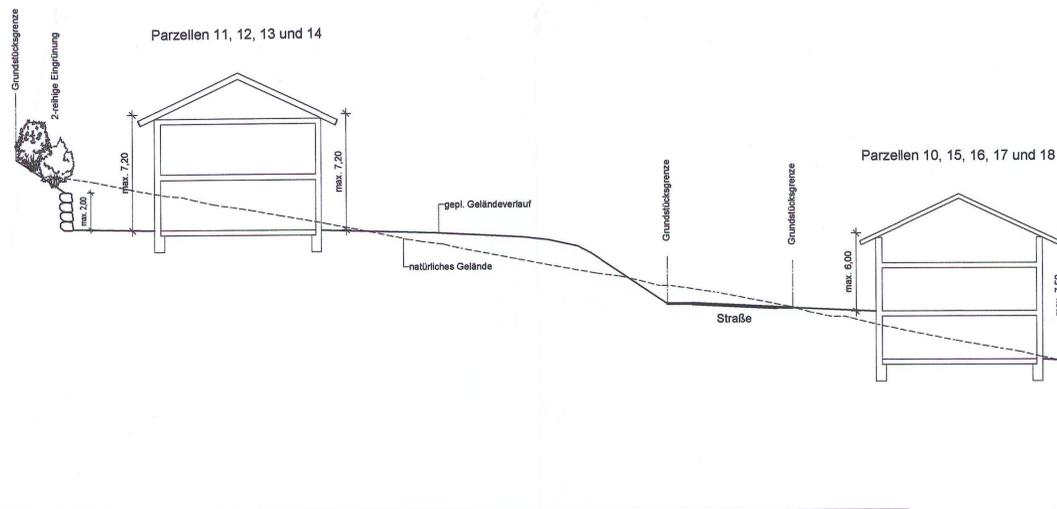
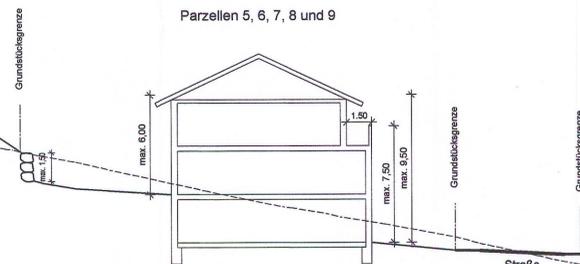


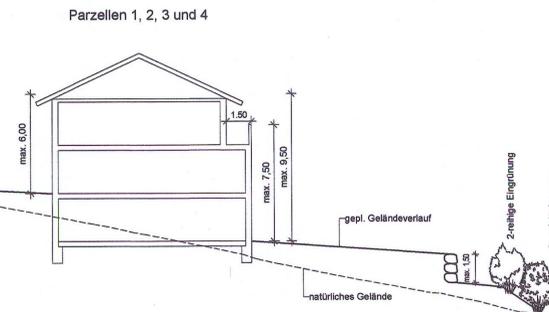
Regelquerschnitt A-A als Hinweis
M 1 : 200



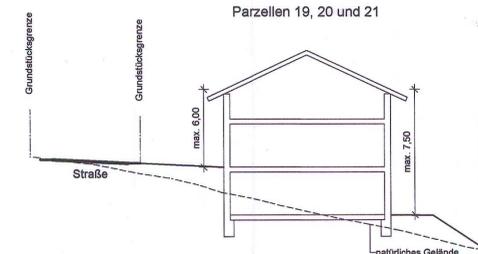
Parzellen 5, 6, 7, 8 und 9



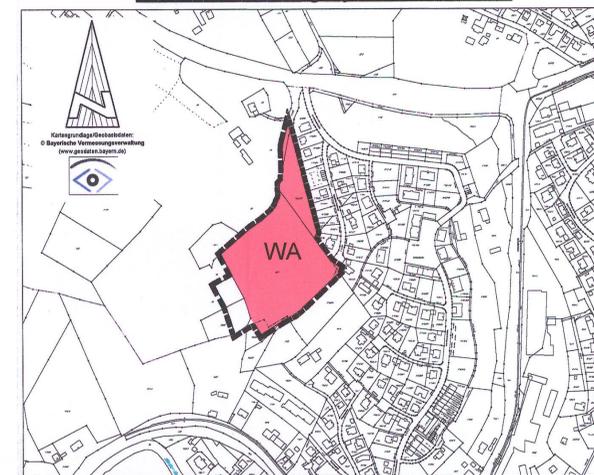
Parzellen 1, 2, 3 und 4



Regelquerschnitt B-B als Hinweis
M 1 : 200



Übersichtslageplan 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- geplante Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung eines abgestuften Waldrandes
- zu erhaltende Bäume und Sträucher
- festgesetzte private 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Geltungsbereiches

Nutzungsschablonen:	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

1: Art der Nutzung
2: Bauweise: O = offene Bauweise
3: max. zulässige GRZ
4: max. zulässige GFZ
5: Dachneigung
6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten
7: max. zulässige Wandhöhe bergseits
8: max. zulässige Wandhöhe talwärts
9: max. zulässige Auffüllung
10: max. zulässige Abgrabung
11: max. zulässige Höhe von Stützmauern
12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereiches

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen (wird teilweise verlegt)
- bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer
- mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung, Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Schnittführung der Regelquerschnitte

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 17.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2019 hat in der Zeit vom 27.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2019 hat in der Zeit vom 19.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2020 vom Stadtrat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2020 bis 20.04.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.05.2020 den Bebauungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.05.2020 als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am 13.03.2021 ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" in der Fassung vom 26.05.2020 wurde am 14.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht 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 Kötzing, den 13.03.2021
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

Bad Kötzing, den 13.03.2021
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

Bad Kötzing, den 14.03.2021
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG
über den Bebauungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 26.05.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 26.05.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerk
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 26.05.2020
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 26.05.2020
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 26.05.2020

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 14.03.2021
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

**Bebauungsplan
Schinderbuckel
Erweiterung West**



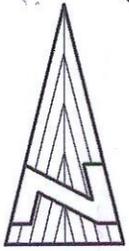
STADT BAD KÖTZING
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 26 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de



Planungsstand: 17.12.2019
04.02.2020
26.05.2020



M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



WA 1:

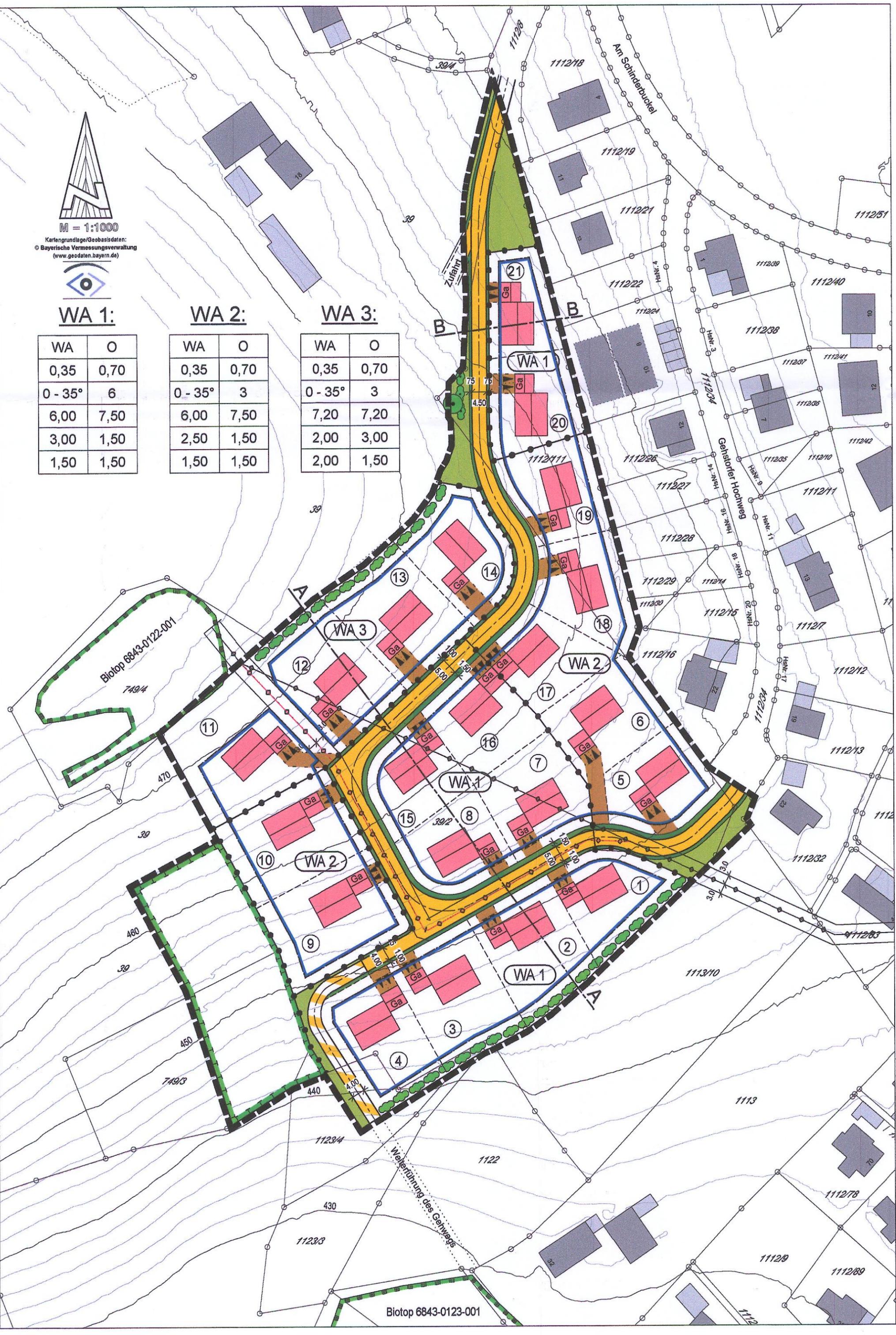
WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	6
6,00	7,50
3,00	1,50
1,50	1,50

WA 2:

WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
6,00	7,50
2,50	1,50
1,50	1,50

WA 3:

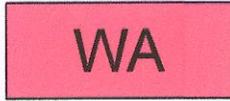
WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
7,20	7,20
2,00	3,00
2,00	1,50



Biotop 6843-0123-001

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



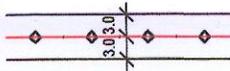
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



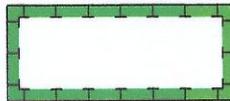
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg



geplante Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen



öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung eines abgestuften Waldrandes



zu erhaltende Bäume und Sträucher



festgesetzte private 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung des Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

Nutzungsschablone:

1: Art der Nutzung

2: Bauweise: O = offene Bauweise

3: max. zulässige GRZ

4: max. zulässige GFZ

5: Dachneigung

6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten

7: max. zulässige Wandhöhe bergseits

8: max. zulässige Wandhöhe talwärts

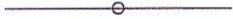
9: max. zulässige Auffüllung

10: max. zulässige Abgrabung

11: max. zulässige Höhe von Stützmauern

12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereichs

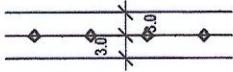
PLANLICHE HINWEISE



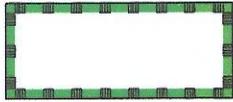
bestehende Grundstücksgrenzen



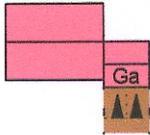
geplante Grundstücksgrenzen



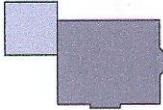
bestehende Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen
(wird teilweise verlegt)



bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer



mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude)
mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung,
Zufahrten versickerungsfähig herstellen



