an weiteren Verkaufsflächen gibt, dass dieses Potenzial aber möglichst in die Innenstadt oder zumindest nah an der Innenstadt untergebracht werden soll, dass also weitere nicht integrierte oder innenstadtferne Standorte möglichst nicht mehr entwickelt werden sollen. Wir empfehlen, die vorhandenen Gewerbeflächen, insbesondere den gesamten Bereich an der Regensburger Straße, hinsichtlich Einzelhandel restriktiv einzuschränken, d.h. Festsetzungen zu treffen, die Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht oder nur mit kleinen Verkaufsflächen zulässt. Ebenso empfehlen wir, neue Gewerbegebiete von Beginn an diesbezüglich zu beschränken.*

Es ergibt sich somit die städtebauliche Notwendigkeit, nur ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Lebensmittelbereich zu entwickeln (im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im direkten Anschluss an den vorliegenden Bebauungsplan). Die verbleibenden, bisher gewerblichen Flächen im vorliegenden Geltungsbereiches müssen entsprechend den städtebaulichen Zielen hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsortimente eingeschränkt und hinsichtlich der städtebaulich sinnvollen Nutzungen geordnet werden.

## **1.2 Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Alternativenprüfung**

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Eine Standortalternativenprüfung ist obsolet, da es sich hier im Gegensatz zu konkreten Vorhaben lediglich um eine Steuerung der Arten der baulichen Nutzung handelt.

Die Alternative, auf dem bestehenden Gelände des Vollsortimenters ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und somit die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Betriebs zu ermöglichen, ist nach längeren Bemühungen der Stadt Wörth bisher nicht zum Ziel gelangt.

## **1.3 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung**

Regionalplanerisch war Wörth a. d. Donau bisher als Unterzentrum mit Mittelpunktfunktionen gemeinsam mit Wiesent eingestuft. Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 ist die Stadt Wörth als Grundzentrum einzustufen.

Bis 2013 war Wörth a.d. Donau als zentraler Versorgungsschwerpunkt eingestuft worden, der bevorzugt zu entwickeln ist.

Zu beachtende, überfachliche und fachliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sind:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP Z 1.1.1),
- Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hier-von kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen

---

<sup>2</sup> PLANWERK im Juli 2008, Stadt Wörth an der Donau, Entwicklungskonzept Einzelhandel

kungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde. (LEP Z 2.1.3),

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP G 5.1)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
  - für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
  - 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. (LEP Z 5.3.1)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013
  - 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. (LEP Z 5.3.2)
- 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 sortimentspezifische 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 übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (LEP Z 5.3.3)

Die landesplanerischen Vorgaben können durch die gezielte Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im direkten Umfeld des Geltungsbereiches eingehalten werden.

Für dieses Vorhaben wird eine aktuelle Berechnung der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten dargelegt werden. Zudem besteht eine gutachterliche Äußerung zur städtebaulich integrierten Lage dieses Standorts.

Die Zulässigkeit weiterer, großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Sortimenten des Nachversorgungsbedarfes sind im Geltungsbereich auszuschließen.

Die Festsetzung des zulässigen Sortiments innerhalb der Gewerbegebiete entspricht im Wesentlichen dem Ziel. Städtebaulich nicht notwendig erscheint der Stadt Würth der Ausschluss nicht großflächigen Einzelhandels im Bereich des Sortiments Lebensmittel und Getränke sowie des Einzelhandels im Sortimentsbereich des sonstigen Bedarfs.

Die Flächen im Plangebiet werden bereits baulich genutzt. Es wird kein zusätzlicher Grund und Boden in freier Landschaft oder am Ortsrand beansprucht, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu zusätzlichen baulichen Anlagen macht. Durch die Bauleitplanung soll die

Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (festgestellt 21.6.2002, genehmigt) sind die Grundstücksflächen als Gewerbegebiete bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Außerdem erfolgen Darstellungen zur Lage der Bäume und einer unterirdischen Versorgungsleitung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst und die Darstellung im südöstlichen Teilbereich in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem FNP.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan: Bestand



Auszug aus dem Flächennutzungsplan: Planung

## 1.5 Städtebauliche Konzeption, bauliche Gestaltung und Art der Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung der bereits im FNP dargestellten Nutzungen vor. Innenstadtrelevante Sortimente werden gemäß den städtebaulichen Zielen aus dem beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeschlossen, ausgenommen Lebensmittel und Getränke.

## 1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße, die Regensburger Straße sowie die Donaustraße erschlossen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist von den bestehenden Anlagen und Leitungen aus möglich. Geänderte Festsetzungen werden dazu nicht getroffen.

