

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM

HERRENSTRASSE 5

93444 BAD KÖTZTING

---



**33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER STADT BAD KÖTZTING  
IM BEREICH  
„AN DER REITENSTEINER STRASSE“  
(ALLGEMEINES WOHNGEBIET)**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 6A BAUGB  
ZUR ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Furth im Wald, 08. November 2021

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO  
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6  
93437 Furth im Wald  
Phone 09973/80 34 55  
Fax 09973/80 34 44  
Info: info@riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes****Zusammenfassende Erklärung vom 08.11.2021**

---

Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass der 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting ist durch die Knappheit an Bauland im Stadtbereich von Bad Kötzting begründet. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung von Bad Kötzting ist die Nachfrage nach Bauland gestiegen. Aktuell verfügt die Stadt Bad Kötzting über keine freien Flächen zur Wohnbebauung. Es befinden auch keine innerstädtischen Immobilien im Besitz der Stadt Bad Kötzting die veräußert werden könnten. Um eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Bad Kötzting zu sichern und der Abwanderung von heimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegen zu wirken wurde die 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes veranlasst. Da die zu überplanenden Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 29.06.2015 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, ist es notwendig, die Art der Flächennutzung gemäß der beabsichtigten Nutzung zu ändern.

Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen bzw. Bedenken ein.

Die Regierung der Oberpfalz wies darauf hin, dass für das gesamte Stadtgebiet ein Bedarfsnachweis zu erstellen ist, vor dem Hintergrund, ob das geplante Baugebiet mit den landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäß LEP übereinstimmt.

Die Stellungnahmen der Fachstellen im Landratsamt Cham:

- Brand- und Katastrophenschutz, Feuerwehrwesen, Rettungsdienst  
Unter Berücksichtigung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes bestehen aus Sicht der Brandschutzstelle keine Bedenken.
- Bauwesen - technisch  
Der Hinweis auf den Bedarfsnachweis von zusätzlichem Bauland wurde durch die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz abgearbeitet.  
Sonstige Punkte der Stellungnahme waren redaktioneller Art und wurden entsprechend eingearbeitet.
- Immissionsschutz  
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes****Zusammenfassende Erklärung vom 08.11.2021**

---

- Naturschutz- und Landschaftspflege  
Aus der Sicht des Sachgebietes „Naturschutz- und Landschaftspflege“ wurde keine Äußerung vorgebracht.
- Baurechtliche Hinweise zu den Verfahrensvermerken  
Die Hinweise waren redaktioneller Art und wurden entsprechend eingearbeitet.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg ist unter Berücksichtigung ihrer Stellungnahme zum Parallelverfahren des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ mit dem Vorhaben einverstanden.

Zusammenfassung

Die 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes widmet landwirtschaftliche Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO um. Der Gesamtumfang der Deckblattänderung umfasst 1,39 ha.

Die Änderungsflächen schließen an die bestehende Wohnbebauung an der Arberstraße an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

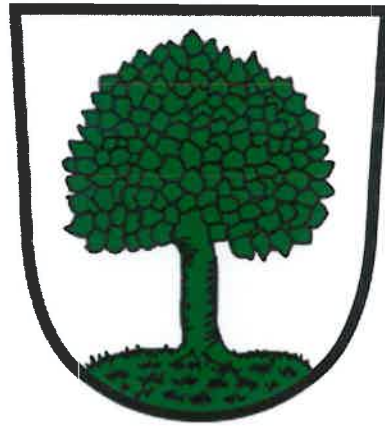
Durch die Änderung kann eine bedarfsgerecht und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Bad Kötzting, 15.11.2021  
\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM  
HERRENSTRASSE 5  
93444 BAD KÖTZTING



33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER STADT BAD KÖTZTING  
IM BEREICH  
„AN DER REITENSTEINER STRASSE“  
(ALLGEMEINES WOHNGEBIET)

Furth im Wald, 03. August 2021

■■■ ■

**INGENIEURBÜRO  
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6  
93437 Furth im Wald  
Phone 09973/80 14 35  
Fax 09973/80 14 44  
info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlage
- Abwasseranlage
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Sanitärplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Begründung – Pkt. 1-6	Seite 3 - 4
• Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	Seite 5
• Umweltbericht	Seite 6 – 8
• Bedarfsberechnung Siedlungsflächen	Seite 9 - 11
• Verfahrensvermerke	Seite 12
• Flächennutzungsplan – wirksam – M 1:5000	Seite 13
• Flächennutzungsplan – geplant – M 1:5000	Seite 14
• Legende	Seite 15

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

---

**BEGRÜNDUNG ZUR 33. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BAD KÖTZTING****1. Allgemeines**

Die Stadt Bad Kötzting beabsichtigt den derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 29.06.2015 im Bereich der Gemarkung Arndorf durch das Deckblatt Nr. 33 zu ändern und damit diesem Bereich eine baulich, geordnete Richtung zu geben.