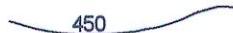
bestehende Bebauung



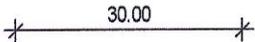
laufende Parzellennummer

39/2

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

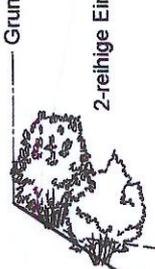


Schnittführung der Regelquerschnitte

Grundstücksgrenze

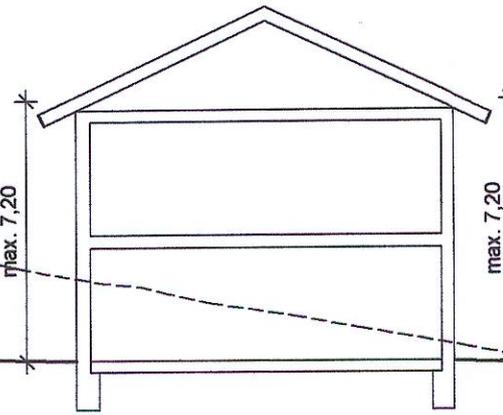
2-reihige Eingrünung

Parzellen 11, 12, 13 und 14



max. 2,00

max. 7,20



max. 7,20

gepl. Geländeverlauf

natürliches Gelände

Grundstücksgrenze

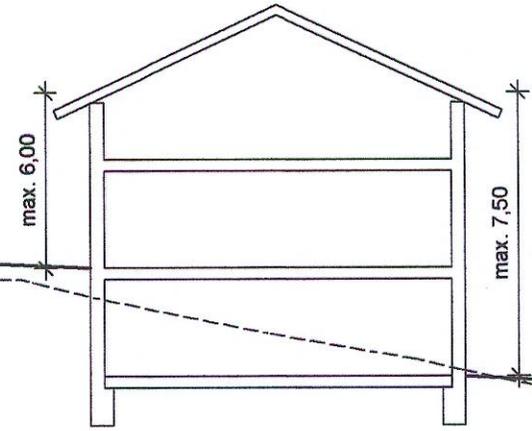
Grundstücksgrenze

Straße

Regelquerschnitt A-A als Hinweis

M 1 : 200

Parzellen 10, 15, 16, 17 und 18

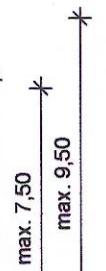
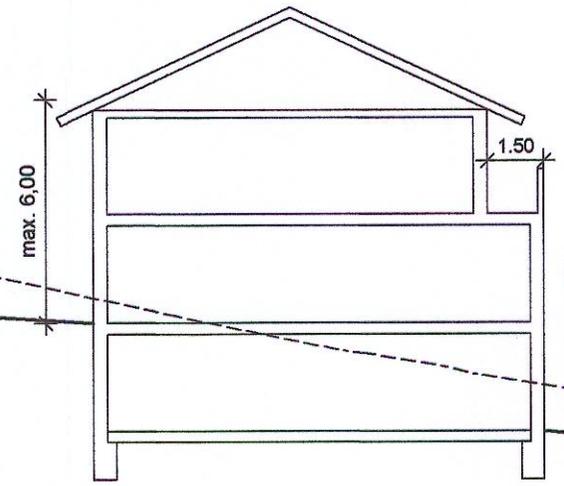


