

Stadt Bad Kötzing, Landkreis Cham

Deckblatt Nr. 40. zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing

Vorentwurf vom 23.04.2024 – Entwurfsfassung vom 05.08.2025

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM

HERRENSTRASSE 5

93444 BAD KÖTZTING



DECKBLATT NR. 40
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER
STADT BAD KÖTZTING
i.d. Fassung vom 27.03.1992

VORENTWURF VOM 23.04.2024

ENTWURFSFASSUNG VOM 05.08.2025

SATZUNGSFASSUNG VOM

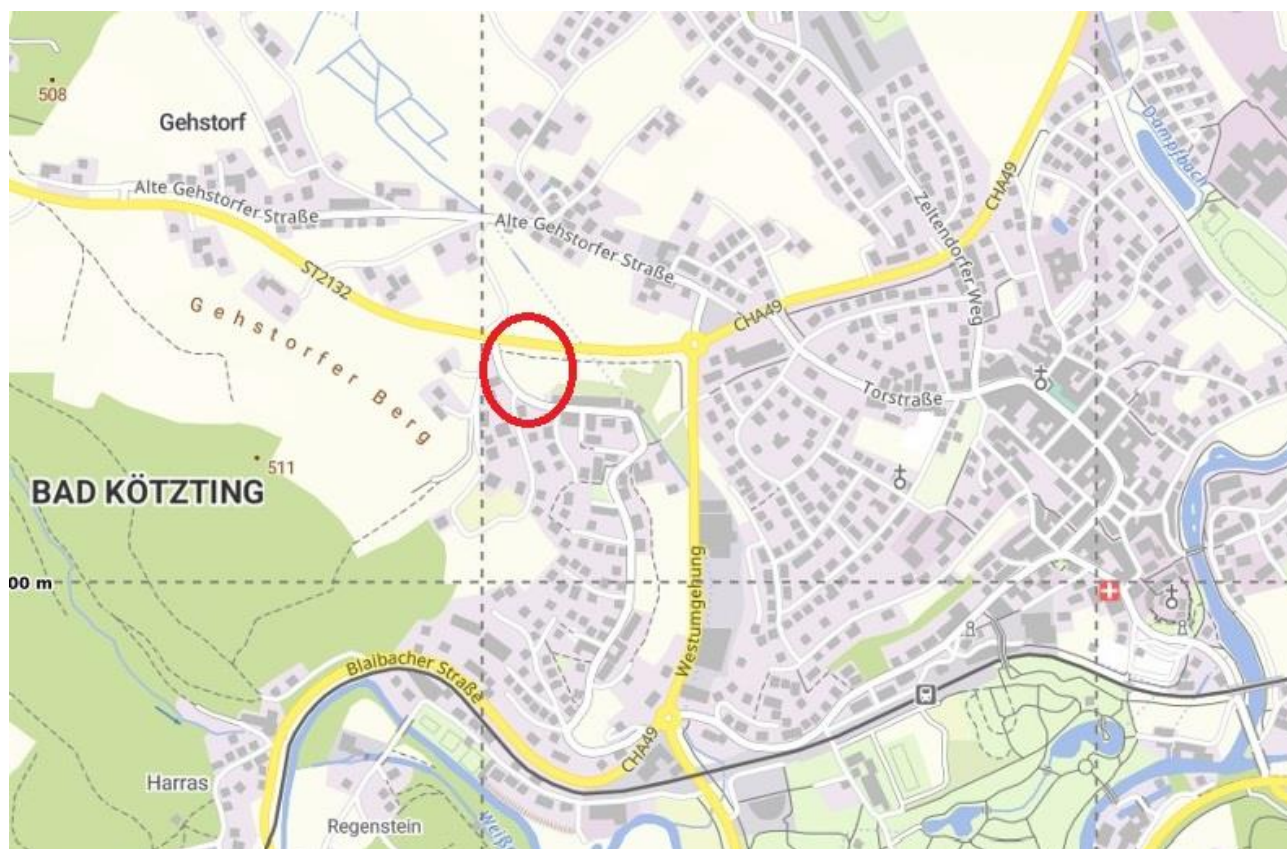
Markus Hofmann
1. Bürgermeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing



INGENIEURBÜRO
RIEDL
GmbH
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

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

Altmühlweg 6
93437 Fürth im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
info@ib-riedl.com



INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Übersichtslageplan / Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Begründung mit Bedarfsberechnung	Seite 3 - 9
• Sachbereich Naturschutz	Seite 10 – 11
• Umweltbericht	Seite 12 - 17
• Verfahrensvermerke	Seite 18
• Planteil Flächennutzungsplan – wirksam/geplant – M 1:2.500	Seite 19

BEGRÜNDUNG ZUM DECKBLATT NR. 40 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BAD KÖTZTING

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kötzing beabsichtigt den derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 27.03.1992 im Bereich der Gemarkung Bad Kötzing, Erschließungsstraße Am Schinderbuckel mit Deckblatt Nr. 40 zu ändern.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das neu geplante Allgemeine Wohngebiet wird zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs benötigt. Ziel der Bauleitplanung ist eine direkt an die bestehende Siedlungsbebauung angrenzende Fläche mit bereits vorhandener Infrastruktur als Bauland zu widmen. Es sollen max. 5 Bauparzellen geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Bad Kötzing in direktem Anschluss an das Wohngebiet „Am Schinderbuckel“. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m² und ist nach Osten geneigt.

Im Parallelverfahren wird die 19. Änderung des Bebauungsplanes „ Schinderbuckel“ bearbeitet.

3. Bedarfsberechnung

Nach tatsächlicher Einwohnerentwicklung vom 01.01.2015 bis 01.04.2024 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzing von 7.203 auf 7.643 um 440 Personen.

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Kötzing.

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 Kötzing von 2019 bis 2039) sagen für Bad Kötzing 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 „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 Kötzing verfügt derzeit über keine freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Stadt Bad Kötzing 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 Kötzing nur eingeschränkt weiterentwickeln. Damit die Zahl, der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Stadt Bad Kötzing, inwieweit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