Das neu geplante Allgemeine Wohngebiet wird zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs benötigt.

Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ mit der Änderung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung-Nord“ Deckblatt Nr. 2 als Allgemeines Wohngebiet bearbeitet.

**2. Anlass und Ziel der Planung**

In Bad Kötzting herrscht rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach der tatsächlichen Einwohnerentwicklung vom 31.12.2010 bis 31.12.2020 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzting von 7.256 auf 7.483 um 227 Personen.

Im Besitz der Stadt befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilien. Bestehende Baulücken wurden durch die Stadtverwaltung abgefragt, diese stehen jedoch nicht zur Verfügung. Die Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, oder es besteht keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahem Bauland. Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Bad Kötzting sichern.

**3. Lage**

Die Erweiterung schließt an die bereits bestehende Bebauung an der Arberstraße im Süden und Westen an.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine nach Südwest ausgerichtete Hanglage. Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Arberstraße“ erschlossen.

**4. Nutzungsart**

Das Bauland ist bisher im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und soll zu einem „WA-Gebiet“ (§4 BauNVO 1990) umgewidmet werden.

**5. Flächenbilanz**

Das geplante WA-Gebiet hat eine Fläche von ca. 13.895 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Arndorf:

Flur-Nrn. 1424, 1425 und 1427  
in Teilflächen: Flur-Nrn. 1422

**6. Erschließung - WA Gebiet**

- a) Die Straßenanbindung für das neue WA-Gebiet erfolgt über die Arberstraße. Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Reitensteiner Straße und Lamer Straße (St 2140).
- b) Die Energieversorgung ist durch die Bayerwerk AG gesichert.

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

---

- c) Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Bad Kötzting sichergestellt. Es steht hygienisch einwandfreies Trinkwasser in ausreichender Menge zur Verfügung.
- d) Der Stadtbereich ist an die Abwasseranlage der Stadt Bad Kötzting angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet und der Kläranlage zugeführt.  
Der Anschluss der Ableitungskanäle erfolgt an das bestehende Leitungssystem in der ABERstraße.
- e) Das Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Regenwasserkanal (Trennsystem) in ein bestehendes Regenrückhaltebecken abgeleitet und kontrolliert in den Vorfluter eingeleitet.  
Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung des Oberflächenwassers und der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt (z.B. geringere Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweise der Hauszugänge, Garagenzufahrten, Stellflächen, Freisitze etc. oder Auffangen des Niederschlagswassers zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung).  
Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

**7. Eingrünung**

Die landschaftsgebundene Ortsrandeingrünung im Osten und Norden zur freien Landschaft hin ist über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherzustellen.

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

**8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des geplanten WA befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, sowie ein ständig wasserführender Graben.

- **Intensiv genutztes Grünland → 13.895 m<sup>2</sup>**

Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits im Jahr 2012 vorgenommen.

Es wurden am 28.06.12 - 17.00 Uhr; 29.06.12 - 12.00 Uhr und am 30.06.12 - 5.00 Uhr Beobachtungen hinsichtlich der im Geltungsbereich vorkommenden Arten vorgenommen.

Es ist festzustellen, dass das Vogelaufkommen im Beobachtungsgebiet nicht sehr groß ist und der Bestand sich nicht von den Arten im angrenzenden WA unterscheidet. Es wurden keine geschützten Arten gesichtet. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützten Pflanzen wachsen.

