

STADT BAD KÖTZTING – Landkreis Cham

19. Änderung des Bebauungsplanes „SCHINDERBUCKEL“ – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Vorentwurf vom 23.04.2024 - Entwurfsfassung vom 05.08.2025

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZTING



19. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES
„SCHINDERBUCKEL“
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
(ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BAUNVO)

VORENTWURF VOM 23.04.2024

ENTWURFSFASSUNG VOM 05.08.2025

SATZUNGSFASSUNG VOM



Bad Kötzting, _____

Markus Hofmann – Erster Bürgermeister

Furth im Wald, 05.08.2025

■ ■ ■ ■
**INGENIEURBÜRO
RIEDL** GmbH
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

Alhornweg 6
93437 Furth im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
Info@b-riedl.com



Quelle: GeobIS Cham – o. M.

INHALTSVERZEICHNIS

	Deckblatt	Seite 1
	Inhaltsverzeichnis	Seite 2
	Satzung	Seite 3
Teil I	Textliche Festsetzungen	Seite 4-7
Teil II	Naturschutzrechtliche Festsetzungen	Seite 8-11
Teil III	Textliche Hinweise	Seite 12-13
Teil IV	Umweltbericht	Seite 14-19
Teil V	Begründung mit Bedarfsnachweis	Seite 20-23
Teil VI	Verfahrensvermerke	Seite 24
Teil VIII	Artenauswahlliste	Seite 25
Teil X	Bebauungsplan - zeichnerischer Teil Lageplan – M 1:1.000, Übersichtslageplan – M ---, Regelbeispiel – M 1:250, Lageplan Ausgleichsfläche – M 1:2.000, Legende – Textliche Festsetzungen	Seite 26
Anlage	Schallschutzgutachten	

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert vom 20.12.2023 in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 24.07.2023, erlässt die Stadt Bad Kötzing folgende

Satzung

19. Änderung Bebauungsplan „Schinderbuckel“

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

§ 1

Die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ in der Fassung vom _____ und mit Satzungsbeschluss vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Bestandteile der Satzung:

- Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Teil II Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Teil III Textliche Hinweise
- Teil IV Umweltbericht
- Teil V Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- Teil VI Verfahrensvermerke
- Teil VII Bedarfsnachweis
- Teil VIII Artenauswahlliste
- Teil X Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom _____
Lageplan – M 1:1.000, Übersichtslageplan – M ---, Regelbeispiel – M 1:250,
Lageplan Ausgleichsfläche – M 1:2.000, Legende
- Anlage Schallschutzgutachten

Bad Kötzing, _____

(Siegel)



Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

Teil I - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung, Teil X ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.**

2. **Geltungsbereich / Abgrenzungen**

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen 15.13, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der PlanZV im Planteil festgesetzt:

→ Flur-Nrn. 1112/3 und 1112/4, Gemarkung Bad Kötzting

→ Teilflächen der Flur-Nrn. 1112 und 1112/2 - Gemarkung Bad Kötzting

→ Teilflächen der Flur-Nr. 668 (St 2132 – StBA Regensburg) – Gemarkung Gehstorf

3. **Art der baulichen Nutzung - WA**

Der westliche Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des §4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, S. 176) festgesetzt. Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. **Bauweise**

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau zugelassen.

5. **Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzellen 1-5: GRZ = 0,40

GFZ = 0,80

Maximale Wandhöhe bei Hauptgebäuden mit Satteldach: 7,50 m

Maximale Firsthöhe bei Hauptgebäuden mit Pultdach: 8,00 m

Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt (siehe Planteil – Teil X, M 1:1.000) in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Wand an der Traufseite mit OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe bei Pultdächern wird gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK Dachhaut.

Höhenbezugspunkt	Höhe +N.N.	Koordinaten UTM 32
HBP1	440,60	780028,50 / 5454351,00
HBP2	440,40	780038,70 / 5454330,50
HBP3	439,30	780049,40 / 5454315,70
HBP4	437,30	780064,00 / 5454301,30
HBP5	434,80	780081,80 / 5454291,00

Die Höhenbezugspunkte liegen auf der Fahrbahnachse der Ortsstraße Am Schinderbuckel. Die Höhe des Bezugspunktes ist linear auf Mitte der geplanten, an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze zu interpolieren.