Stadt Bad Kötzing, Landkreis Cham

Deckblatt Nr. 40. zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing

Vorentwurf vom 23.04.2024 – Entwurfsfassung vom 05.08.2025

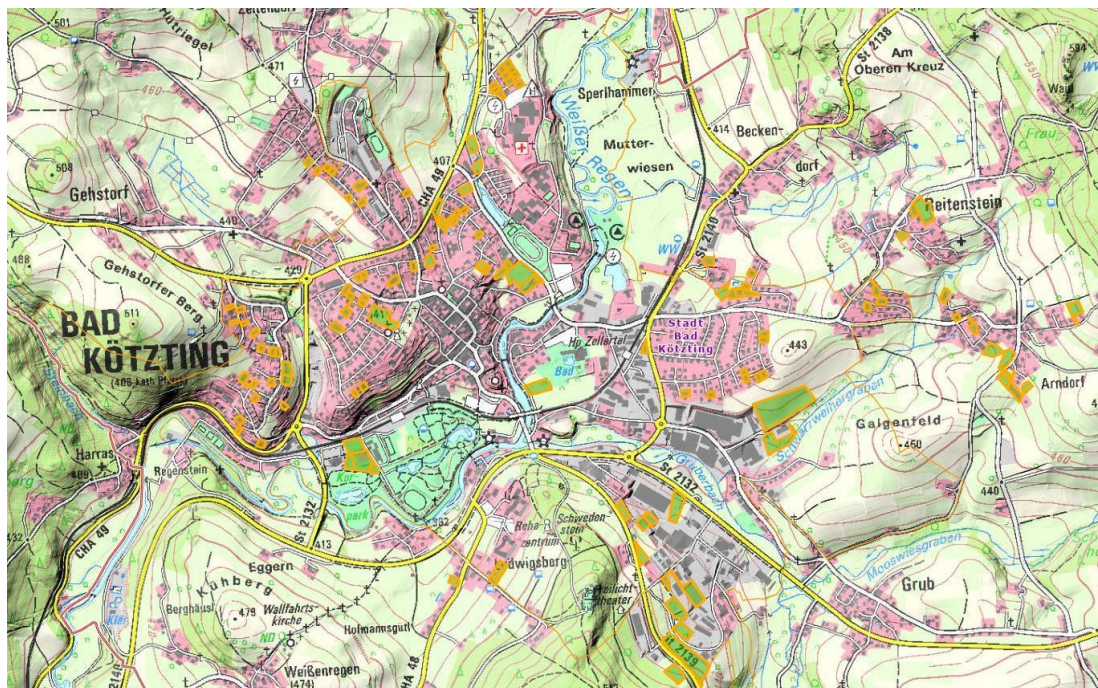


Abb. 1: Baulückenkataster in der Stadt Bad Kötzing, Auszug GIS Landkreis Cham (gelbgrüne Flächen)

Mit der Änderung des rechtgültigen Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 40 soll die Grundlage für die Schaffung von max. 5 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet „Am Schinderbuckel“ geschaffen werden. Die Infrastruktur für die Erschließung ist bereits in der Erschließungsstraße Am Schinderbuckel vorhanden. Für den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation, die Wasserversorgungsanlage als auch Strom und Telekommunikation sind lediglich Anschlussleitungen in die Grundstücke zu verlegen.

Um die bisher positive Entwicklung der Stadt Bad Kötzing weiterhin fortführen zu können, ist die zur Verfügungstellung von Bauland eine unabdingbare Aufgabe. Die Ausweisung von attraktivem Bauland soll vor allen Dingen jungen Familien, ortsansässigen Bürgern als auch Neubürgern der Stadt Bad Kötzing den Bau eines Eigenheimes ermöglichen.