8.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

⇒ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35] - unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m <sup>2</sup>	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
A	Intensiv genutztes Grünland	13.895	Kategorie I	0,2

8.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m <sup>2</sup>	Kompensations- faktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	<b>Ausgleichs- fläche m<sup>2</sup></b>
WA	Intensiv genutztes Grünland	13.895	0,2	<b>2.779</b>

8.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von insgesamt 2.779 auf Flur-Nr. 454, Gemarkung Bad Kötzting als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt. Ausgleichsmaßnahme ist eine dauerhafte Extensivwiese ohne Düngung und Pflanzenschutz auf Flur-Nr. 454, Gemarkung Bad Kötzting, mit max. 2 Schnitten pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes, Schnittzeit nach dem 6. Juli. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Stadt Bad Kötzting zu überwachen.



**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

---

**9. Umweltbericht****9.1. Einleitung**9.1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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).

9.1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Bad Kötzting plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

9.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

**9.2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**9.2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

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

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- 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)

9.2.2 § 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

9.2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

---

**9.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Bad Kötzting und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind nach Südwest geneigt. Der Untergrund besteht aus bindigen Bodenarten.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere.

Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung, im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Grünflächen an.

Bodendenkmale oder historische Kulturlandschaften sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind auch keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

**9.4. 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 Allgemeinen Wohngebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

**9.5. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**Planungsvoraussetzungen

Es wird eine Ergänzung (33. Änderung) zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting aufgestellt.

Vorhabenstyp

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das künftige WA beinhaltet keine Flächen höherer Bedeutung.

Schutzgut Boden

Um die Bodenversiegelung im WA möglichst gering zu halten ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit  $\leq 0,35$  zu wählen. Der Ausgleich der Versiegelung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Schutzgut Wasser

Der südliche Geltungsbereich wird von einem ständig wasserführenden Oberflächengewässer begrenzt. Oberflächenwasser aus privaten Flächen, welches nicht versickert, wird gesammelt, über den Regenwasserkanal in ein bestehendes Rückhaltebecken eingeleitet und dem Vorfluter gedrosselt wieder zugeführt.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich.

Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Ausweisung des WA wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das WA grenzt an die bestehende Wohnbebauung im Süden und Westen an. Es sind weder exponierte noch kunsthistorische oder landschaftsprägende Element beeinträchtigt.

Die Einbindung in die freie Landschaft erfolgt durch private Randbepflanzung.

### 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

---

#### 9.6. Prognose der Umweltauswirkungen

##### Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Landschaft und Kulturgüter

Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Kulturgüter sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden Böden versiegelt, die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl von  $\leq 0,35$  im geplanten WA minimiert. Insgesamt sind auch für die Schutzgüter Boden und Wasser keine erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Pflanzen und Tiere sollen durch die vorgesehene Randeingrünung ausgeglichen werden, so dass hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 9.7. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

(einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

##### Erhaltungsziele und Schutzzwecke

Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine

- FFH- und Vogelschutzgebiete
- Geotope / Biotope
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmäler
- Wasserschutzgebiete
- Bau- und Bodendenkmäler

##### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Bad Kötzting und des Landkreises Cham gesichert.

Das geplante WA kann direkt an die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Bad Kötzting in der Arberstraße angeschlossen werden. Eine geregelte Abwasserentsorgung ist gewährleistet.

##### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Südwest-Ausrichtung des geplanten WA wird die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren begünstigt.

##### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen wird durch eine flächensparende Erschließung möglichst gering gehalten.

#### 9.8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

#### 9.9. Standortalternativen

Anderweitige Standorte für das WA mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

#### 9.10 Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen und nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen.

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

**10. Bedarfsberechnung Siedlungsflächen****10.1 Grundlage der Überprüfung**

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

**10.2 Strukturdaten**

- Aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzting:

Bevölkerungsstand am 31.12...	2020
Personen insgesamt	7483

- Einwohnerentwicklung der Stadt Bad Kötzting der letzten 10 Jahre.  
(Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal 2020)

Bevölkerungsstand am 31.12...	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Personen insgesamt	7256	7084	7133	7143	7203	7301	7462	7443	7498	7480	7483
Einwohnerentwicklung		-172	49	59	-53	45	206	187	242	224	227

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Jahre 2010 bis 2020 zeigt eine Steigerung von 227 Einwohner.

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat von 2021-2030  
(Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Bad Kötzting)

Bevölkerungsstand am 31.12...	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Personen insgesamt	7600	7600	7600	7600	7700	7700	7700	7700	7700	7700

Die Prognose des Bayerischen Landesamt für Statistik zeigen, dass die Vorausberechnung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 ein Plus von 100 Einwohner verzeichnet, ab 2025 stagniert die Einwohnerzahl bei 7700.