6. **Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude**

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

→ Satteldach und Pultdach

Für die Dachneigung der Wohnbebauung sind folgende Dachneigungen zulässig:

→ Satteldächern: 18° - 25°

→ Pultdächer: 5° - 10°

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. **Garagen und Nebengebäude**

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Die Dachneigung des Nebengebäudes hat sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen.

Abweichend zur BayBO ist eine max. mittlere Wandhöhen von 3,50 m zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen, weitere Zufahrten zum Grundstück und alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Grundstücks auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. **Grundwasserschutz und Oberflächenwasser**

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 10 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und anderen privaten, befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen (Kombizisternen mit mind. 4 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern innerhalb des WA

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, ab Urgelände (=Gelände nach Auffüllung) zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Vorpflanzungen zu versehen.

11. Einfriedungen

Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnhöhe bzw. hergestelltem Gelände sind zulässig.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ist ein Abstand von 15 cm (für die Durchlässigkeit von Kleinsäugern) einzuhalten.

12. Luft- Wärmepumpen

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist zulässig. Die Aggregate sind schwingungs isoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.

13. Beleuchtungssysteme

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich warmweiße LED-Beleuchtungssysteme mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind unzulässig.

14. Immissionsschutz

Fassadenseiten geplanter Wohngebäude im nördlichen Bereich des WA sind für einen ungestörten Nachtschlaf nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen. Sofern sind dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Gebäude und Ausrichtung	Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
Parzelle 1 Nord Parzelle 1 Ost	III	40	35	30
Parzelle 2 Ost	II	35	30	30

Sind Fassadenseiten schräg zu den angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauterer Fassadenseiten.

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

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

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

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

15. Bepflanzung

Begrünung der privaten Bereiche:

Die nicht überbauten oder für Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss zu 70% landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste). In den Gärten ist die Verwendung von Ziergehölzen für die Bepflanzung zulässig, max. 30 % der gesamten Bepflanzung.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

TEIL II - NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

- Der Geltungsbereich liegt in keinem
- Landschaftsschutzgebiet
 - schützenswertem Biotop, FFH-Gebiet
 - Naturschutzgebiet
 - kartiertem Geotop
 - Wasserschutzgebiet
 - wassersensiblen Bereich
 - Satzungsgebiet
- Im Geltungsbereich befinden sich keine
- Bodendenkmäler, Naturdenkmäler

1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für bestehende Ausgleichsfläche auf Teilfläche der Flur-Nr. 1112

Ausgangssituation ist eine festgesetzte Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet „Schinderbuckel“ vom 20.07.1993 auf Flur-Nr. 1112 der Gemarkung Bad Kötzting.

Der im Bebauungsplan festgesetzte westliche Teil der Ausgleichsfläche wurde als mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen mit Feldgehölzen im südlichen Teil bewertet. In diesem Bereich ist eine Auffüllung mit geeignetem Material auf Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung vorgesehen, die Flächen sind zu 100 % auszugleichen, dies entspricht einem Wertverlust von 47.520 WP.

Als Ersatz für die bereits festgesetzte Ausgleichsfläche sind auf den Flur-Nrn. 454 und auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 452, Gemarkung Bad Kötzting Maßnahmen festzusetzen.

1.1 Ausgangsdaten bestehende Ausgleichsfläche – Berechnung nach Biotopwertliste

Nutzungstyp	Gemarkung		Flur-Nr.	Fläche m ²	Grundwert WP	Wertpunkte insgesamt WP	Bemerkungen
G211	Bad Kötzting	TF	1112	6.420	6	38.520	
B212	Bad Kötzting	TF	1112	900	10	9.000	Feldgehölz nördlich Garagenanlage
Ausgleichsfläche aus dem Jahr 1993				7.320		47.520	

1.2 Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der bestehenden Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Flur-Nr. 1112, Gemarkung Bad Kötzting

Nutzungstyp		Flur-Nr.	Fläche m ²	WP Ausgang	WP Ziel	WP Zuwachs	WP gesamt	Bemerkung
G223	Feuchtwiesen - extensiv			genutzte, einschürige Mähwiesen-/Flutrasenflächen				
	TF	452	2.550	3	10	7	17.850	Ausgangslage: Intensivgrünland entlang Dampfbach
	TF	454	4.250	3	10	7	29.750	
47.600 WP								

Feuchtwiesen fördern sie Artenvielfalt, Verbesserung der Retentionsfähigkeit und Grundwasserneubildung und CO₂-Bindung durch hohe Biomasseproduktion

1.3 Festsetzungen Ausgleichsfläche – G223 Extensive Feuchtwiesen auf Teilflächen der Flur-Nrn. 454 und 452, Gemarkung Bad Kötzting.