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

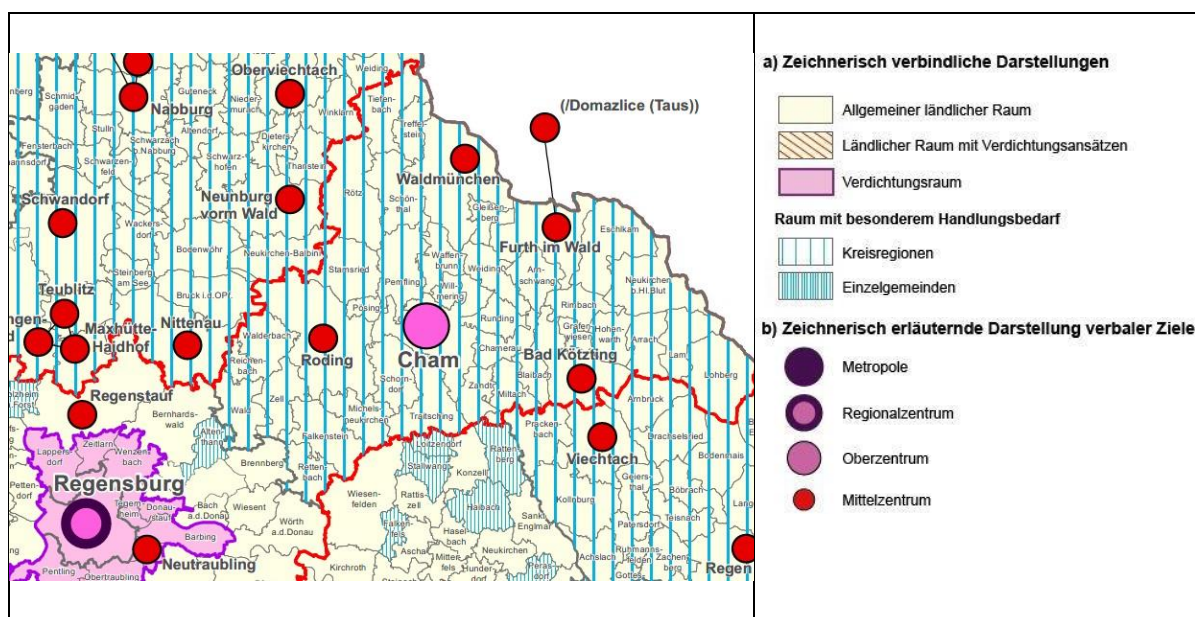


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Auszug Strukturkarte

Das Planungsgebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet umfasst ca. 0,25 ha und liegt am westlichen Ortsrand von Bad Kötzing in der Gemarkung Bad Kötzing -

Die westliche Teilfläche der Flurnummer 1112 der Gemarkung Bad Kötzing entspricht dem Planungsgebiet und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden – siehe Planteil, Seite 19

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Bad Kötzing ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als Mittelzentrum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Stadt Bad Kötzing ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2023 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung

dieses Ziels beizutragen.

Grundsatz:

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel:

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Grundsatz:

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

Grundsatz:

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

1.2 **Demographischer Wandel**

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Grundsatz:

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

Ziel:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

Grundsatz:

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.3 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Grundsatz:

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

Flächensparen

Grundsatz:

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

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel:

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

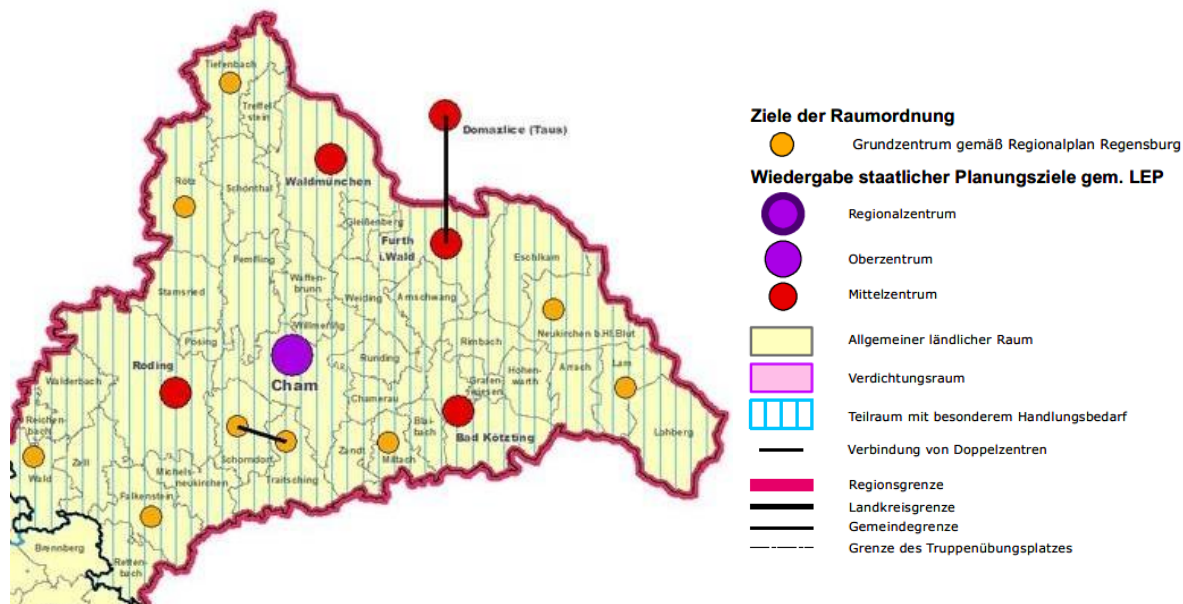
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz:

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel:

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.