## 1.7 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsmöglichkeiten umfassen ein eingeschränktes Spektrum des § 8 der BauNVO. Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstätten und zur Einschränkung des innenstadtrelevanten Sortimentes wurden mit aufgenommen.

Für Wörth a.d. Donau besteht ein beschlossenes Einzelhandelsentwicklungskonzept, das auch im Rahmen künftiger Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten ist. Um die Ziele zur Stärkung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen,

sind in der Bauleitplanung mögliche Auswirkungen auf die formulierten Innenstadtziele zu prüfen.

Entsprechend dem Standortkonzept Einzelhandel sollen innenstadtrelevante Sortimente bevorzugt auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgerichtet werden. Im Rahmen der zulässigen Nutzung nach § 8 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO für die Innenstadtziele als gefährdend eingestuft Sortimente entsprechend der konkreten Sortimentsliste des wirksamen Landesentwicklungsprogramms für den Verkauf an den Endkunden als nicht zulässig festgesetzt.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich des Weiteren aus dem Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz einer gewerblichen Entwicklung an diesem Standort und zur Verhinderung möglicher Trading-Down-Effekte.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hinsichtlich letzterer erfolgt dies zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen und zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten in unmittelbarer Nähe zur historischen Innenstadt. Die Inanspruchnahme des in einer Innenstadtrandlage befindlichen Geltungsbereiches für großflächige Erzeugung gartenbaulicher Produkte ist städtebaulich nicht sinnvoll. Vorzugsweise sollte das Gebiet einer Bebauung zugeführt werden.

## **1.8 Immissionsschutz**

Der vorliegende Bebauungsplan regelt im Wesentlichen die Art der zulässigen, bereits bestehenden Nutzung in bereits bebauten Bereichen. Es liegen durch die Festsetzungen keine Kenntnisse über Beeinträchtigungen im Bereich des Immissionsschutzes vor, die sich aus den Festsetzungen ergeben.

Gegebenenfalls ist ein schalltechnischer Nachweis bei Neubauvorhaben oder Anträgen auf Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes notwendig. Die Zweckbestimmung der gewählten Gebietskategorien im einfachen Bebauungsplan ist grundsätzlich zu erreichen.



## 2. GRÜNORDNUNG

### 2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu das geplante Vorhaben in das Landschaftsbild weitgehend einzubinden und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffminimierung zu entsprechen.

### 2.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

#### 2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche, zu einem geringen Teil Gehölzaufwuchs	gering
Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittel
Wasser	Mittlerer Grundwasserflurabstand, nur durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt; Bach nördlich der Fläche vorhanden	mittel
Klima/Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	keine nennenswerte Fernwirkung, Lage umgeben von gewerblicher Bebauung. Vorbelastungen im Umfeld durch Autobahn und Bebauung	gering
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

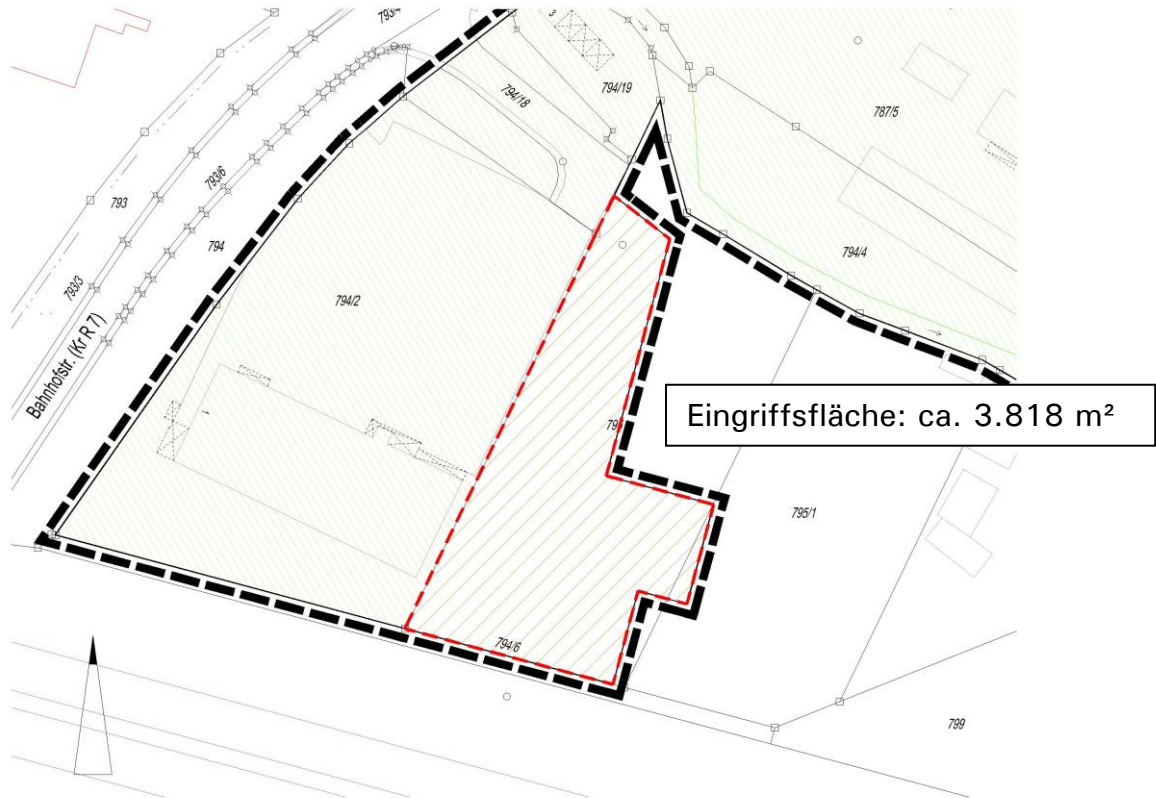
#### 2.2.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird nur die bisher nicht bebaute Fläche gewertet.

