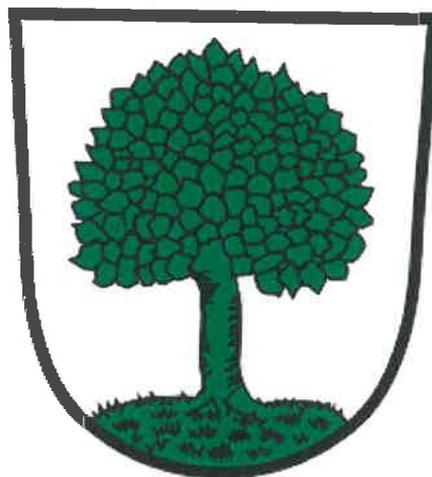

4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Gemeinde: Bad Kötzing
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



Planverfasser

Christian Kopf
Leiter Stadtbauamt
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Telefon: 09941/602-146

Stadt Bad Kötzing

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Telefon: 09941/602-0

Inhalt

Satzung.....	3
A. Begründung mit Umweltfaktoren.....	4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen.....	8
C. Textliche Hinweise.....	9
D. Verfahrensvermerke.....	10
E. Übersichtslageplan M=1/5.000.....	11
F. Übersichtslageplan M=1/2.000.....	12
G. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000	13
H. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000.....	14
I. Legende	15

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat Bad Kötzing die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg - Ost“ i. d. F. vom 20.12.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ ist der Lageplan i. d. F. vom 20.12.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- ⇒ Begründung mit Umweltfaktoren
zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“
- ⇒ Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen
- ⇒ Textliche Hinweise
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5.000
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/2.000
- ⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/1.000
- ⇒ Änderungsbebauungsplan – M = 1/1.000

§ 3 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, den 10.01.2023





Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

A. Begründung mit Umweltfaktoren

Planungsanlass und -ziel

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

Der Bebauungsplan „Zeltendorferweg-Ost“ liegt im Norden von Bad Kötzing am Zeltendorferweg. Er wurde am 30.07.1964 rechtskräftig und seitdem durch drei Änderungsverfahren den jeweils aktuellen Planungserfordernissen angepasst. Für den Änderungsbereich ist eine „öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Das Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“ wurde Mitte der 60er Jahre ersterschlossen. Der Bebauungsplan sichert die entstandene Wohnbebauung durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ 0,4 ab. Das Wohngebiet „Zeltendorferweg-Ost“ ist geprägt von freistehender Einfamilienhausbebauung mit großen Grundstücken, die insbesondere für kleinere Kinder ausreichende Flächen zum Spielen in direkter Wohnortnähe und unter Aufsicht bietet. Derzeit sind im Geltungsbereich des Baugebiets „Zeltendorferweg-Ost“ nur 3 Kinder unter 13 Jahren gemeldet. Es gibt in diesem Gebiet keinen Bedarf an einem öffentlichen Kinderspielplatz. Im Zuge der Ersterschließung wurde auf die Aufstellung von Spielgeräten auf dem Grundstück verzichtet.

Das Gelände der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne grenzt im Norden unmittelbar an das Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“. Die Kaserne wurde 2004 aufgegeben und wird seit 2015 als Jugend-, Sport- und Tagungszentrum genutzt. So wurde auf dem Kasernengelände auch ein öffentlicher Kinderspielplatz errichtet. Es befinden sich auf dem ehemaligen Kasernengelände öffentlich zugängliche Freizeitanlagen mit Kinderspielplatz, Skateplatz, Beach-Volleyballplatz, Kleinspielfeld und ein Fußballplatz. Das Gelände der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m zum Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“.