Die Stadt Bad Kötzing befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Stadt Bad Kötzing als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Insgesamt sollen innerörtliche Grünflächen und Verbindungen zur freien Landschaft erhalten und zugänglich gemacht werden. Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen.

Erholungsnutzung soll dort grundsätzlich Vorrang vor störenden anderen Nutzungen erhalten und Erholungsschwerpunkte sollen ausgebaut werden. Bad Kötzing ist als Kneippheilbad weiter auszubauen.

Chancen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Raumes liegen im Tourismus, der im Landkreis Cham eine wichtige Rolle einnimmt. Die Stärkung dieses Wirtschaftszweiges steht unter dem Motto „Qualität statt Quantität“, denn das mengenmäßige Bettenangebot ist in der Regel ausreichend, die Auslastung im Jahresdurchschnitt noch häufig zu gering. Dabei sichert eine natur- und umweltverträgliche Ausrichtung langfristig den Erholungswert der Landschaft. Als Maßnahmen kommen insbesondere die Ergänzung von Freizeiteinrichtungen und Freizeitangeboten zur Saisonverlängerung und Angebote für bestimmte Zielgruppen in Betracht.

SACHBEREICHE

1. Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und im Landschaftsraum „Regensenke - Pfahl“ (Quelle: LfU).

Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden.

Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.

2. Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet wird über die Ortsstraße Am Schinderbuckel erschlossen. Die direkte Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße 2132 von Cham nach Bad Kötzing.

3. Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ grenzt im Westen an den Gehstorfer Hochweg an. Das Flachland-Biotop 6843-0122 befindet sich ca. 250 m südwestlich des Planungsgebietes.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Teilflächen der Flur-Nr. 1112 sind als Ausgleichsfläche für das bestehende WA „Am Schinderbuckel“ belegt. Die Ausgleichsfläche ist in der Naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu bewerten und der Ausgleich zu berechnen.

4. Landwirtschaft

Auf der betroffenen Flurnummern herrscht derzeit mäßig extensiv, artenarmes Grünland vor.

5. Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

6. Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

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 Kötzing plant die Änderung des Flächennutzungsplanes. Auf landwirtschaftlichen Flächen soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

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 Kötzing als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Auf Flur-Nr. 1112, Gemarkung Bad Kötzing 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

Gepprüft 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 Kötzing 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 Höhengniveau 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 Kötzing befindliche Ausgleichsfläche wird mit geeignetem Material auf Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung 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.

Die Ausgleichsfläche aus dem Jahr 1993 wird an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 (nach Wertpunkten) hergestellt. Auf den Flur-Nrn. 452 und 454, Gemarkung Bad Kötzing, entlang des Dampfbaches ist eine Feuchtwiese zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

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 geplanten Änderung bestehen aus lehmigen, sandigen und kalkhaltigen Substraten.

Auswirkung:

Die Grundflächenzahl $< 0,4$ des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan und einer bereits vorhandenen 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 Südwesten 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 Änderung des Flächennutzungsplanes sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen.

Der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Die geplante 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 Planungsgebietes 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: → mittlere 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 ist so zu beschränken, 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 Bebauung geplant. Der geplante Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße 2132 ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Entwickeln einer Feuchtwiese entlang des Dampfaches auf Flur-Nr. 452 und 454.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8. Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet 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 Kötzing 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. Die Entwicklung einer Feuchtwiese entlang des Dampfaches auf Flur-Nr. 452 und 454 ist geplant.

9. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artsspezifische 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 23.04.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit Deckblatt Nr. 40 beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40 in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom 26.06.2025 bis 04.08.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40 in der Fassung vom 05.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40 in der Fassung vom 05.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit Deckblatt Nr. 40 in der Fassung vom _____ festgestellt.



Bad Kötzing, _____

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Cham hat die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit Deckblatt Nr. 40 mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Landratsamt Cham)

8. Ausgefertigt



Bad Kötzing, _____

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit Deckblatt Nr. 40 wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit Deckblatt Nr. 40 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Bad Kötzing, _____

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

(Siegel)