Eingriffsflächen gesamt: 3.818 m<sup>2</sup>

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Umweltbericht beschrieben.



### 2.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Flächengröße	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
Acker	3.818 m <sup>2</sup>	0,45*	1.718 m <sup>2</sup>

\*Annahme erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit durchschnittlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Der Eingriffsfaktor kann im mittleren Bereich der Faktorenspanne angesetzt werden, da von durchschnittlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgegangen wird.

### 2.2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in einer Größe von 1.718 m<sup>2</sup> werden von der Fl.-Nr. 399, Gemarkung Hungersacker aus dem Ökokonto der Stadt abgebucht.

## **3. ANLAGE - UMWELTBERICHT**

### **3.1 Beschreibung der Planung**

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, auf Grundlage der städtebaulichen Ziele der Stadt und des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden. Die Festsetzung des zulässigen Sortiments innerhalb der Gewerbegebiete entspricht im Wesentlichen dem Ziel. Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu baulichen Anlagen getroffen. Inhaltlich erfolgt lediglich zum größten Teil die bestandsorientierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,95 ha.

#### **3.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebaute und genutzte Innenbereichsflächen. Eine Verlagerung der bestehenden Nutzungen in den Außenbereich oder an den Rand des Stadtgebietes stellt für die Stadt Wörth aufgrund der allgemeinen Planungsziele zur Innenentwicklung keine geeignete Alternative dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches würde das Nichtaufstellen eines Bebauungsplanes zu keinen wesentlich geänderten, möglichen Auswirkungen auf Umweltbelange führen, da im Rahmen des § 34 BauGB eine Umnutzung der bestehenden Flächen auch ohne Bebauungsplan möglich wäre.

### **3.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

Das Bauleitplanverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Änderungen an einen bestehenden Landschaftsplan, Auswirkungen auf regionale Grünzüge, Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind aufgrund der Eigenart des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **3.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung**

#### **3.3.1 Schutzgut Mensch**

Entlang der Regensburger Straße sowie östlich der Donaustraße existieren Wohnnutzungen.

Der Planungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Landwirtschaftliche Nutzungen liegen nicht vor.

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Zu diesen gehören ein Mischgebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung / Polizei) an der Regensburger Straße, eine Gewerbefläche der BayWa, ein bestehender Vollsortimenter, eine Betriebstankstelle sowie eine Brachfläche.

Angaben zur bestehenden Lebenssituation entlang der Autobahn liegen nicht vor. Das Gebiet ist gegenüber der Autobahn durch die vorhandene Lärmschutzeinrichtung geschützt.

Ein weiteres, schalltechnisches Gutachten ist derzeit nicht vorgesehen. Gegebenenfalls ist im weiteren Planaufstellungsverfahren die Festsetzung einer schalltechnischen Kontingentierung auch im westlichen Teil des bestehenden BayWa-Geländes notwendig.