Das Spielplatzgrundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzing liegt im Nordosten des Baugebiets „Zeltendorferweg-Ost“. Dieses Grundstück wurde im Jahr 2010 von der Stadt als Baugrundstück verkauft und soll nun bebaut werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ soll jetzt der Kinderspielplatz auf dem Flurstück 343/27 der Gemarkung Bad Kötzing in ein Baugrundstück umgewandelt und in das Reine Wohngebiet mit einbezogen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dabei aufgrund des Gebäudebestandes in der unmittelbaren Nachbarschaft eindeutig vorgeprägt.

Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzing vollständig und ist ca. 1.155 m² groß. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und der Planzeichnung zu erkennen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzing war bisher als „öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ gewidmet. Das Grundstück wird zukünftig als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zeltendorferweg-Ost“ aus dem Jahr 1964 geregelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind:

Geschossflächenzahl GFZ	max.	0,70
Grundflächenzahl GRZ	max.	0,40
Zahl der Vollgeschosse	max.	II

Für das Grundstück sollen diese Nutzungsziffern gelten. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzing ist zukünftig ein freistehendes Wohnhaus zulässig. Die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der Nachbarbebauung. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

Einige wenige textliche Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964 sollen geändert werden. So sollen Dachgaupen bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge nun zulässig sein. Die maximale Gebäudehöhe soll sich zukünftig über die traufseitige Wandhöhe definieren. Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachversickerung).

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist über die bereits vorhandene Verkehrsfläche (Freiherr-von-Schacky-Straße) gesichert. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Der private Stellplatznachweis hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine relevanten Auswirkungen auf die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Zulässigkeit von einem Wohnhaus hat angesichts der Gesamtgröße des Baugebietes keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsanlagen. Gleiches gilt inhaltlich auch für die Energieversorgung des Baugebietes.

Die Erschließung ist gesichert.

Umweltfaktoren

Der Ursprungsbebauungsplan „Zeltendorferweg-Ost“ stammt aus dem Jahr 1964. Seitdem besteht in dem Bebauungsplangebiet gültiges Baurecht, das die Realisierung von Nutzungen ermöglicht, die in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig sind. Der Änderungsbereich selber ist als „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzt. Für das Grundstück bestehen im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen.

Orts-/Landschaftsbild

Der Umgriff um den Änderungsbereich ist durch eine Einfamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten geprägt. Diese Nutzung wird auf den Änderungsbereich ausgedehnt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Orts-/Landschaftsbild“ sind für das Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“ nicht zu erwarten.

Arten-/Lebensgemeinschaften

Das Grundstück ist bisher als Spielplatz festgesetzt und weist einen Gehölzbestand auf. Im Zuge der Realisierung des geänderten Bebauungsplans gehen dauerhaft Gehölzflächen und somit Vegetation und Lebensraum von Tieren durch Überbauung und Umnutzung verloren. Die unmittelbaren Nachbargrundstücke sind bebaut, im Planungsgebiet werden keine Biotope beeinträchtigt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Vorprägung und Vorbelastungen des Änderungsbereichs durch das bestehende Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“ ist trotz der Neuversiegelung von Flächen davon auszugehen, dass für das Schutzgut „Arten-/Lebensgemeinschaften“ keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Mensch/Emissionen

Aufgrund der Bebauungsplan-Änderung sind keine zusätzlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen würden. Dagegen entfallen mögliche Lärmbelastigungen der Nachbargrundstücke in den Abendstunden durch eine unzulässige Spielplatznutzung. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch/Emissionen“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Die Bedeutung des Plangebietes ist hinsichtlich seiner klimaökologischen Ausgleichsfunktion aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft als gering einzustufen. Die Wertigkeit wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich verändert oder reduziert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Boden/Wasser

Durch die zulässige Grundfläche GRZ 0,40 und die mögliche Überschreitung nach BauNVO von max. 50 % der zulässigen GRZ können insgesamt max. ca. 700 m² neu versiegelt werden. Die Bodenqualität- und -funktion wird damit weiter eingeschränkt. Allerdings wird durch wasserdurchlässige Oberflächen die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung auf den verbleibenden Gartenflächen auch weiterhin unterstützt und gesichert. Dauerhafte erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter „Boden/Wasser“ werden deshalb nicht erwartet.