- Zur Kompensation des Eingriffs ist die Ausgleichsfläche als extensive Feuchtwiese herzustellen und dauerhaft zu entwickeln.
- Die Flächen sind dauerhaft feucht zu halten, mit gebietseigenem Saatgut feuchtigkeitsliebender Wiesenarten zu begrünen und extensiv zu pflegen.
- Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Die Mahd hat einmal jährlich zu erfolgen, wobei das Mähgut vollständig von den Flächen zu entfernen ist.
- Die Flächen sind gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben (§§ 13 ff. BNAatSchG) langfristig zu sichern.

2. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Geländeauffüllung auf Teilfläche Flur-Nr. 1112 und der Flur-Nrn. 1112/3 und 1112/4, sowie der überplanten Flächen für das WA

Im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche wird eine Geländeauffüllung vorgenommen, um ein dauerhaft funktionsfähiges und naturschutzfachlich wertvolles Areal herzustellen. Die Geländeauffüllung, Wertverlust 11.890 WP dient der Herstellung einer angepassten Geländestruktur, die für die Anlage einer extensiven Grünlandnutzung mit Streuobstbeständen geeignet ist. Hierdurch werden sowohl landschaftsästhetische Aspekte berücksichtigt als auch die Voraussetzungen für die Entwicklung artenreicher Vegetationsbestände geschaffen.

An der westlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 1112, im Anschluss an die Erschließungsstraße Am Schinderbuckel ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Der zusätzliche Eingriff beträgt 2.660 WP. Der Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 14.550 WP.

2.1 Ausgangsdaten – Berechnung nach Biotopwertliste

Nutzungstyp	Gemarkung		Flur-Nr.	Fläche m ²	Grundwert WP	Wertpunkte insgesamt WP	Bemerkungen
Rohboden ohne Begrünung	Bad Kötzting	TF	1112	7.320	1	7.320	
G215	Bad Kötzting		1112/3	180	7	1.260	
G215	Bad Kötzting		1112/4	70	7	490	
V332	Bad Kötzting	TF	1112/2	260	3	780	Wirtschaftsweg
V51	Bad Kötzting	TF	1112/2	130	3	390	WW - Gehölzbestand
V51	Bad Kötzting	TF	668	150	3	450	St 2132
V51	Bad Kötzting	TF	668	400	3	1.200	St 2132_Gehölzbestand
<u>Wertverlust durch Auffüllung</u>				8.510		11.890	
Nach einer Auffüllung liegt kein funktionaler Lebensraum vor. In vorliegendem Fall handelt es sich um Rohboden mit keinerlei Begrünung > vegetationsfreier Standort. BayKompV (Anlage 2.1): > Biotoptyp - Vegetationsfreie Rohböden ohne naturschutzfachliche Bedeutung - 1 WP							
<u>Zusätzlicher Eingriff durch Bebauung WA - 2.560 m²</u>							
Ausgangssituation - Rohboden ohne Begrünung - 1 WP							
Allgemeines Wohngebiet				2.560	m ²		
Zufahrten (wassergebundene Oberfläche)				100	m ²		
Rohboden - 1 WP (2.660 m ² x 1 WP)				2.660	WP		
<u>Zusätzlicher Wertverlust durch Versiegelung</u>						2.660 WP	
Gesamter Kompensationsbedarf						14.550 WP	

2.2 Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Geländeauffüllung auf Teilflächen der Flur-Nr. 1112 und 1112/2 und Flur-Nr. 1112/3 und 1112/4, Gemarkung Bad Kötzting

Nutzungstyp		Flur-Nr.	Fläche m ²	WP Ausgang	WP Ziel	WP Zuwachs	WP gesamt	Bemerkung
B42	TF	1112	4.050	1	10	9	36.450	Streuobstwiese mit Unterwuchs
V5	TF	668	550	1	7	6	3.300	Gehölzanzpflanzung auf Böschungen entlang Verkehrsflächen
39.750 WP								