### **3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Planungsflächen sind derzeit bereits bebaut und genutzt. Größere, zusammenhängende Gehölzbestände bestehen nicht. Die vorhandenen Gehölze liegen im Bereich der Freiflächen im baulichen Zusammenhang. Entlang eines offenen Grabens südlich des bestehenden BayWa-Geländes bestehen einzelne uferbegleitende Gehölze. Auf dem Grundstück der bestehenden Polizeiwache bestehen einzelne, größere Laubbäume.

Erhebungen zu vorhandenen Tieren sind nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier bzw. Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung regelt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung. Im Bebauungsplan ist es aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht vorgesehen, einzelne Gehölzfläche zum Erhalt festzusetzen.

### **3.3.3 Schutzgut Boden**

Die Planungsflächen sind bisher baulich genutzt und dementsprechend bereits überbaut und zu erheblichen Teil versiegelt. Naturnaher Bodenaufbau ist nicht zu erwarten. Schützenswerte Bodenarten sind auszuschließen. Aussagen über den Bodenaufbau und möglicherweise Belastungen durch Auffüllmaterial oder Altlasten sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt. Im Rahmen des Umweltberichtes sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Der vorhandene, einfache Bebauungsplan sieht keine Regelungen zur Nachverdichtung oder zur Erhöhung der bestehenden Grundflächenzahl vor. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

### **3.3.4 Schutzgut Wasser**

im Geltungsbereich befindet sich das Oberflächengewässer Osterbachgraben mit gewässerbegleitenden Gehölzen. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen. Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

Der Bachgraben verläuft als offener Graben mit steilen Ufern. Der Zustand kann weder als naturfern noch als naturnah bezeichnet werden.

Erhebliche Auswirkungen sind durch den einfachen Bebauungsplan nicht zu erwarten. Festsetzungen zum Erhalt des offenen Grabens sind im einfachen Bebauungsplan derzeit nicht vorgesehen.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

### **3.3.5 Schutzgut Klima/Luft**

Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor.

### **3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Planungsfläche liegt weder exponiert noch fernwirksam. Das Umfeld ist durch den Gebäudebestand, die örtlichen Straßen und den gewerblichen Nutzungen sowie der Autobahn geprägt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch den einfachen Bebauungsplan und das Einfügebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

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

Gemäß Sachdatenbank des Onlinedienstes BayernViewer-Denkmal befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Bodendenkmäler.

An der Donaustraße liegt eine Wegkapelle, die als Baudenkmal im Plan nachrichtlich dargestellt ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch den vorigen Plan nicht zu erwarten.

### **3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

### **3.3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden keine Eingriffe verbleiben, da die Planung lediglich Festsetzungen zur Art der bestehenden Nutzungen tätigt. Hinsichtlich der Schutzgüter würde im Wesentlichen keine Änderung entstehen, da Baurecht nach § 34 bereits derzeit besteht.

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

Aufgrund der genannten Eigenart des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen derzeit nicht erforderlich.

## **3.5 Zusätzliche Angaben**

### **3.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

Zu den Schutzgütern Boden, Wasser wurden aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes keine gesonderten Gutachten angefertigt.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Entwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

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

Es liegen keine wesentlichen Schwierigkeiten, Angaben über Altlasten oder Kampfmittelreste sowie zum Grundwasserstand und zu möglichen Überschwemmungsflächen vor.

Angaben zur bestehenden Lärmbelastung durch die angrenzende Autobahn liegen nicht vor.

### **3.5.3 Abfallerzeugung**

Aussagen zur Abfallerzeugung sind auf Ebene des Angebotsbebauungsplans nicht möglich. Es ist von üblichen Abfallprodukten durch Gewerbebetriebe auszugehen. Besonders überwachungsfähige Abfälle sind in erheblichem Umfang nicht zu erwarten, da kein Industriegebiet ausgewiesen wird.

### **3.5.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

### **3.5.5 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## **3.6 Zusammenfassung**

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, auf Grundlage der städtebaulichen Ziele der Stadt und des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden. Die Festsetzung des zulässigen Sortiments innerhalb der Gewerbegebiete entspricht im Wesentlichen dem Ziel. Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu baulichen Anlagen getroffen. Inhaltlich erfolgt lediglich zum größten Teil die bestandsorientierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

**Planverfasser:**

**Neutraubling, den .....**

**DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH**

STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL.: 09401 880 400  
FAX: 09401 880 401  
BARTSCH@R-KOM.NET

ausgefertigt:

**Stadt Wörth a.d. Donau**

Vertreten durch

Ersten Bürgermeister Anton Rothfischer

Rathausplatz 1

93086 Wörth a.d. Donau

Wörth a.d. Donau, den .....