Kultur-/Sachgüter

Das Plangebiet ist vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut, die über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beseitigt, beeinträchtigt oder nachteilig verändert. Vielmehr werden durch eine Bebauung neue Sachgüter hinzugefügt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur-/Sachgüter“ liegen nicht vor.

Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft
Gebiet mittlerer Bedeutung

Auswirkungen der Planung
festgesetzte GRZ = 0,40

Kompensationsfaktor \Rightarrow **0,50**

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland (= Eingriffsfläche)	700 m ²
<u>Kompensationsfaktor</u>	<u>x 0,50</u>

Erforderliche Ausgleichsfläche **350 m²**

Die Stadt Bad Kötzting pflanzt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 4 Straßenbäume (Hochstamm Ahorn) an der Ortsstraße „Am Schinderbuckel“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1112 der Gemarkung Bad Kötzting.

B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung - bisher		Textliche Festsetzung - neu	
Firstrichtung Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittestrich		Firstrichtung Die Firstrichtung ist frei wählbar	
Dacheindeckung Material: Farbe:	Pfannen dunkelbraun	Dacheindeckung Material: Farbe:	Dachsteine und Dachziegel Rot und Grautöne
Gebäude Dachform: Kniestock: Sockelhöhe: Dachgauben: Traufhöhe	Satteldach 22° bis 28° unzulässig talseitig nicht über 0,50 m unzulässig talseitig nicht über 6,50 m	Gebäude Dachform: Kniestock: Sockelhöhe: Dachgauben: Wandhöhe:	geneigte Dächer 10° bis 30° zulässig talseitig nicht über 1,00 m zulässig bis zu 1/3 der Dachlänge maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe: 7,50 m; die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
		Grundwasserschutz und Oberflächenwasser Private Verkehrsfläche, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.	

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

C. Textliche Hinweise

1. Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht. Der Bauherr hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
4. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
6. Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet werden.
7. **Artenschutz**
Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Allerdings können die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die extensiven Wiesenbereiche Lebensraum für besonders- oder streng geschützte Arten sein. Bei geplanten Eingriffen in diese Lebensräume sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab zu prüfen.

Nach Art. 39 BNatSchG ist zum allgemeinen Artenschutz ein Rückschnitt bzw. die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschern und anderen Gehölzen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Ist eine Beseitigung zwingend erforderlich, kann eine Ausnahme auf Antrag nach Art. 23 BayNatSchG erteilt werden, wenn ein Ausgleich im selben Umfang erfolgt.
8. **Naturschutz**
Eine Eingrünung des Bauvorhabens zur freien Landschaft wird als notwendig erachtet. Mit den Bauunterlagen soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
9. **Immissionsschutz**
Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, den landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 20.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ in der Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2022 bis 19.12.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ in der Fassung vom 20.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2022 bis 19.12.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.12.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ in der Fassung vom 20.12.2022 als Satzung beschlossen.
5. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ wurde am 10.01.2023 ausgefertigt.
6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ wurde am 11.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Die Festsetzungen zur vorliegenden Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-ost“ innerhalb des Änderungsbereichs.

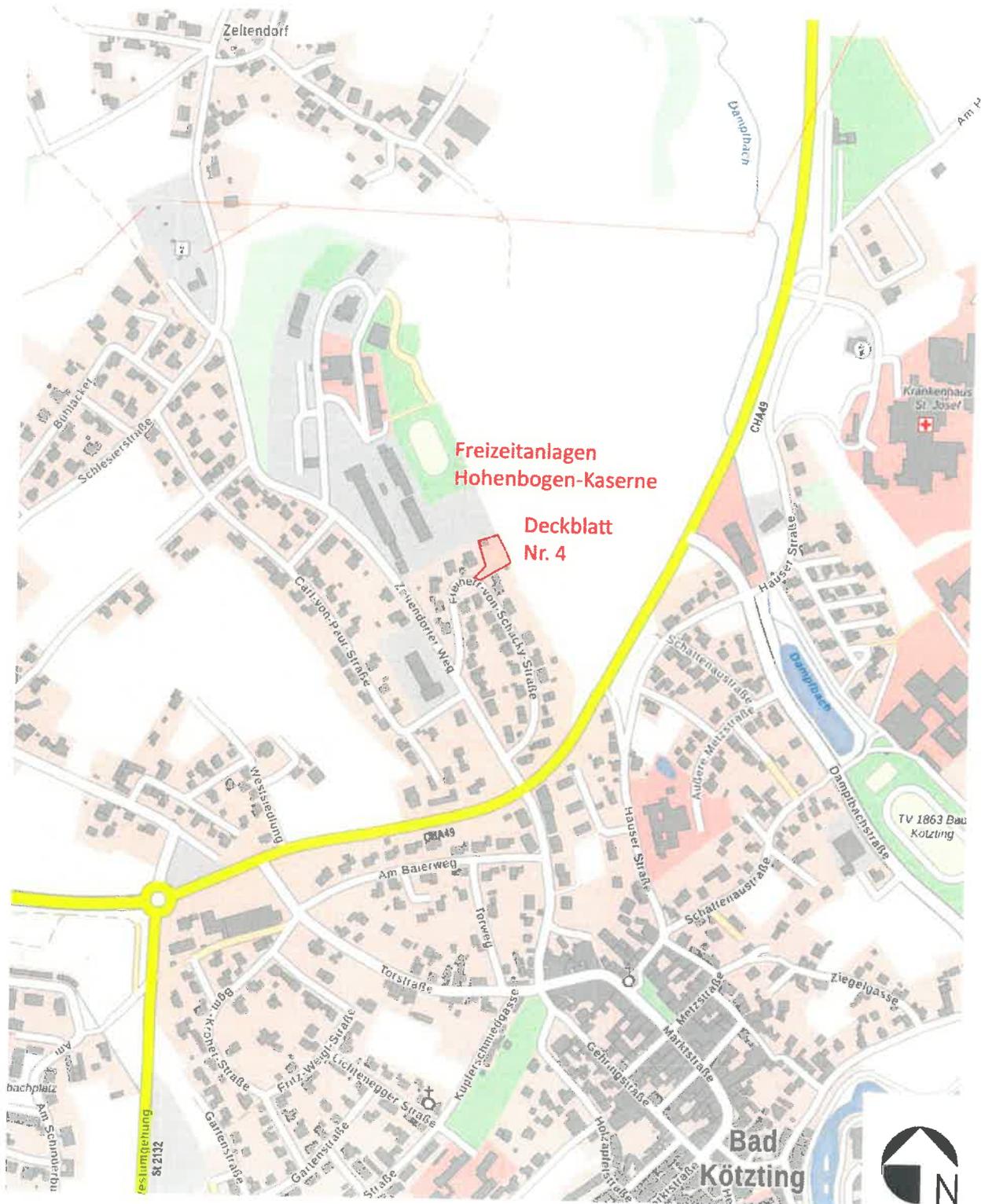
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, den 11.01.2023

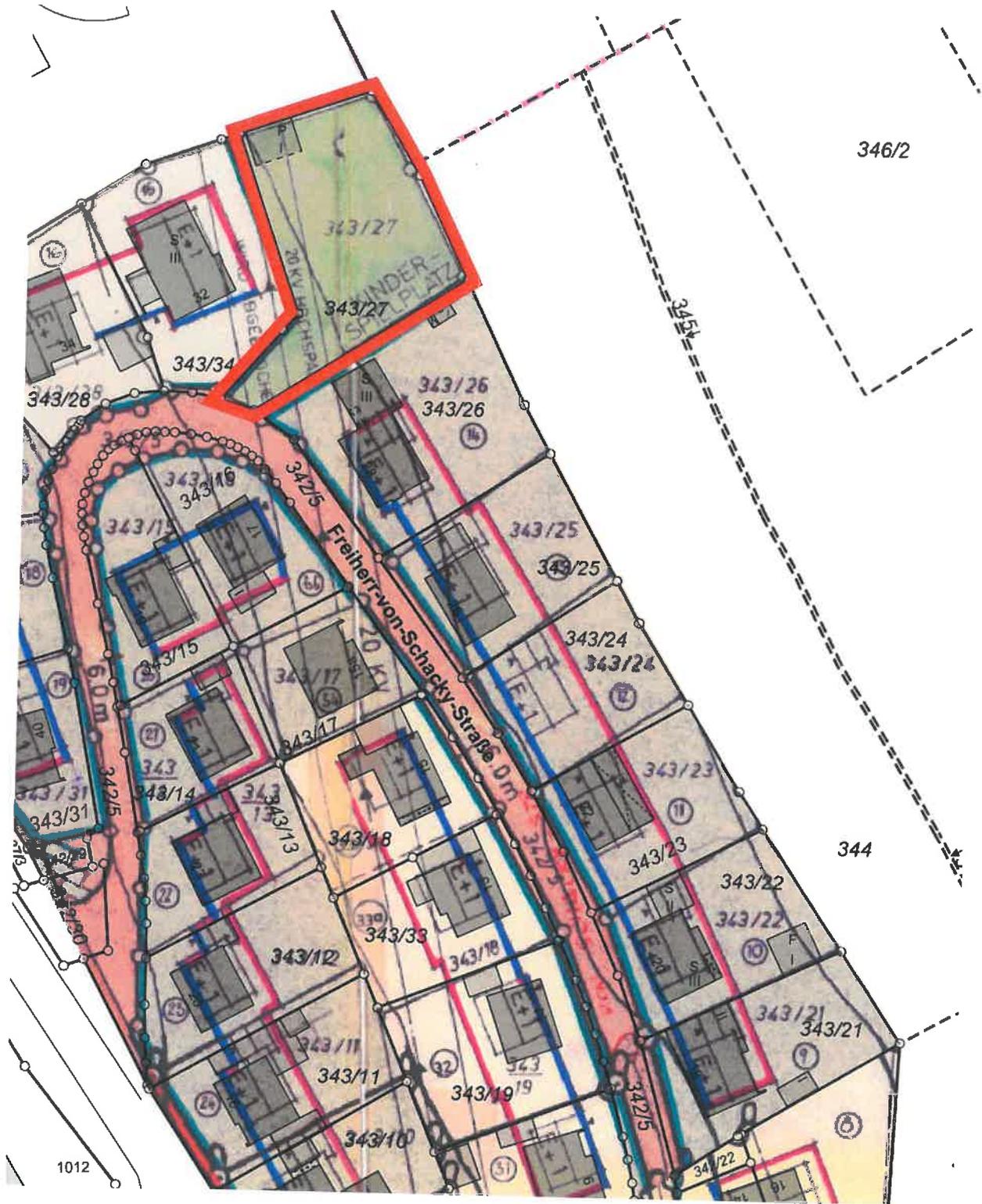



Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

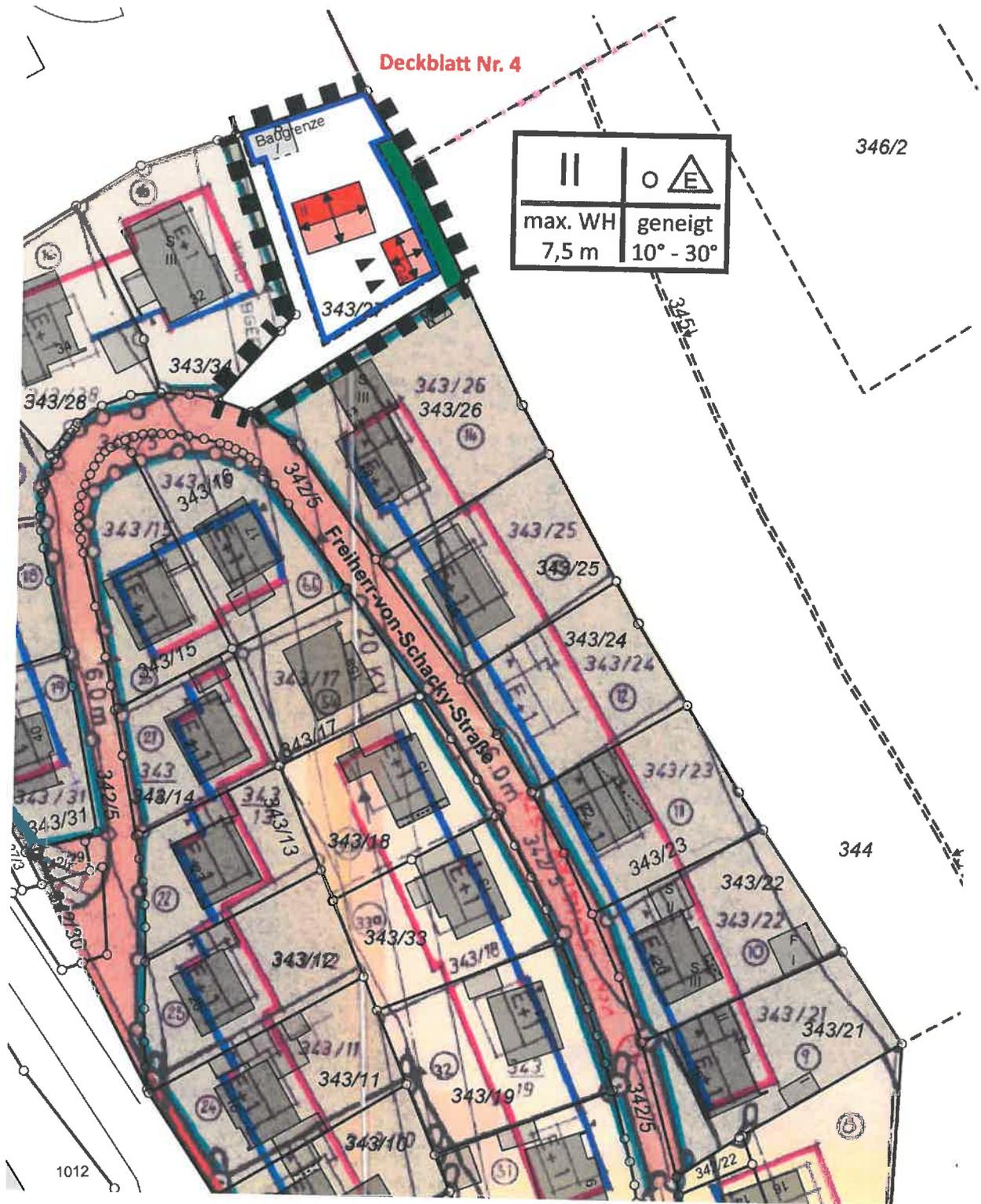
E. Übersichtslageplan M=1/5.000



G. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000



H. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000



I. Legende

Planliche Festsetzungen

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	Haustypen offene Bauweise Einzelhäuser
max. zulässige Wandhöhe	zulässige Dachform geneigte Dächer

Erklärung

II	○ △ E
max. WH 7,5 m	geneigt 10° - 30°

Geltungsbereich



Baugrenze

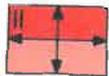


Private Grünfläche



Planliche Hinweise

Geplantes Wohngebäude



geplantes Garagengebäude



Ein- bzw. Ausfahrten