2.3 Festsetzungen zur Entwicklung einer Streuobstwiese auf Teilflächen der Flur-Nrn. 1112 und 1112/2 und Flur-Nrn. 1112/3 und 1112/4

Mit der Anlage einer Streuobstwiese in Kombination mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland wird ein ökologisch wertvoller Lebensraum geschaffen, der sowohl zur Förderung der Biodiversität als auch zur landschaftlichen Aufwertung beiträgt. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Auf der überplanten Fläche sind mind. 35 Obsthochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Bedarf ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Streuobstwiese

- Pflanzung von mind. 35 hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen (z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)
- Pflanzabstand ca. 8-10 m
- Sicherung der Jungbäume durch regelmäßige Pflege in der Anwuchsphase
- Pflanzung mit standortgerechten Sorten, die an das regionale Klima angepasst sind
- Regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume

Extensives Grünland

- Einsaat mit gebietseigenem, artenreichem Saatgut des Ursprungsgebietes 19
- Nutzung ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel.
- Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes; erste Mahd frühestens nach dem 15. Juni
- Aushagerung der Fläche in den ersten fünf Jahren, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung
- absolute Bewirtschaftungsruhe im Frühjahr: 15.03 – 14.06.

Gehölzanzpflanzung auf Böschungen entlang Verkehrsflächen St 2132

- Lärmschutzwand auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 668, Gemarkung Gehstorf
- Ersatzpflanzung mit Gehölzen für Baumbestand Böschung St2132 – siehe Artenliste Regensenke - 404

Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme

- Entwicklung einer strukturreichen, artenreichen Kulturlandschaft
- Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten durch extensive Pflege
- Langfristige Sicherung der Maßnahme

Die Anlage der Streuobstwiese mit extensivem Grünland stellt somit eine langfristig wirksame Ausgleichsmaßnahme dar, die naturschutzfachliche Ziele erfüllt.

2.4 Bilanzierung der Wertpunkte der Ausgangsdaten / Ersatzmaßnahmen

36.450	Streuobstwiese mit artenreichem Grünland Pflanzung von mind. 35 Obstbäumen (Hochstamm)
3.300	Gehölzanzpflanzung auf Böschung entlang Verkehrsfäche St 2132
39.750	errechnete WP der Ersatzmaßnahmen
- 14.550	WP Kompensationsbedarf - aktuell
- 4.200	WP Ersatzmaßnahme - Ausgleich 2010 6 Bäume
21.000	überzählige Wertpunkte sind dem Ökokonto der Stadt Bad Kötzting gutzuschreiben

Im Rahmen der durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden die erforderlichen ökologischen Wertpunkte vollständig erbracht. Die durch die Maßnahme generierten Wertpunkte übersteigen den erforderlichen Kompensationsbedarf.

Die überzähligen Wertpunkte, 21.000 WP werden daher dem Ökokonto des Vorhabenträgers, der Stadt Bad Kötzting gutgeschrieben. Die Einbuchung der überzähligen Wertpunkte in das Ökokonto gewährleistet, dass diese für zukünftige Vorhaben als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen verwendet werden können. Damit wird die langfristige naturschutzfachliche Wirksamkeit der Maßnahme sichergestellt.

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Teil III - Textliche Hinweise

1. Baugrund

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Erdaushub / Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Der erforderliche Erdabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein.

Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Landratsamt Cham und die Stadt Bad Kötzting zu verständigen.

3. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Art. 8 Denkmalschutzgesetz –Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.

5. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO. Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.

6. Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle im Mischsystem der Kläranlage Bad Kötzting zugeführt.
Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Alle neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich Anschlussleitungen an die bestehende Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung.

Wenn Grundwasser nach § 3 Nr. 3 WHG gegeben ist, wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).

Zur Klärung, ob Grundwasser vorliegt, ist das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu befragen. Wasserrechtsverfahren sind rechtzeitig vorher beim Landratsamt zu beantragen.

Baugrunduntersuchungen sind einen Monat vorher beim Landratsamt anzuzeigen.

Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Abwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrechtzuerhalten.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7. Öffentliche Verkehrsanlage

Das „Allgemeine Wohngebiet ist bereits verkehrstechnisch über die Ortsstraße „Am Schinderbuckel“ erschlossen. Die Zufahrten zur Streuobstwiese erfolgen ebenfalls über die Ortsstraße „Am Schinderbuckel.

