



Stadt Bad Kötzing

40. Änderung des rechtskräftigen Landschafts- und Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing für den Bereich 19. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“

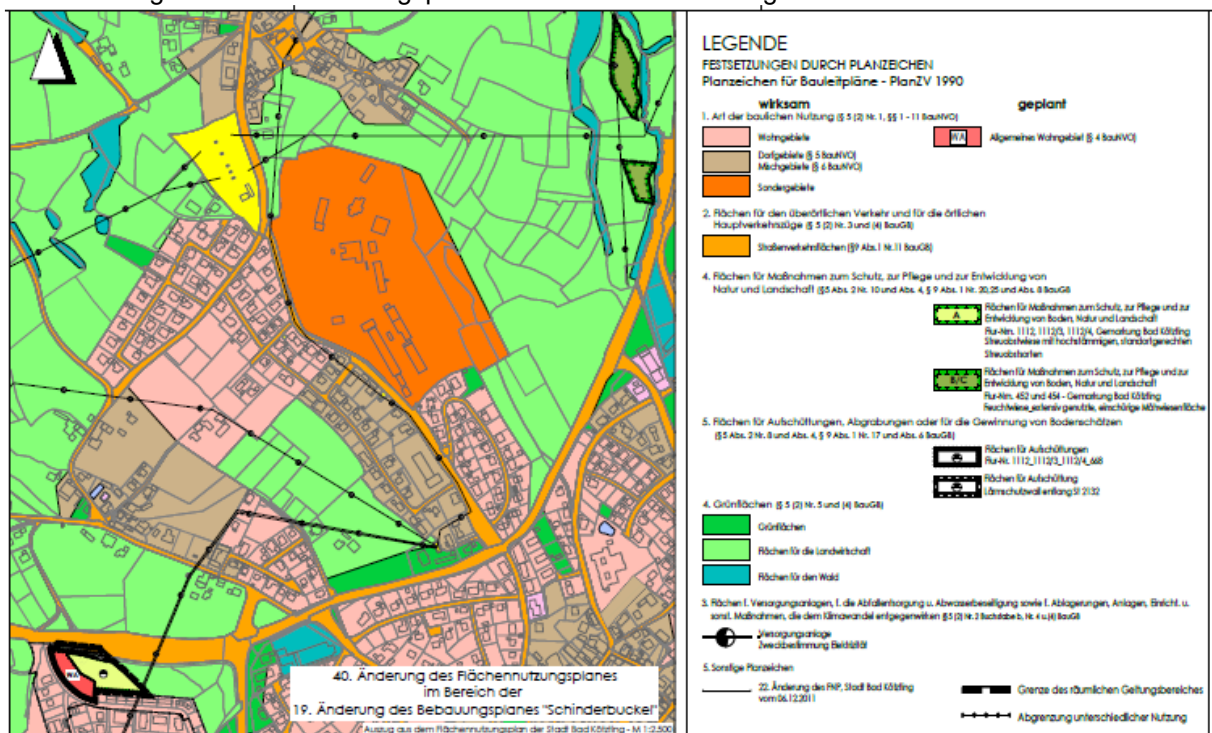
Öffentliche Bekanntmachung

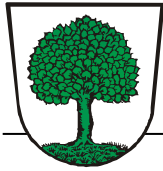
des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 23.04.2024 beschlossen den rechtskräftigen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing, für den Bereich „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 23.04.2024 wurde der Vorentwurf der 40. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans gebilligt. In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 05.08.2025 wurde der Entwurf der 40. Deckblattänderung der Stadt Bad Kötzing für den Bereich 19. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ (neue Bezeichnung), einschließlich der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom 05.08.2025 gebilligt und beschlossen diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Für den Planbereich ist das Plankonzept vom 05.08.2025 maßgebend. Er ergibt sich aus dem folgendem Kartenausschnitt:

40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing





Stadt Bad Kötzing

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 Flurnummer 1112 der Gemarkung Bad Kötzing entspricht dem Planungsgebiet und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 40. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing für den Bereich 19. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ in der Fassung vom 05.08.2025 kann in der Zeit vom **22.04.2026 bis 22.05.2026** während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Kötzing, Herrenstr. 5, Bauamt - Zimmer Nr. 206, 93444 Bad Kötzing eingesehen werden. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Während der Auslegungsfrist können — schriftlich oder mündlich zur Niederschrift — Stellungnahmen im Rathaus der Stadt Bad Kötzing, Herrenstr. 5, Zimmer-Nr. 206, 93444 Bad Kötzing, abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 40. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

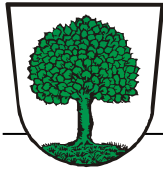
Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf der 40. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing für den Bereich 19. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 05.08.2025, kann auch auf <https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/stadt-bad-koetzing> und im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/index.html> eingesehen werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Änderung geprüft.