gepl. Geländeverlauf
natürliches Gelände

Grundstücksgrenze



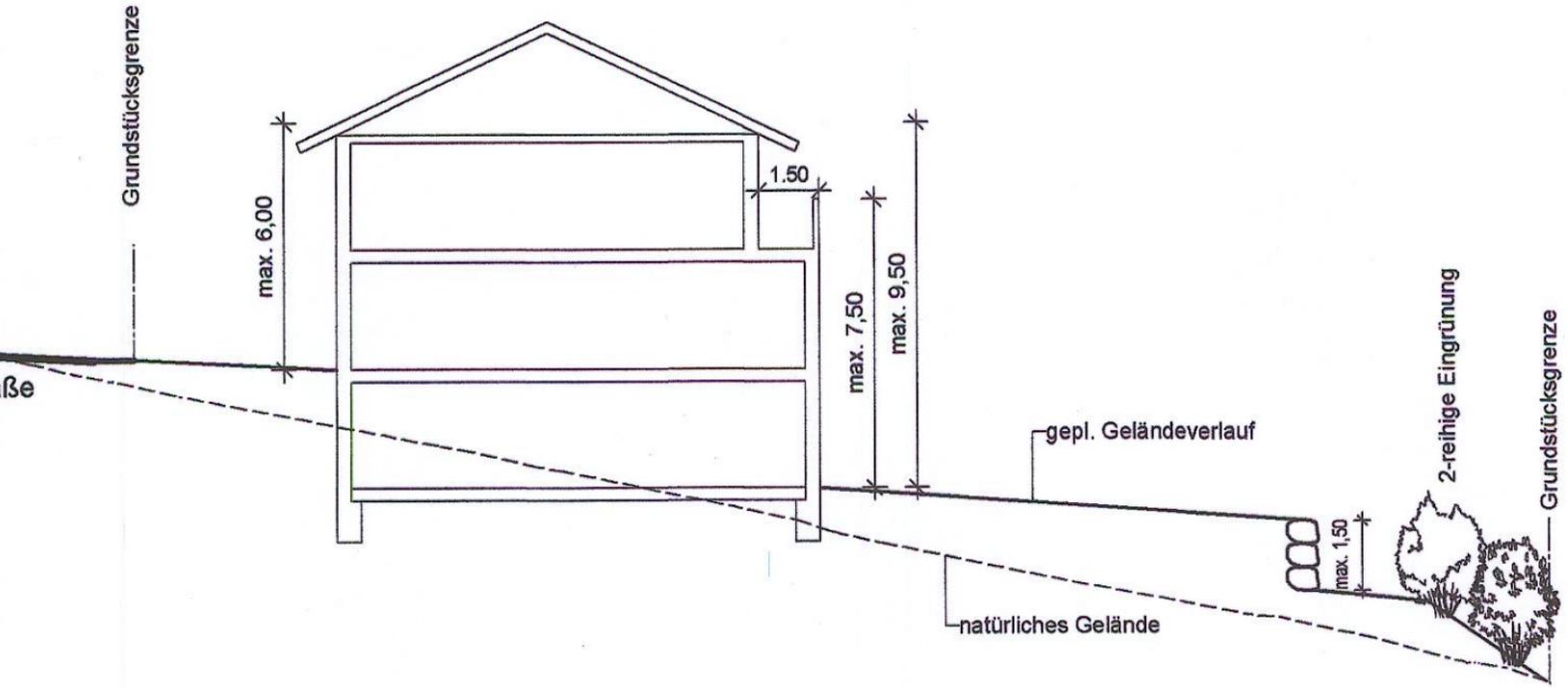
Parzellen 5, 6, 7, 8 und 9



Grundstücksgrenze

Straße

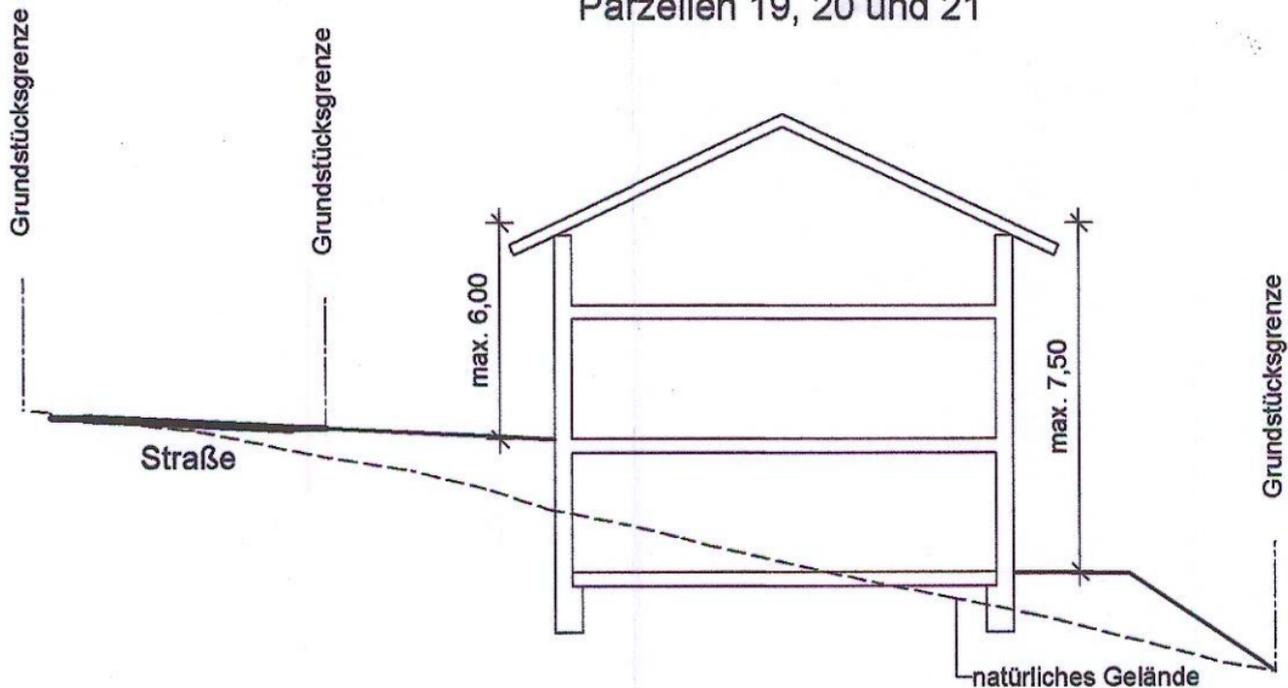
Parzellen 1, 2, 3 und 4



Regelquerschnitt B-B als Hinweis

M 1 : 200

Parzellen 19, 20 und 21



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 17.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vor-entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2019 hat in der Zeit vom 27.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vor-entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2019 hat in der Zeit vom 19.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2020 vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2020 bis 20.04.2020 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.05.2020 den Bebauungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.05.2020 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 13.09.2021




.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am 13.09.2021 ausgefertigt

Bad Kötzing, den 13.09.2021




.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" in der Fassung vom 26.05.2020 wurde am 14.09.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht 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 Kötzing, den 14.09.2021



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 26.05.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 26.05.2020 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 26.05.2020
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 26.05.2020
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 26.05.2020

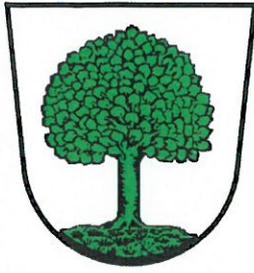
§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 14.09.2021



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



Stadt Bad Kötzting

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Schinderbuckel – Erweiterung West“

Planungsstand: 17.12.2019
04.02.2020
26.05.2020

Inhalt:	Seite
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
D. Begründung mit Umweltbericht	10



Planverfasser:




Stadt Bad Kötzing

Markus Hofmann
1. Bürgermeister

Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Tel.: 09941/602-0
Fax: 09941/602-130

Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 - 93413 Cham

Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de

Beratung
Planung
Bauleitung

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 35° gewählt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung 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, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

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

max. zulässige Wandhöhen: WA1 bis WA 3: 5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuellen Fassung. Abweichend davon sind bei Einfamilienhäusern mind. 2 Stellplätze zu errichten.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird im gesamten Geltungsbereich angeordnet.

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. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Für die Überschreitungshäufigkeit der Versickerungsanlage ist mindestens 1 in 2 Jahren anzusetzen. Je Bauparzelle ist ein Sickertest durchzuführen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser bzw. Drainagen jeder Art.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (Parzellen 1 - 21) werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Bad Kötzing zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauern
WA 1	3,00 m	1,50 m	1,50 m
WA 2	2,50 m	1,50 m	1,50 m
WA 3	2,00 m	3,00 m	2,00 m

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf vor den Erschließungsarbeiten gemessen. Jeder Bauwerber erhält die Urgeländehöhen von der Stadt Bad Kötzing in digitaler Form (dwg- und ascii-Datei) ausgehändigt.

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereichs sind nur Trockenmauern aus Natursteinen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Material: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

13. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das geplante Baugebiet verläuft eine Wasserleitung (DN 250 ST) der Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser). Der Verlauf der Leitung ist im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Anlage der Wasserversorgung Bayerischer Wald ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden können, zu unterlassen. Die Errichtung von Bauwerken, sowie das pflanzen von Bäumen sind nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Rohrmitte zulässig. Aufgrabungen im Bereich der bestehenden Wasserleitung sind frühzeitig mit Waldwasser abzustimmen.

14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

15. Bepflanzung und Eingrünung

15.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

15.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Am nordwestlichen und am südöstlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden.

15.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

15.4 Bepflanzung der Teilflächen der Fl.-Nrn. 39 und 749/3, Gmkg. Gehstorf

Auf den o.g. Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.330 m² ist ein abgestufter Waldrand mit Saum, Strauchmantel und Baummantel mit einer Tiefe von mind. 30 m herzustellen. Die Pflanzenarten des Strauchmantels und des Baummantels sind der Pflanzliste lt. 15.1 zu entnehmen.

Zwischen Strauchmantel und Saum sind waldrandtypische Kleinstrukturen wie stehendes bzw. liegendes Totholz, Ast- und Reisighaufen, Erd- oder Steinhäufen oder offene Bodenstellen anzulegen.

Der vorgelagerte, etwa 3,0 m breite Krautsaum soll vorwiegend aus Kräutern und Gräsern aus der Sukzession stammen und eine Pufferzone zum intensiv bewirtschafteten Grünland bzw. der gärtnerischen Begrünung im Baugebiet bilden.