Teil IV - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Bad Kötzting plant die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schinderbuckel“ als Allgemeines Wohngebiet. Es sollen Bauflächen für die heimische Bevölkerung geschaffen werden.

Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Auf Flur-Nr. 1112, Gemarkung Bad Kötzting ist eine Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet „Schinderbuckel“ vom 20.07.1993 festgesetzt.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts
- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2

- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)

2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Stadtrand von Bad Kötzting im Anschluss an das Wohngebiet „Am Schinderbuckel“. Die Flächen weisen eine Neigung von bis zu 12% nach Osten auf. Die Fläche soll im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und der angrenzenden Ausgleichsfläche mit geeignetem Material auf Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung aufgefüllt werden mit Angleichung an das Höhenniveau der Erschließungsstraße „Am Schinderbuckel“. Im nördlichen Bereich, entlang der Staatsstraße 2132 ist ein Lärmschutzwall auf einer Länge von ca. 85 m geplant.

Im Geltungsbereich besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Die überplante Fläche liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder sonstigem Schutzgebiet.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Boden- oder Naturdenkmäler.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Der Standort grenzt an eine bestehende Infrastruktur an, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Erschließungsstraße sind bereits vorhanden, es ist kein zusätzlicher Flächenbedarf notwendig.

Die auf Flur-Nr. 1112, Gemarkung Bad Kötzting befindliche Ausgleichsfläche wird mit geeignetem Material aufgefüllt. Nach Abschluss der Auffüllarbeiten wird die Fläche als Streuobstwiese mit Unterwuchs aufgewertet. Ziel dieser Maßnahme ist es, die ökologische Vielfalt zu fördern, Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten zu schaffen und einen wertvollen Beitrag zum Naturschutz zu leisten. Die Streuobstwiese ist mit einer Auswahl an robusten, regionalen Obstbaumarten zu bepflanzen, die sich gut an die örtlichen Boden- und Klimabedingungen anpassen. Durch die Pflanzung verschiedener Sorten wird eine vielfältige Struktur geschaffen, die sowohl ökologisch als auch landschaftlich attraktiv ist. Zusätzlich werden die Flächen mit geeigneter Begrünung versehen, um die Entwicklung der Streuobstwiese zu fördern, eine nachhaltige Nutzung sicherzustellen und einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität zu leisten. Diese Aufwertung trägt dazu bei, die ökologischen Funktionen der

Ausgleichsfläche zu stärken, das Landschaftsbild aufzuwerten und einen nachhaltigen Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz zu leisten.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Böden im Bereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schinderbuckel“ bestehen aus lehmigen, sandigen und kalkhaltigen Substraten.

Auswirkung:

Die Grundflächenzahl $< 0,4$ ist der geplanten kompakten Bebauung geschuldet. Durch die bereits vorhandene Erschließung kann die zusätzliche dauerhafte Versiegelung geringgehalten werden. Der Ausgleich des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Ergebnis: → mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Auswirkung: Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert.

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

→ geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an ein Wohngebiet. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das zusätzliche Planungsgebiet kann als gering eingestuft werden, es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr.

Auswirkung:

Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung ($GRZ < 0,4$) sind nicht zu erwarten.

Ergebnis: → geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Im Süden und Westen des Planungsgebietes grenzt Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich die Staatsstraße 2132. Im Osten befindet sich ein Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen, Baum- und Feldgehölz mit Heckenbestand an. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich.

Auswirkung:

Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen

Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Staatsstraße 2132 werden die Schallimmissionen für die neue Wohnbebauung reduziert. Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

Ergebnis: → geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.

Auswirkung:

Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen.

Der Eingriff wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Die entstehende Streuobstwiese trägt zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei. Die Kombination aus Obstbäumen und extensiv genutztem Grünland schafft eine hohe Biodiversität.

Ergebnis: → geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand, vorhandene Bebauung schließt im Süden und Westen an. Es handelt sich um eine Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes.

Auswirkung:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet hat keine Auswirkung auf die Erholungswirksamkeit der Landschaft.

Ergebnis: → geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Auswirkung:

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

Ergebnis: → geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Die überplante Fläche stellt eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes dar. Alternativ müsste an anderer Stelle Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Planungsgebietes ist keine Erschließung der Baugrundstücke erforderlich. Die geplanten Parzellen können verkehrstechnisch als auch ver- und entsorgungstechnisch an die bereits bestehenden Anlagen angeschlossen werden.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie die wasserdurchlässigen Befestigungen dienen zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass diese sich ins Bild der Siedlungslandschaft einfügt.