- Durchschnittliche Haushaltsgröße Stadt Bad Kötzting

**2019 – 7480 EW / 3477 Wohnungen = 2,15 EW/Wohnung**

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

## - Verkehrsanbindung der Stadt Bad Kötzting

	Name	Verbindung	Entfernung
Bundesstraßen	<b>B85</b>	Cham Viechtach	9 km
Staatsstraße	<b>St2140</b>	Miltach Eschlkam	verläuft durch Bad Kötzting
	<b>St2132</b>	Chamerau Bodenmais	verläuft durch Bad Kötzting
	<b>St 2139</b>	Bad Kötzting Viechtach	
Kreisstraße	<b>CHA49</b>	Blaibach Rimbach	verläuft durch Bad Kötzting
	<b>CHA 48</b>	Bad Kötzting Ried a. See	

Die Stadt Bad Kötzting ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße B85, Staatsstraßen und Kreisstraßen ausreichend erschlossen

## - Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

(Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal 2020)

Jahr	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lst. U. EKSt- Pflichtige	3496	3443	3526	3544	3580	3613			
Sozialversicherungs- pflichtige				3513	3589	3701	3736	3815	3719

Sowohl die Zahl der Einkommensteuerpflichtigen als auch die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen Einwohner hat über die letzten 10 Jahre kontinuierlich zugenommen.

## - Einstufung der Stadt Bad Kötzting im Zentrale Orte-System

Regierungsbezirk Oberpfalz - Stadt Bad Kötzting → **Mittelzentrum**

## - Bevölkerungsprognose des Landkreises Cham – 2021-2030

(Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal 2020)

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Personen insgesamt	128000	128100	128100	128200	128200	128300	128300	128300	128400	128400

Die derzeitige Einwohnerzahl des Landkreises Cham zu 31.12.2020 128094 Einwohner. Die Bevölkerungsveränderung von 2021 bis 2030 prognostiziert eine Zunahme um 400 Einwohner.

## - Gebietskategorie gemäß LEP – Landkreis Cham

Landkreis Cham → **Region Regensburg (11)**

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

**10.3 Bedarfsnachweis Siedlungsflächen**

- Bedarfsberechnung der benötigten Wohnungen bis 2030

	2016	2017	2018	2019
Wohngebäude	2183	2202	2226	2235
Wohnungen in Wohngebäuden	3372	3403	3456	3477
Wohneinheit je Wohngebäude	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
Einwohnerzahl	7462	7443	7498	7480
Anzahl Personen je Wohneinheit	<b>2,21</b>	<b>2,19</b>	<b>2,17</b>	<b>2,15</b>
Einwohnerzunahme	206	187	242	224

Bei einer prognostizierten Einwohnerzunahme für die kommenden 10 Jahre um ca. 224 Personen ist ein Bedarf von 104 Wohnungen zu erwarten.

→ **224** Personen / **2,15** Anzahl Personen je Wohneinheit = ca. **104** Wohnungen

**10.4 Bestehende Flächenpotenziale in der Stadt Bad Kötzting**

Leerstände im Innenstadtbereich, nicht bebaute Flächen, Brachen und Baulücken in Wohngebieten befinden sich nicht im Besitz der Stadt Bad Kötzting. Nach Abfrage sind die Eigentümer zur Abgabe der Flächen und Gebäude nicht bereit.

**10.5 Zielvorstellung der Stadt Bad Kötzting**

Die Stadt Bad Kötzting verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ das Ziel, ein Angebot zu schaffen, welches den Bedarf an Einzelhausbebauung bzw. Doppelhausbebauung im Stadtgebiet Bad Kötzting deckt.

Im künftigen Gebiet sollen Voraussetzungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden, entsprechend dem einstimmigen Beschluss des Stadtrates der Stadt Bad Kötzting.

**10.6 Ergebnis Bedarfsrechnung**

Es errechnet sich ein Wohnungsbedarf von ca. 104 Wohnung bis zum Jahr 2030.