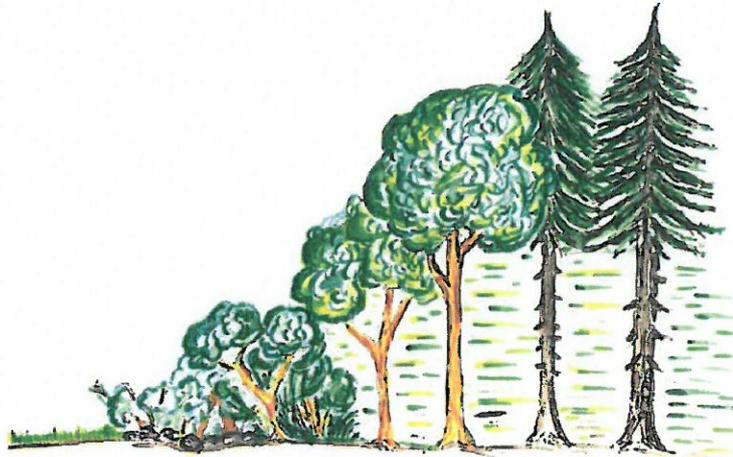


Abb. 1: Skizze einer möglichen 30 m breiten Waldmantelgestaltung

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. 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.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regensburg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzing wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen. Es ist zu beachten, dass von der Unterkante der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Die Versickerung sollte bevorzugt über eine mind. 30 cm belebte Oberbodenzone erfolgen. Bei Rigolen-Anlagen ist eine geeignete Vorreinigung zu berücksichtigen.

Beispiel für eine Versickerung mittels Rohrrigole nach DWA-A 138:

Angeschlossene undurchlässige Fläche:	250 m ²
Abmessungen der Rigole:	B / H = 1,00 / 1,20 m
Abmessung des Sickerrohres:	DN 250
Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes:	1,2 × 10 ⁻⁵ m/s
Überschreitungshäufigkeit:	0,5 1/a
Erforderliche Länge der Rigole:	ca. 16 m

8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Stadt einzureichen.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In Bad Kötzing herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Norden, Osten und Süden angrenzende bestehende Bebauung nach Westen hin erweitert.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand Juli 2019, Berechnungen für die Stadt Bad Kötzing von 2017 bis 2037) sagen für Bad Kötzing einen leichten Anstieg von ca. 3,9 % voraus (ca. 15 Einwohner pro Jahr). Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Bad Kötzing seit 2014 weist jedoch einen deutlich höheren Wert auf. Vom 01.01.2015 bis 01.01.2018 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzing von 7.203 auf 7.443 um 240 Personen (80 Einwohner pro Jahr; Quelle: Bayerisches Landesamtes für Statistik). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Stadt. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch 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 einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ soll die Grundlage für die Schaffung von 21 Bauparzellen geschaffen werden. Der Stadt Bad Kötzing und dem Grundstückseigentümer liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt.

Um die Entwicklung von Bad Kötzing nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungstellung von Bauland für junge Familien dringend notwendig. Für die Belange der Jugend ist ein Spielplatz im Baugebiet Schinderbuckel fußläufig erreichbar.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegen gewirkt werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossenen Ortscharakter erzielen.

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die nordwestlich bereits bestehende Bebauung erweitert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

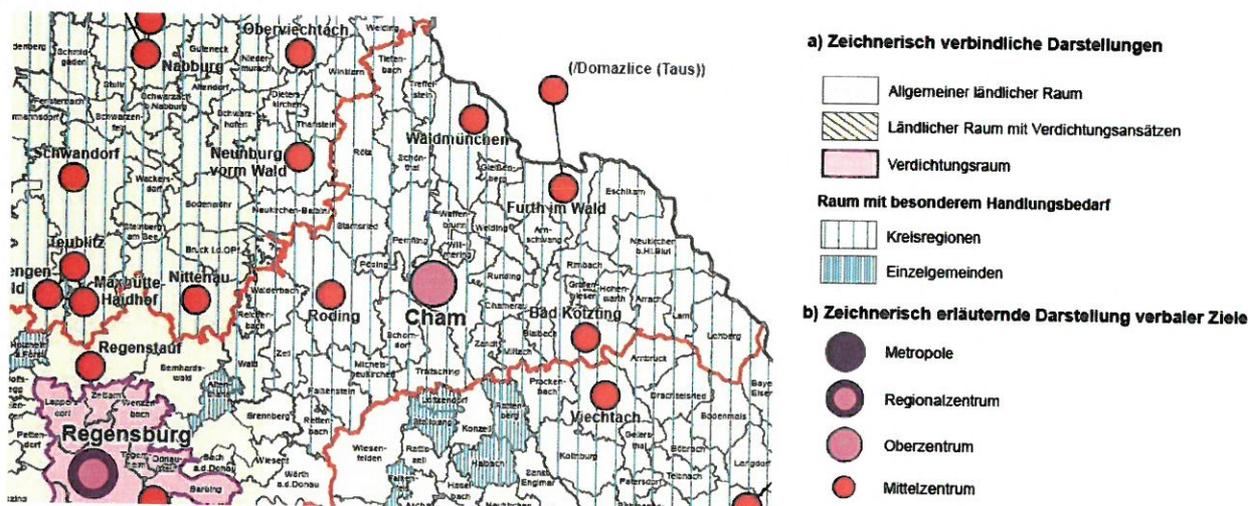


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Bad Kötzing ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 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 2018 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 weiter zu entwickeln. 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.

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

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

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

Grundsatz: 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 vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lässt sich in Bad Kötzing nur bedingt oder kleinräumig umsetzen. Nachverdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse meistens nicht möglich. Die derzeitige Einwohnerentwicklung der Stadt Bad Kötzing erfordert ein größeres Angebot an Bauflächen, welches innerorts schlichtweg nicht zur Verfügung steht.