5.2 Ausgleich

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Einbindung ist eine Streuobstwiese im Anschluss an die geplante Bebauung vorgesehen. Der geplante Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße 2132 ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Umwandlung von Teilflächen der Flur-Nrn. 452 und 454, Gemarkung Gehstorf als Feuchtwiesen – extensiv genutzte, einschürige Mähwiesen entlang des Dampfaches.

6. Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt Bad Kötzting prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, und der Bepflanzung erbracht wurden.

8. Zusammenfassung

Für die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schinderbuckel“ wurden Flächen im Anschluss an eine bestehende Bebauung gewählt, die eine Nachverdichtung der Siedlungslandschaft darstellt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1112, Gemarkung Bad Kötzting mit einer Größe von ca. 4.050 m² vorgesehen. Die Fläche soll als Streuobstwiese mit artenreicher Wiesenfläche aufgewertet werden. Entlang der Staatsstraße 2132 ist der geplante Lärmschutzwall mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Teilflächen der Flur-Nrn. 452 und 454, Gemarkung Gehstorf sind als Feuchtwiesen – extensiv genutzte, einschürige Mähwiesen entlang des Dampfaches zu entwickeln.

9. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. In die östlichen Bereiche des vorhandenen Gehölz- und Heckenbestandes wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden im Planungsgebiet nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Diese Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für diese Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Feldgehölze können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Eine möglicher Rückschnitt der Gehölze hat außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September) zu erfolgen.

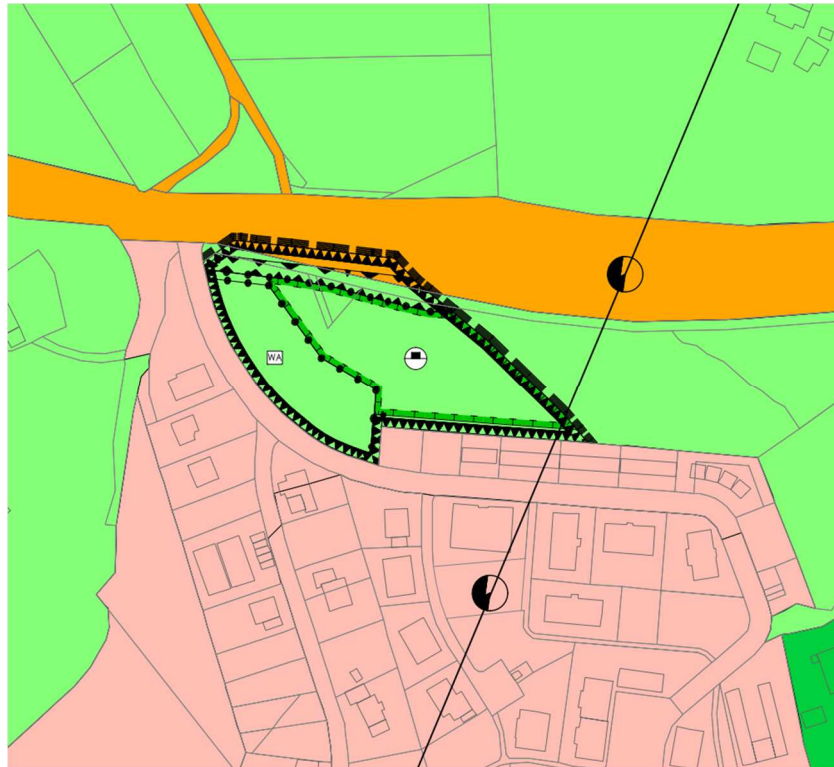
Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Teil V - Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 15.04.2025 die 19. Änderung des Bebauungsplanes WA „Am Schinderbuckel“ beschlossen. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und aus dem Jahr 1993 mit einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche belegt.



→ Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting erfolgt mit Deckblatt Nr. 34 im Parallelverfahren.

2. Ausgangssituation Planungsgebiet „Am Schinderbuckel – Erweiterung Nord“

Die Stadt Bad Kötzting liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, das Planungsgebiet am westlichen Stadtrand. Der überplante Bereich liegt im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „Am Schinderbuckel“ und soll mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schinderbuckel“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die überplante Flächen sind nach Osten geneigt. Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Flächen für die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Staatsstraße 2132.