Angesichts der derzeitigen Situation in Bezug auf die Corona-Pandemie und die zunehmenden Home-Office-Arbeitsplätze gewinnt die Stadt Bad Kötzting als Wohnort an zunehmender Attraktivität. Die Bedarfsberechnung, die vorhandene Infrastruktur, die positive wirtschaftliche Entwicklung und die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Bauland sind die Voraussetzungen für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“.

Die Zielvorstellung der Stadt Bad Kötzting Bauland bzw. bezahlbaren Wohnraum auch für die einheimische Bevölkerung, vornehmlich junge Familien, zu schaffen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt und ist durch die Bedarfsberechnung für die nächsten 10 Jahre belegt.

Andere Flächen für die Schaffung von Bauland stehen derzeit nicht zur Verfügung.

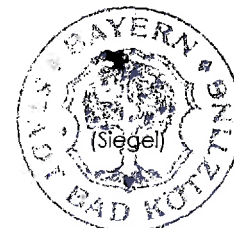
**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat Bad Kötzting hat in der Sitzung am 22.12.2020 die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 09.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 08.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.08.2021 die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.08.2021 festgestellt.

Bad Kötzting, 04.08.2021

  
 \_\_\_\_\_  
 Markus Hofmann – Erster Bürgermeister


7. Das Landratsamt Cham hat die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting mit Bescheid vom 12.10.2021 AZ BauR-6100.7-861-2021-FP gemäß § 6 BauGB genehmigt. F.Nr. 12.33

(Siegel Landratsamt Cham)

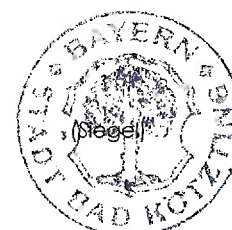
8. Ausgefertigt

Bad Kötzting, 15.11.2021

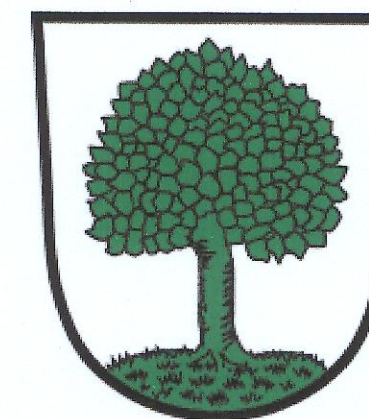
  
 \_\_\_\_\_  
 Markus Hofmann – Erster Bürgermeister


9. Die Erteilung der Genehmigung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.11.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Bad Kötzting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Kötzting, 16.11.2021

  
 \_\_\_\_\_  
 Markus Hofmann – Erster Bürgermeister


STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM  
HERRENSTRASSE 5  
93444 BAD KÖTZTING




### 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BAD KÖTZTING IM BEREICH "AN DER REITENSTEINER STRASSE"

RECHTSVERBINDLICHER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - M 1:5.000