Das Sachgebiet „Bauwesen“ gibt Hinweise zum Baurecht: Die Flächennutzungsplanänderung ist städtebaulich vertretbar, die Darstellungen sind auf den bestehenden Flächennutzungsplan abzustimmen.

Das Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“ gibt Hinweise zum Immissionsschutz: Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße 2132 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese zeigte Überschreitungen der Richtwerte im nordwestlichen Teilbereich. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind für die nördlich gelegenen Parzellen 1 und 2 passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“.



Stadt Bad Kötzing

Das Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ gibt Hinweise zum Biotop- und Artenschutz: Die betroffenen Flächen waren in früheren Bebauungsplänen überwiegend als Grün- und Ausgleichsflächen mit Gehölzstrukturen vorgesehen. Eine Bebauung sowie die Beseitigung von Gehölzbeständen und großflächige Auffüllungen werden daher kritisch bewertet. Positiv hervorgehoben wird der bestehende Gehölzstreifen entlang der Staatsstraße, der eine wichtige Eingrünungsfunktion im Stadtbild erfüllt. Für die neue Planung wird dringend empfohlen, ein Gesamtkonzept für Ausgleichs- und Grünflächen zu entwickeln und umzusetzen. Dabei sollen standortgerechte Laubbaumarten und Ufergehölze angepflanzt und frühere Ausgleichsflächen aus den Jahren 1993 und 2010 in die Planung einbezogen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan ausreichend darzustellen und nach Rechtskraft zeitnah umzusetzen. Zudem ist sicherzustellen, dass notwendige Auffüllungen rasch abgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieser Punkte und bei Umsetzung eines nachvollziehbaren Eingrünungs- und Ausgleichskonzeptes besteht Einverständnis mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Regierung der Oberpfalz: Das Vorhaben befindet sich im Einklang mit den einschlägigen Vorschriften des Landesentwicklungsprogramm Bayerns (vgl. hierzu insb. LEP 3.2 (Z) und 3.3 (Z)).

Regionaler Planungsverband Regensburg: Der Vorhabenbereich liegt innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. In solchen Gebieten sind Naturschutz und Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Vor landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Naturhaushalts oder der Erholungsnutzung zu erwarten sind. Der Regionalplan fordert, dass Siedlungstätigkeiten im Vorbehaltsgebiet insbesondere Rücksicht auf Landschaftsbild, Naturhaushalt, Erholung und Fremdenverkehr nehmen. Stellungnahmen der Fachstellen für Naturschutz und Landschaftspflege sind hierbei besonders zu beachten.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern die Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Punkte bestehen keine wasserwirtschaftlichen Einwände gegen die Planung.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass für das Neubaugebiet eine rechtzeitige Abstimmung zur Telekommunikationserschließung erforderlich ist. Sie fordert u. a. die kostenlose Nutzung öffentlicher Wege, Leitungsrechte auf Privatwegen, rechtzeitige Bauzeitenpläne, Koordinierung der Tiefbauarbeiten sowie Mitteilung von Straßen- und Hausnummern. Nur so könne eine fristgerechte Versorgung und Produktbuchung für künftige Kunden sichergestellt werden.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz teilt mit, dass im betroffenen Bereich weder ein Verfahren der ländlichen Entwicklung läuft noch geplant ist. Gegen die geplante Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken oder Einwände.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham hat gegen die geplante Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ keine Einwände.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham hat keine Einwände gegen die Planung. Die Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt, angrenzende Nutzflächen oder Hofstellen bestehen nicht, und landwirtschaftliche Emissionen sind nicht zu erwarten.

Bayernwerk Netz GmbH – Stellungnahme: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, sofern Bestand, Sicherheit und Betrieb der vorhandenen Anlagen (110-kV-Freileitung, Gasleitung) nicht beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.



Stadt Bad Kötzing

Die Gemeinde Arnbruck hat gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ keine Einwände.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Bad Kötzing, 14.04.2026



Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel Rathaus Bad Kötzing

Angeheftet am: 14.04.2026 / Hz.: MP

Abgenommen am: _____