Derzeit stellt der überplante Bereich eine Ausgleichsfläche für das Wohngebiet „Am Schinderbuckel“ dar.

Der Geltungsbereich schließt im Südwesten an die Erschließungsstraße Am Schinderbuckel und die vorhandene Bebauung an. Im Norden befindet sich die Staatsstraße 2132. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Ortsrandbereich mit Gehölzstruktur. Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 1112/3 und 1112/4 und Teilbereiche der Grundstücke Flur-Nrn. 1112 und 1112/2 der Gemarkung Bad Kötzting, sowie Teilbereiche der Flur-Nr. 668 (St 2132) der Gemarkung Gehstorf.

Flächenbilanz

Die Fläche des Bruttoplanungsgebietes beträgt ca. 8.510 m² davon sind:

ca. 7.570 m² bestehende Ausgleichsfläche für WA „Am Schinderbuckel“

ca. 390 m² Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1112/2, Gemarkung Bad Kötzting

ca. 550 m² öffentliche Verkehrsfläche St2132, Böschungsbereich, Flur-Nr. 668,
Gemarkung Gehstorf

3. Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Bad Kötzting herrscht rege Nachfrage nach Bauland und Wohnflächen. Nach der tatsächlichen Einwohnerentwicklung vom 01.01.2015 bis 01.04.2024 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzting von 7.203 auf 7.643 um 440 Personen.

Grafik zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Kötzting.

Bevölkerungsstand am 31.12.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Personen insgesamt	7301	7462	7443	7498	7480	7521	7445	7492	7561	7643

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand August 2021, Berechnungen für die Stadt Bad Kötzting von 2019 bis 2039) sagen für Bad Kötzting einen Anstieg von ca. 5,9 % voraus (ca. 21 Einwohner pro Jahr). (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Bevölkerungsstand am 31.12.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Personen insgesamt	7700	7700	7700	7700	7700	7700	7800	7800	7800	7800

Die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigt, dass die Vorausberechnung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2034 um 157 Einwohner auf 7800 Einwohner steigt.

Mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner / Anzahl der Wohnung) lässt sich der Bedarfsnachweis für Siedlungsflächen ermitteln.

Bedarfsberechnung der benötigten Wohnungen bis 2034:

	2021	2022	2023	2024
Wohngebäude	2266	2276	2293	2298
Wohnungen in Wohngebäuden	3531	3543	3601	3606
Wohneinheit je Wohngebäude	1,6	1,6	1,6	1,6
Einwohnerzahl	7445	7492	7561	7643
Anzahl Personen je Wohneinheit	2,11	2,11	2,10	2,12
Einwohnerzunahme		47	69	82

Es errechnet sich bei einer Zunahme um 157 Einwohner ein Wohnungsbedarf von insgesamt 74 Wohnungen bis zum Jahr 2034.

Eine Innenverdichtung der Ortskerne ist grundsätzlich anzustreben.

Die Bedarfsberechnung, die vorhandene Infrastruktur, die positive wirtschaftliche Entwicklung und die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Bauland sind die Voraussetzung für die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schinderbuckel“.

Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Stadt Bad Kötzting verfügt derzeit über keine freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Stadt Bad Kötzting befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Stadt ist derzeit nicht möglich. Jede unbebaute Parzelle in den Baugebieten ist mit einem Bauzwang innerhalb von 5 Jahren belegt, so dass langfristig keine Leerstände zu verzeichnen sind. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Bad Kötzting nur eingeschränkt weiterentwickeln. Damit die Zahl, der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Stadt Bad Kötzting, inwieweit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