VORENTWURF - 02. MÄRZ 2021  
ENTWURF - 18. MAI 2021  
ERGÄNZUNG - 03. AUGUST 2021

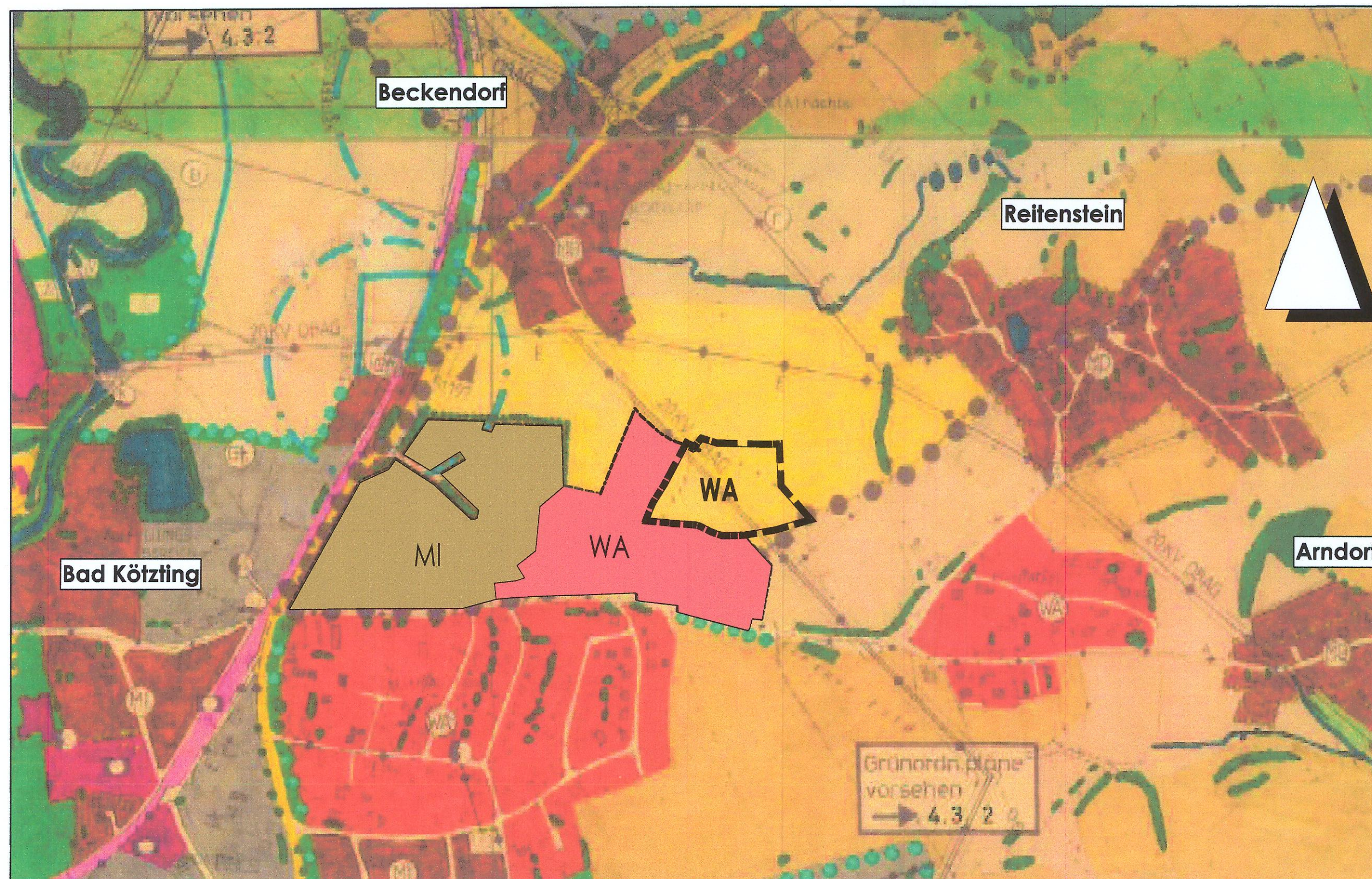


Bad Kötzting, 04.08.2021

  
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
09973-803455 info@ib-riedl.com

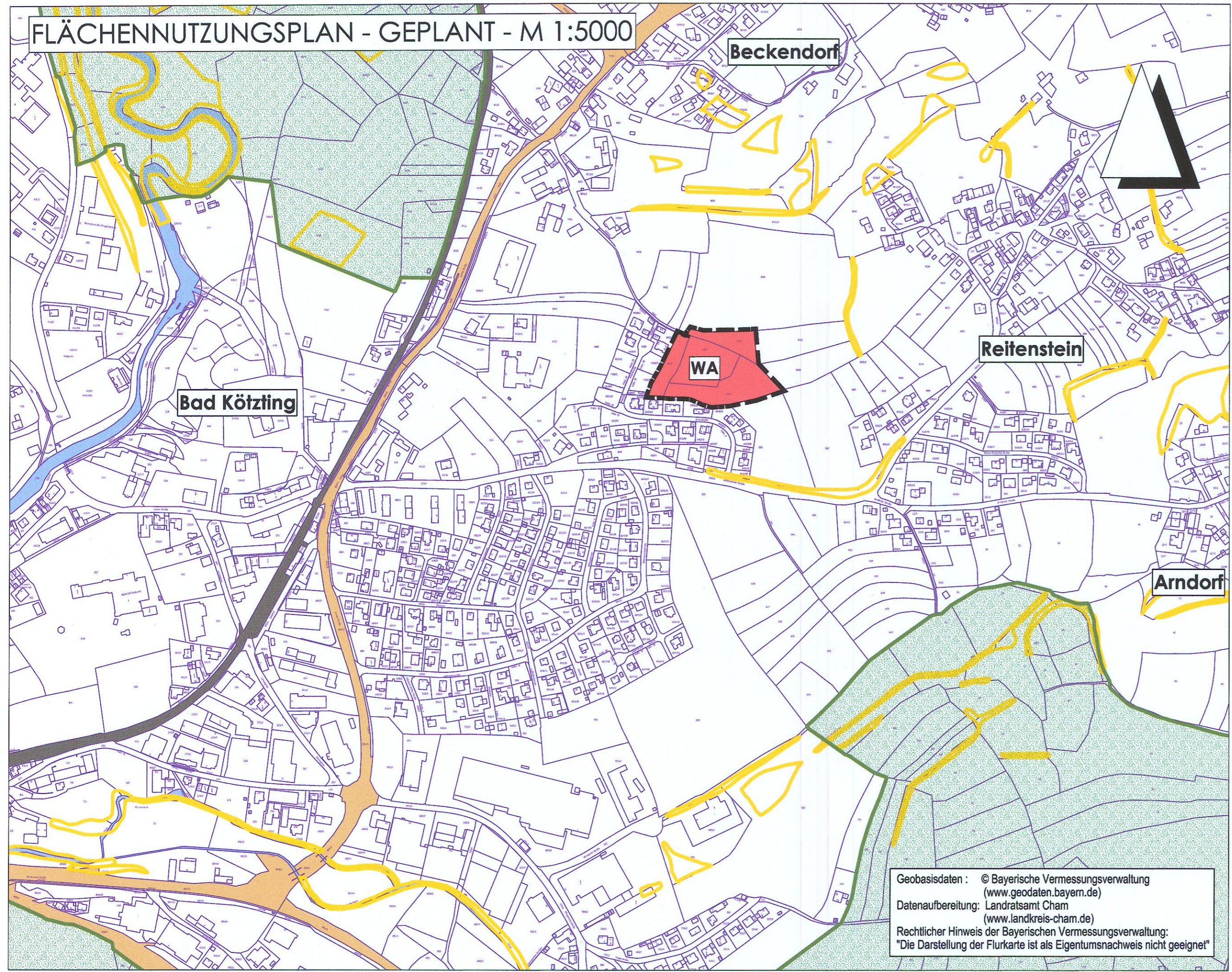
Furth im Wald, 03. August 2021  
  
Sebastian Riedl, B.Eng.



RECHTSVERBINDLICHER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 29.06.2015 - M 1:5.000

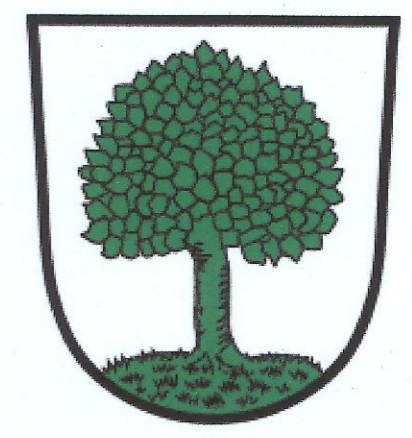


# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEPLANT - M 1:5000



Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
 (www.landkreis-cham.de)  
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM  
 HERRENSTRASSE 5  
 93444 BAD KÖTZTING



## 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BAD KÖTZTING IM BEREICH "AN DER REITENSTEINER STRASSE" M 1:5.000

VORENTWURF - 02. MÄRZ 2021  
 ENTWURF - 18. MAI 2021  
 ERGÄNZUNG - 03. August 2021



Bad Kötzting, 04.08.2021

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
 Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
 09973-803455 info@ib-riedl.com

Furth im Wald, 03. August 2021  
  
 Sebastian Riedl, B.Eng.

# STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM

## 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

VORENTWURF - 02. MÄRZ 2021 - ENTWURF - 18. MAI 2021 - ERGÄNZUNG - 03. AUGUST 2021

# LEGENDE

### FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

#### I. Art der baulichen Nutzung

wirksam

geplant



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)

#### 2. Verkehrsflächen



Staatsstraßen



Bahnlinie

#### 3. Versorgungsanlagen

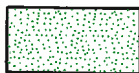


Stromversorgung Bayernwerk

#### 4. Sonstige Darstellung



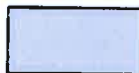
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 Bau GB)



Landschaftschutzgebiet



Biotope



Weißer Regen (Fluss)