2.2 Regionalplan

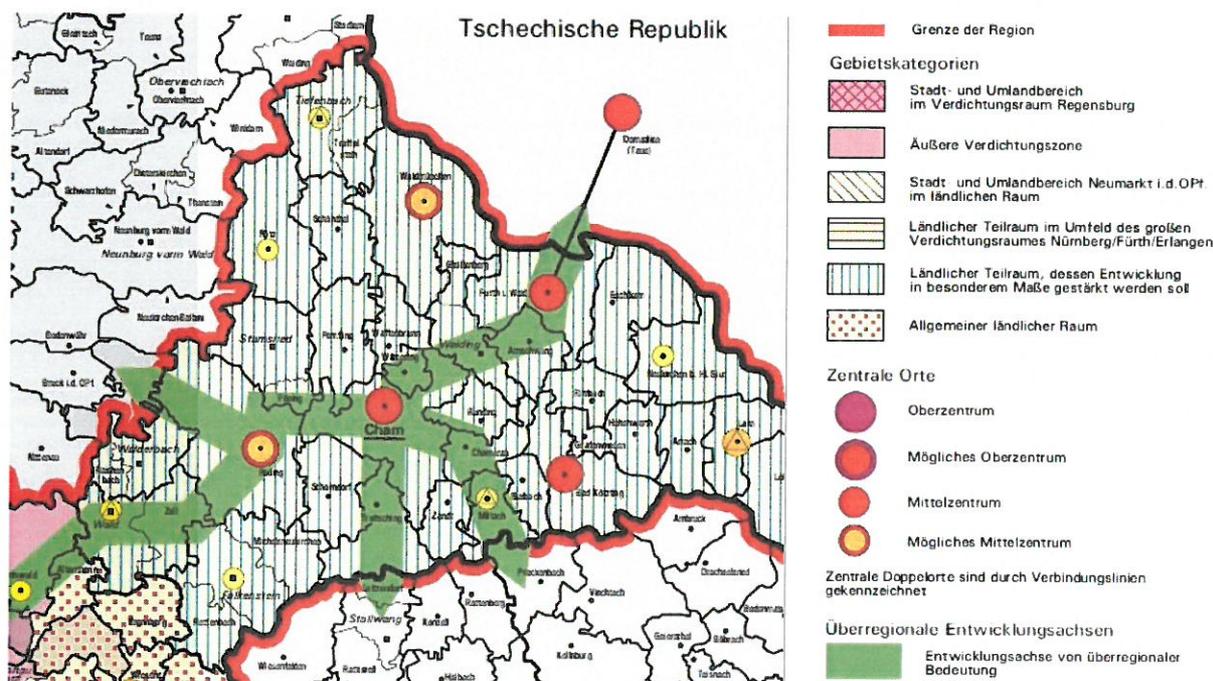


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Stadt Bad Kötzing ist gem. Regionalplan 11 – Regensburg als Mittelzentrum eingestuft. Der komplette Landkreis Cham ist als ländlicher Raum ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich keine größeren Diskrepanzen zum Regionalplan erkennen.

2.3 Flächennutzungsplan

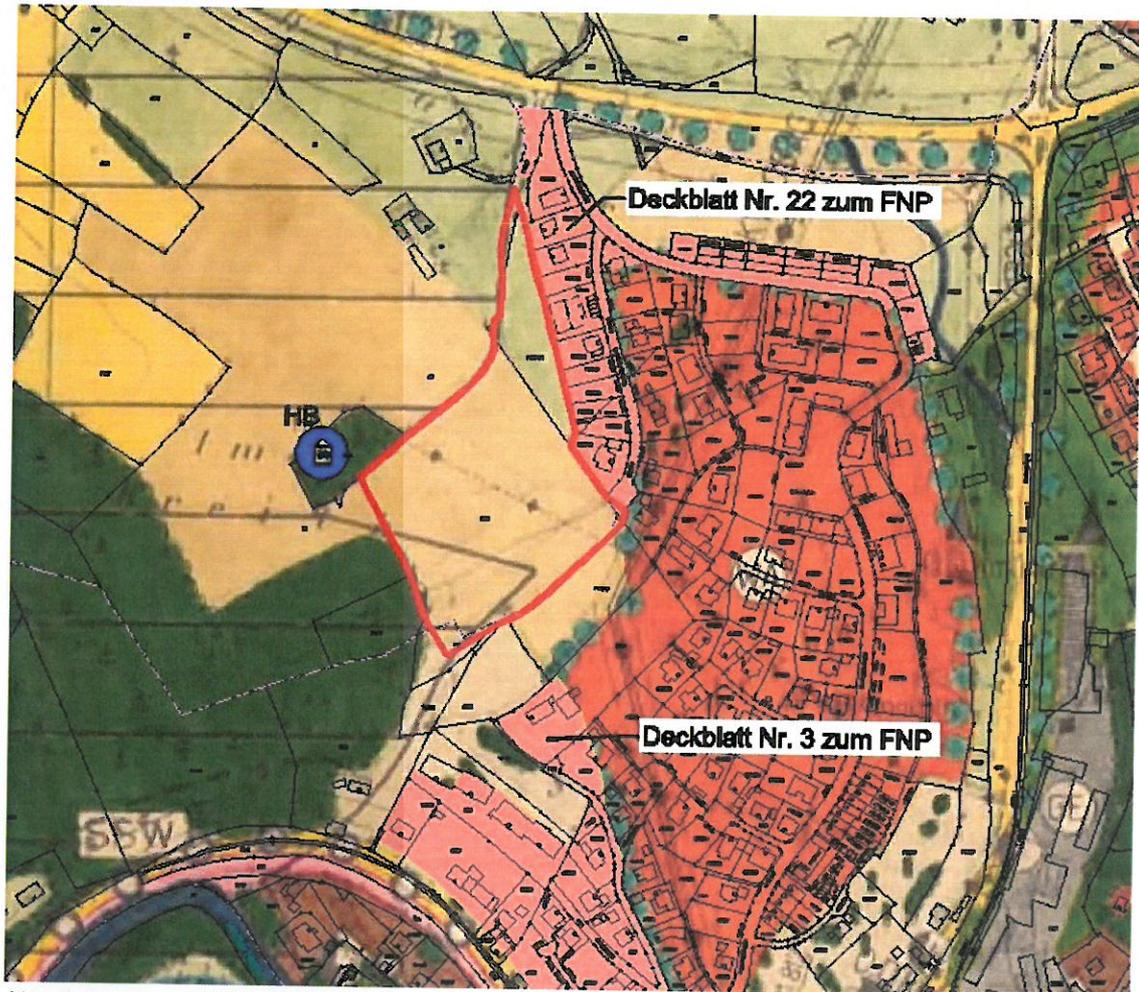


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bad Kötzting

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting ist das Planungsgebiet momentan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort (grün) und möglicher Ackerstandort (hellbraun)) dargestellt. Die notwendige 29. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit durchgeführt und höchstwahrscheinlich Anfang 2020 abgeschlossen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bad Kötzting und grenzt im Osten an die bestehende Bebauung an. Im Westen, Norden und Süden wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
Die Größe des gesamten Baugebietes beträgt ca. 2,54 ha.
Teilflächen der Flurnummern 39, 39/2 und 749/3 der Gemarkung Gehstorf, sowie Teilflächen der Flurnummern 1112/34, 1112/111, 1123/3 und 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzting sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ein Südost-, bzw. Südsüdosthang. Die Geländeneigungen schwanken dabei zwischen 15 und 25 %.
- 3.3 Im Zuge einer vorab durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 3 Schürfen bis ca. 2,50 m Tiefe ausgeführt. Bei den Schürfen wurde kein Grundwasser angetroffen.
- 3.4 Der Boden besteht überwiegend aus sandig-steinigen Schluff. In tieferen Lagen nimmt der Grobkornanteil zu (Gehängelehm mit Blockschuttlagen).
- 3.5 Im Vorfeld der geplanten Maßnahme wurden 2 Sickerversuche durchgeführt. Dabei wurde ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes von $1,2 \times 10^{-5}$ m/s festgestellt.
- 3.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.7 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 5: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren ist noch nicht abgeschlossen) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurnummern 39, 39/2 und 749/3 der Gemarkung Gehstorf, sowie Teilfläche der Flurnummern 1112/34, 1112/111, 1123/3 und 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzing mit einer Gesamtfläche von ca. 2,54 ha.

4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 21 Parzellen auf. Es sind generell Einzel- und Doppelhausbebauungen vorgesehen. Auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 15, 16, 20 und 21 sind auch Reihenhäuser zugelassen. Um diese besser in die Landschaft einzubinden, sind die Gebäudelängen auf max. 25 m beschränkt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die max. GRZ wird auf 0,35 und die max. GFZ auf 0,70 festgesetzt. Diese liegen damit unter den Werten des best. Baugebietes „Schinderbuckel“ einschließlich der letzten Deckblätter. Um das neue Baugebiet optisch in die bestehende Bebauung einzubinden, wurden die Wandhöhen, Dachformen und Neigungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern, usw. annähernd an die bestehenden Festsetzungen angeglichen. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Verbindung mit einer verdichteten Bebauung, sind 3 bis max. 6 Wohneinheiten je Parzelle zugelassen.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca.	18.967 m ²	75 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2.311 m ²	9 %
Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün	ca.	1.799 m ²	7 %
Waldfläche	ca.	2.329 m ²	9 %
Bruttobauland	ca.	25.406 m²	100 %

5. Erschließung

5.1 Das Planungsgebiet wird über die Staatsstraße St 2132 Chamerau – Bad Kötzing erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Gehstorfer Hochweg und den Gehstorfer Berg über die neu zu errichtende Anliegerstraße.

5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Stadt Bad Kötzing sichergestellt.

5.3 Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer der Erschließungsstraße werden an die bestehende Kanalisation im Gehstorfer Hochweg im Osten und im Gehstorfer Berg im Norden angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk zu bemessen und auszuführen (DWA A138). Im Vorfeld durchgeführte Sickerstests ergaben einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) des Untergrundes von $1,2 \times 10^{-5}$ m/s. Mit der Baueingabe ist ein gesonderter Entwässerungsplan vorzulegen.

5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Festgesetzte 2-reihige Hecken im Nordwesten und Süden des Baugebietes dienen als Pufferzonen hin zur freien Landschaft. Bestehende Hecken bleiben erhalten.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Schinderbuckel – Erweiterung West“ liegt am westlichen Ortsrand von Bad Kötzing, im Norden grenzt das Planungsgebiet an den Gehstorfer Hochweg an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Baugebiet fällt nach Süden und Osten ab und weist ein Gefälle von ca. 15 – 25 % auf.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotopstrukturen beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 6: Intensiv genutztes Grünland

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Stadt Bad Kötzing liegt auf 390 – 511 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 700 – 800 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Südosthang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird nicht abgeleitet, sondern ist zu versickern und wird dadurch wieder dem Grundwasser zugeführt.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 3,00 m betragen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis:

Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Nördlich der Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, im Bereich des Hochbehälters, befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 6843-0122-001, welches folgendermaßen beschrieben wird:

„Kleines Feldgehölz und Baumhecken westlich von Kötzing, am "Gestorfer Berg"; Fl.1 Lichtes Feldgehölz an flachem Hang; in der Baumschicht dominiert Kiefer, Eiche und Zitterpappel; bis ca. 25 jährig; reichlich Jungwuchs, von Anflug bis ca. 10/15 jährig; Strauchschicht nur sehr spärlich ausgebildet; in der Krautschicht dominieren Gräser, sowie im östlichen Teil dichtes Brombeergestrüpp, im westlichen Teil etwas feucht mit kleinen Rohrglanzgrasgruppen und vereinzelt Hochstauden; hier angrenzend Wasserentnahme (Brunnen); Gehölzbestand wird im unteren Drittel von Weg durchquert; im südwestlichen Bereich Übergang in magere Grasflur (Brunnen-Böschung, ca. 2,5 m hoch, ca. 60 Grad steil, süd-exponiert); entlang dem nördlichen Gehölzrand ca. 3,0 m breiter Streifen aufgelichtet, mit reichlich Fuchsgraskraut;“

Das Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird von den Baumaßnahmen nicht berührt.



Abb. 7: Luftaufnahme – kartierte Biotope

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung.



Abb. 8: Luftaufnahme – Landschaftsschutzgebiet

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet zweigeteilt, der nördliche Bereich ist vergesellschaftet mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich eingelagert mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald. Der Südliche Bereich ist vergesellschaftet mit Beerenstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Ackerland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf. Bestehende Heckenstrukturen und Einzelsträucher bleiben erhalten. Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (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 ungliederten 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.“

Im Bereich von Bad Kötzing ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin nach Norden oder nach Süden zum Perlbach entwässern.

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Baugebiet „Am Schinderbuckel“ und die Staatsstraße St 2132 geprägt.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 15) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I (Grünland)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = $0,35 \leq 0,35$ ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,30** (Grünland)

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland	23.077 m ²
abzgl. bestehende Straße auf Fl.-Nr. 39	116 m ²
abzgl. bestehende Zufahrt zu Fl.-Nr. 1113/10	63 m ²
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>1.799 m²</u>
Eingriffsfläche:	21.099 m ²
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,30</u>
erforderliche Ausgleichsfläche	6.330 m²

Die Stadt Bad Kötzting stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Baugebietes eine Fläche von 2.330 m² zur Verfügung (Teilflächen der Fl.- Nrn. 39 und 749/3 Gemarkung Gehstorf). Außerhalb des Baugebietes handelt es sich um einen 5.000 m² großen Bereich südwestlich der Eingriffsfläche auf der Fl.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen, im Ortsteil Regenstein.

8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Erweiterung des Baugebietes „Am Schinderbuckel“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche :

Die bisher intensiv forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 39 und 749/3 Gemarkung Gehstorf) südwestlich der Eingriffsfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme des Waldes aus intensiver forstwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln; Freihaltung des Waldsaums von Bewuchs durch einmalige jährliche späte Mahd, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung um Verwaldung und Verbuschung zu verhindern.
- Evtl. Ersatz der Mahd durch eine extensive Beweidung.
- Rückschnitt des Strauchgürtels alle 5 bis 10 Jahre in Etappen um natürlich auftretende Waldbäume zu entfernen und um eine Überschattung des Krautsaumes zu verhindern.
- Auflockerung der Baumschicht und gezielte Entfernung einzelner Bäume (Nadelbäume), um die Stufigkeit des Waldmantels zu verbessern und eine Überschattung des Strauchgürtels und des Krautsaumes zu verhindern.
- Aufwertung des Waldrandes durch Kleinstrukturen wie Steinschüttungen, Erdhaufen, Belassen von stehendem und liegendem Totholz.
- Anlage von Buchten (Verlauf in Wellenlinien) entlang des Waldrandes um die Kleinstrukturen einer besseren Besonnung auszusetzen.



Abb. 9: Waldrandgestaltung, Blickrichtung nach Norden

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 2.330 m² angesetzt. Die Flächen werden rechtlich für einen Entwicklungszeitraum von 25 Jahren gesichert. Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 39 und 749/4 Gemarkung Gehstorf soll einen naturnahen, strukturreichen Waldrandstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten. Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Hecken und Waldstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf externen Ausgleichsflächen :

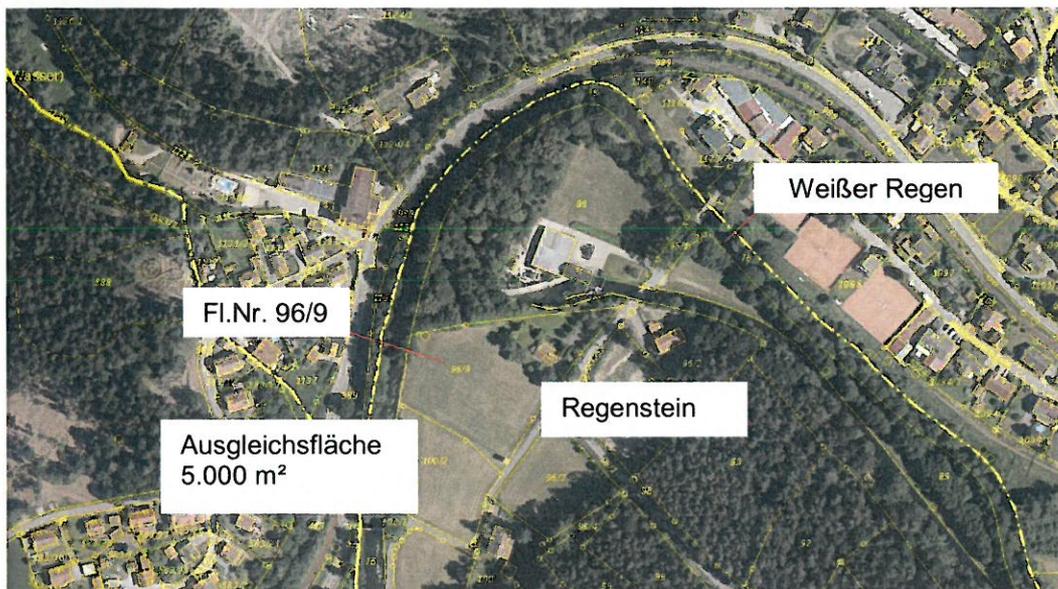


Abb. 10: geplante Ausgleichsfläche (ca. 5.000 m²) auf der FI.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen

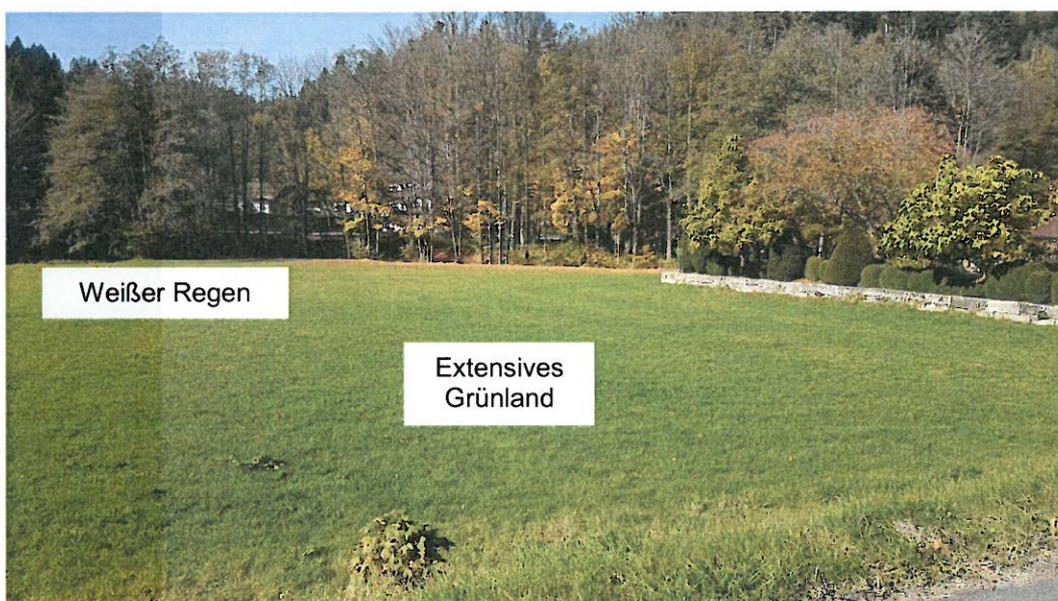


Abb. 11: geplante Ausgleichsfläche FI.-Nr. 96/9 , Blickrichtung nach Westen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (FI.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen) südwestlich der Eingriffsfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Wiesen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln; Freihaltung der Extensivwiesen von Bewuchs durch einen späteren Erstschnitt (ab 01.06.), mindestens ein- und maximal zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.
- Teilweise Abgrabung und Geländemodellierung des Oberbodens mit flachen Mulden mit Auslauf in den Weißen Regen zur Verhinderung von Fischfallen

- Pflanzung von standortheimischen Auengehölzen entlang des Weißen Regens in autochthoner Pflanzqualität.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 5.000 m² angesetzt. Die Flächen werden rechtlich für einen Entwicklungszeitraum von 25 Jahren gesichert.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen soll einen naturnahen, feuchten Auwiesenstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, uferbegleitenden Auenstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

8.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Herbst 2020 begonnen werden.

Cham, den 26.05.2020