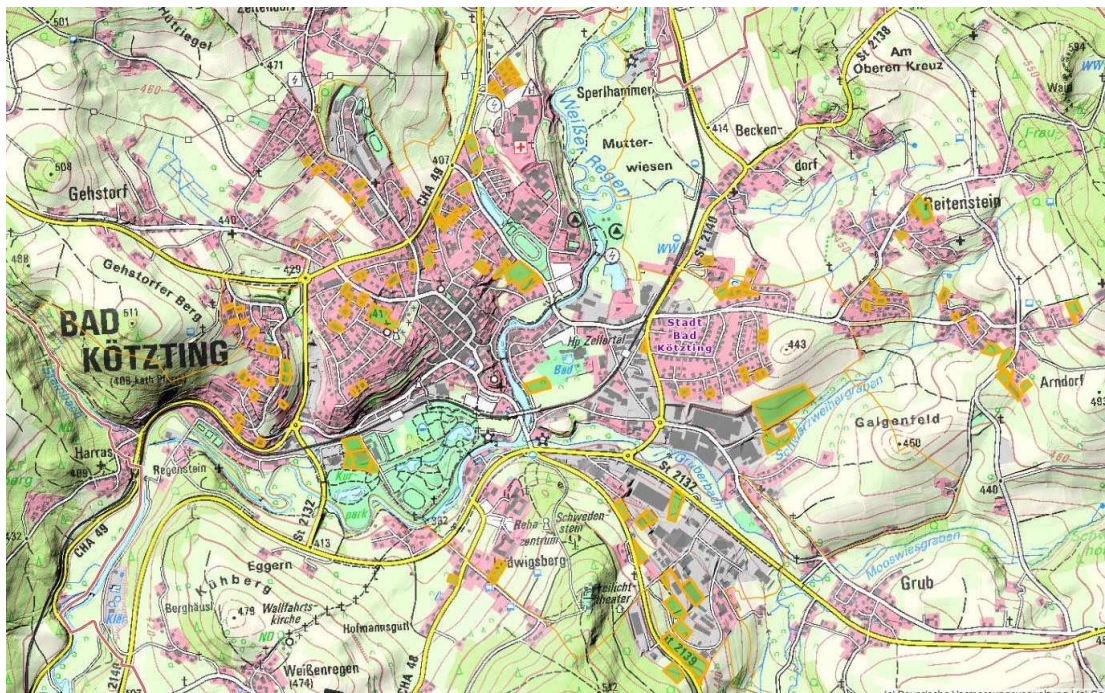


Abb. 1: Baulückenkataster in der Stadt Bad Kötzting, Auszug GIS Landkreis Cham (gelbgrüne Flächen)

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2132 und die Erschließungsstraße Am Schinderbuckel. Das geplante Wohngebiet grenzt im Westen direkt an die bereits bestehende Erschließungsstraße Am Schinderbuckel an. Die Parzellen sind verkehrstechnisch ohne weiteren Flächenverbrauch erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Erschließungsstraße Am Schinderbuckel, vorhanden. Es müssen lediglich die Anschlussleitungen zu den einzelnen Parzellen hergestellt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße Am Schinderbuckel zur Kläranlage Bad Kötzting abgeleitet und einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt.

Zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und anderen privaten, befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen (Kombizisternen mit mind. 4 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Kötzting sichergestellt.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Kreiswerke Cham.

Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

4.3 Herstellung der Bauebene

Die Ausgangssituation im Bereich des Geltungsbereiches ist eine festgesetzte Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet „Schinderbuckel“ vom 20.07.1993 auf Flur-Nr. 1112 der Gemarkung Bad Kötzting.

Der im Bebauungsplan festgesetzte westliche Teil der Ausgleichsfläche bis zur Grenze des wassersensiblen Bereiches auf Flur-Nr. 1112 und 1112/2 und der geplante Lärmschutzwall werden mit geeignetem Material auf Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung aufgefüllt.

Teil VI – VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 23.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel Erweiterung Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom 04.07.2025 bis 04.08.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2024 hat mit Schreiben vom 26.06.2025 unter Fristsetzung bis zum 04.08.2025 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.2025, vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes WA „Schinderbuckel“ in der Fassung vom 05.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.
6. Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes WA „Schinderbuckel“ in der Fassung vom 05.08.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
7. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 19. Änderung des Bebauungsplanes WA „Schinderbuckel“ in der Fassung vom _____, vom Stadtrat Bad Kötzting gebilligt.
8. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 19. Änderung des Bebauungsplanes WA „Schinderbuckel“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Bad Kötzting, _____



(Siegel)

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur 19. Änderung des Bebauungsplanes WA „Schinderbuckel“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 19. Änderung des Bebauungsplanes WA „Schinderbuckel“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der _____ Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzting, _____



(Siegel)

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Regensenke“
(Bad Kötzting, Runding, Miltach, Schorndorf)

Artenliste: Regensenke (404)

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweiggriffliger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffliger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche			x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Zappel, Aspe, Espe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:

mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt