

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

### **Verfahrensablauf**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis 17.03.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 05.02.2021 bis 17.03.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.

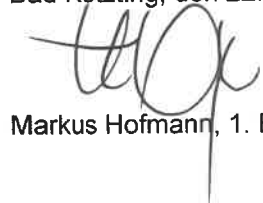
Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 21.08.2023 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis 21.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.09.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.09.2023 festgestellt.

Bad Kötzing, den 22.12.2023



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



### **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 27.03.1992) als Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt. Der gültige Bebauungsplan „Pfungstreiterstraße“ sollte in diesem Gebiet eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben sowie die Entwicklung eines Mischgebiets ermöglichen.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden diese grundlegenden Planungsziele der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sowie den zukünftig zu erwartenden Nutzungsstrukturen der noch unbebauten Flächen angepasst.

### ***Berücksichtigung der Umweltbelange***

Zur Vermeidung und Minimierung von naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wurden im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Maßnahmen entwickelt und im Bebauungsplan „Pfungstreiterstraße“ konkret festgelegt.

### ***Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung***

Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan ergänzt bzw. wie folgt geändert:

- Es wurden die Ergebnisse der baubegleitenden Altlastenuntersuchung zum Hochwasserschutzvorhaben Schwarzweihergraben dargestellt. Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.
- Es wurden Ausführungen zur Hochwasserbetroffenheit geändert, die auf Grund der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr gegeben ist.

### ***Planungsalternativen***

Es handelt es sich um die Änderung eines im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiets. Es ergeben sich bezogen auf den gültigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.



Stadt Bad Kötzing  
Herrenstrasse 5  
93444 Bad Kötzing

# Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Bad Kötzing Deckblattänderung Nr. 32

Begründung mit Umweltbericht  
19.09.2023



PrNr. 520253

Verfasser:

**EBB** Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# Inhalt

<b>I Begründung</b>	<b>3</b>
1 Anlass	3
2 Planungskonzeption	3
2.1 Bestehende Situation	3
2.2 Geplante Änderungen	4
2.3 Altlasten	4
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	5
4.1 Potentialabschätzung	5
4.2 Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen	7
4.3 Ergebnis	7
1 Einleitung	8
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	8
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	8
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	9
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	9
3 Zusätzliche Angaben	10
3.1 Merkmale des Verfahrens	10
3.2 Monitoring	10
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10
<b>III Verfahrensvermerke</b>	<b>11</b>
<b>IV Deckblatt</b>	<b>13</b>

# I Begründung

## 1 Anlass

Die Stadt Bad Kötzing beabsichtigt den gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan parallel zur Änderung des Bebauungsplans „Pfungstreiterstraße“ anzupassen. Die vorliegende 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird im Parallelverfahren mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Pfungstreiterstraße“ durchgeführt.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Pfungstreiterstraße“ erfolgte aufgrund von veränderten Nutzungsstrukturen im Plangebiet sowie aufgrund der erforderlichen Berücksichtigung des Schwarzweiher Grabens und der damit verbundenen Hochwasserprobleme durch wild abfließendes Wasser.

Der 20 ha große Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücksflächen der Flurnummern 574/2, 588/ 4, 588/6, 588/7, 588/8, 588/10, 590/2, 590/4, 591/4, 594, 595/3, 624 (Teilfläche), 695/1 - 695/3, 720, 725 (Teilfläche), 725/1, 726, 726/1 - 726/4, 727 (Teilfläche), 727/1 - 727/9, 854/5 (Teilfläche), alle Gemarkung Bad Kötzing.

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 27.03.1992) als Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt. Der gültige Bebauungsplan „Pfungstreiterstraße“ sollte in diesem Gebiet eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben sowie die Entwicklung eines Mischgebiets ermöglichen.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden diese grundlegenden Planungsziele der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sowie den zukünftig zu erwartenden Nutzungsstrukturen der noch unbebauten Flächen angepasst.

Zurzeit sind etwa 2/3 des Plangebiets bebaut. Im nördlichen Teil entlang der Pfungstreiterstraße und der Windorfer Straße hat sich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet entwickelt; im südlichen Teil des Plangebiets entlang der Hagerstraße ist ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Mischgebiet entstanden. Auf dem Gelände des ehemaligen Lebensmittel-Discounters an der Lamer Straße hat sich inzwischen ein Non-Food-Discounter angesiedelt.

Der östliche Teil des Plangebiets südlich und nördlich des Schwarzweiher Grabens ist noch unbebaut. Der den südlichen Teil des Plangebiets durchquerende Schwarzweiher Graben wurde im Bereich der dort entstandenen Gewerbeflächen verrohrt. Dieser Teil des Plangebiets war unterhalb des Beginns der Verrohrung des Schwarzweiher Grabens regelmäßig durch Hochwasser betroffen. Durch die Umgestaltung des bestehenden Hochwasserschutzdammes und der Errichtung einer Bypassleitung zur bestehenden Bachverrohrung des Schwarzweihergrabens in den Gruberbach ist zukünftig jedoch der Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser gewährleistet.

## 2.2 Geplante Änderungen

Im Plangebiet sind folgende Änderungen vorgesehen:

Änderung	Begründung
Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (SO <sub>EH</sub> )	Die Gebietseinstufung wird der tatsächlichen Nutzung angepasst. Auf dem Gelände befindet sich ein Non-Food-Discounter.
Gewerbegebiet (GE)	Das im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet wird entsprechend der Darstellung des gültigen Bebauungsplans „Pfungstreiterstraße“ (rechtsverbindlich seit 25.08.1969) als Gewerbegebiet dargestellt.
Urbanes Gebiet (MU)	Im Übergang des angrenzenden Gewerbegebiets zur freien Landschaft werden die noch unbebauten Teilflächen des im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiets als „Urbanes Gebiet“ (MU) dargestellt. Ziel ist im Übergang vom Gewerbegebiet zur freien Landschaft, Wohnen und die Unterbringung von die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen zu ermöglichen.
Urbanes Gebiet (MU)	Bereits bebauter Teil des im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets: Auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung wird anstelle des Mischgebiets in Verbindung mit den noch unbebauten Teilflächen ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen, da bei diesem Gebietstypus die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Ziel ist im Übergang vom Gewerbegebiet zur freien Landschaft, Wohnen und die Unterbringung von die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen zu ermöglichen.
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	Zur Erhöhung des Schutzes vor Überflutungen aus dem Schwarzweihergraben hat die Stadt Bad Kötzing den bestehenden Hochwasserschutzdamm nordöstlich der Pfungstreiterstraße baulich umgestaltet und eine Bypassleitung zur bestehenden Bachverrohrung des Schwarzweihergrabens in den Gruberbach errichtet. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist zukünftig der Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser gewährleistet. Die Dimensionierung der Rückhalteflächen wurde im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen <sup>1</sup> .

## 2.3 Altlasten

Bei durchgeführten Baugrunderkundungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzbauvorhaben wurden anthropogene Auffüllungen festgestellt, die gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 den Hilfwert 2 für PAK und den Hilfwerte 1 für MKW und die Schwermetalle Blei, Chrom und Kupfer überschreiten.

Im Rahmen einer Begleitung der Aushubarbeiten des wasserrechtlichen Verfahrens der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen Schwarzweihergaben durch einen altlastenkundigen Sachverständigen wurden bei einer Altlastenuntersuchungen am 12.05.2022<sup>2</sup> 7 Proben untersucht. Zusammenfassend wurde der Bodenaushub als Z 1.1 Material eingestuft. Die Überschreitungen der definierten Grenzwerte lagen lediglich beim Parameter pH-Wert bei den Feststoffen vor. Ein niedriger pH-Wert stellt allein kein Ausschlusskriterium.

<sup>1</sup> Hochwasserschutz am Schwarzweihergraben Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer Bypassleitung, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 30.10.2020

<sup>2</sup> Untersuchungsbericht Hochwasserschutzmaßnahme Schwarzweihergraben Bad Kötzing, 20.05.2022, LAFUWA.

Im Rahmen einer Begleitung der Kanalbaumaßnahme auf dem Gelände der Fa. Schierer in Bad Kötzing am 16.03.2022<sup>1</sup> wurde der Straßenaufbruch untersucht und als Verwertungsklasse A eingestuft.

Der Altlastenverdacht hat sich somit nicht bestätigt, eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann nach aktuellem Stand ausgeschlossen werden. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

### 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein bauplanungsrechtlich genehmigtes Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich bezogen auf den gültigen Planungsstand naturschutzfachlich keine Auswirkungen. Im Vergleich zum bisherigen Planungsstand werden im Bereich des Schwarzweiher Grabens Bauflächen in einer Größe von rund 1,5 ha zugunsten von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses bzw. zugunsten von Pufferflächen entlang des Schwarzweiher Grabens zurückgenommen sowie ca. 2,0 ha Gewerbegebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt mit einer dementsprechend geringeren GRZ. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird im Vergleich zur bisherigen Planung eine Verbesserung insbesondere im Bereich der Schutzgüter Wasser, Boden und Landschaftsbild erreicht.

### 4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

#### 4.1 Potentialabschätzung

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Lebensraumpotentialanalyse<sup>2</sup> erstellt. Im Rahmen der im Oktober 2019 durchgeführten Vegetationskartierung wurden Flächen erfasst, welche dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) unterliegen und/oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie aufweisen. Das ehemalige amtlich kartierte Biotop 6843-0134-005 (Teilfläche TF05) wurde inzwischen überbaut und ist nicht mehr vorhanden. Die Teilfläche TF04, welche 1985 als beweidete Nasswiese kartiert wurde (Biotop 6843-0134-004), hat sich zu einer Hochstaudenflur mit Anteilen eines Landröhrichts entwickelt. Südlich anschließend hat sich entlang des Schwarzweihergrabens ein gewässerbegleitender Auwald aus Weiden gebildet, der sich in östliche Richtung fortsetzt (Biotop 6843-0134-002, 6843-0134-003). Sowohl die Hochstaudenflur mit Landröhricht als auch der Auwaldabschnitt sind nach § 30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG geschützt. Die Vegetation auf dem bestehenden Deich (blauschraffierte Fläche) wurde als artenreiche Flachlandmähwiese angenommen; ob das Kriterium der Mindestartenanzahl für diesen Biotoptypen erfüllt wird, konnte aufgrund des späten Kartierzeitpunkts nicht festgestellt werden.

---

<sup>1</sup> Probenahmeprotokoll Hochwasserschutzmaßnahme Schwarzweihergraben Bad Kötzing, 16.03.2022, LAFUWA.

<sup>2</sup> Hochwasserschutz Bad Kötzing Lebensraumpotentialanalyse, Flora + Fauna Partnerschaft, Januar 2020



Der westliche Teil der Hochstaudenflur (gelschraffierte Fläche) sowie der bestehende Deich (blauschraffierte Fläche) befinden sich auf dem privaten Betriebsgelände der Flurnummer 706/2, Gmkg. Bad Kötzing. Bedingt durch die kürzlich durchgeführte Erweiterung der Betriebsgebäude wurde der bestehende Deich sowie der westliche Rand der Hochstaudenflur überbaut und bestehen nicht mehr.

Nördlich des Betriebsgeländes FINr. 700/2 Gmkg. Bad Kötzing entlang der Windorfer Straße befindet sich eine naturnahe Hecke (TF 20, Biotop 6843-0133-020).

Hinsichtlich des Artenpotentials wurde folgendes festgestellt:

Säugetiere	Für Fledermäuse sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Quartierbäume vorhanden, für weitere Arten besteht aufgrund der Habitatausstattung kein Potential.
Amphibien	Potential für prüfungsrelevante Arten ist nicht vorhanden.
Reptilien	Im Bereich des bestehenden Deichs (blauschraffierte Fläche) sind Vorkommen der Zauneidechse nicht völlig auszuschließen. Der Deich wurde inzwischen wie oben beschrieben überbaut. Weitere Arten sind aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.
Tagfalter	Im Bereich des bestehenden Deiches (blauschraffierte Fläche) wurde der Große Wiesenknopf festgestellt. Vorkommen von Ameisenbläulingen waren zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht auszuschließen. Der Deich wurde inzwischen wie oben beschrieben überbaut.
Libellen	Der Bach ist als potentieller Lebensraum für die Grüne Keiljungfer geeignet.
Käfer	Potential für prüfungsrelevante Arten ist nicht vorhanden.



Weichtiere	Vorkommen prüfungsrelevanter Arten können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.
Vögel	Horste von Großvögeln und dauerhafte Niststätten (Bruthöhlen) waren nicht vorhanden. Bruten von Kleinvogelarten sind sehr wahrscheinlich. Insbesondere die Hochstaudenflur (TF04) ist als potentielles Bruthabitat für das Braunkehlchen von Bedeutung.

## 4.2 Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen

### *Libellen*

Da der Bachlauf und dessen Struktur nur in sehr geringem Umfang beeinträchtigt wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.

### *Vögel*

- Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.
- Um potentielle Bruten im Bereich der Hochstaudenflur zu vermeiden, sollte dieser Bereich bis spätestens Anfang März gemäht werden.
- Durch die Maßnahme geht für das potentiell vorkommende Braunkehlchen vorübergehend Bruthabitat verloren. Um kurzfristig neue Bruthabitate zu schaffen, müssen aus dem Abgrabungsbereich der Hochstaudenflur Soden in die östlichen und südöstlichen Staubebereich des Regenrückhaltebeckens übertragen werden. Diese Maßnahme muss bis Mitte April erfolgt sein. Dabei ist zu beachten, dass vertikale Strukturen (Grasbulten, Mulden etc.) erhalten bleiben oder neu geschaffen werden.  
Insgesamt kann damit lokal die Habitatqualität für das Braunkehlchen im Vergleich zum jetzigen Zustand verbessert werden.

## 4.3 Ergebnis

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Um eine fachlich ordnungsgemäße Ausführung der Maßnahmen zu gewährleisten, ist eine ökologischen Baubegleitung erforderlich.

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel der Änderungen sind in Kap. 1-2 der Begründung dargestellt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

##### *Regional- und Landesplanung*

Die Stadt Bad Kötzing ist raumordnerisch als Mittelzentrum dargestellt und liegt im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“<sup>1</sup>. Regionalplanerische Ziele sind insbesondere die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten, Bad Kötzing als Kneippheilbad weiter zu entwickeln sowie die noch verbliebenen Standortnachteile der ehemaligen Lage im östlichen Randbereich vor der EU-Osterweiterung so weit wie möglich abzubauen.

##### *Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist in Kap. 4 der Begründung dargestellt.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wird vom planungsrechtlich genehmigten Zustand eines Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiets ausgegangen (gültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan).

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich bezogen auf den gültigen Planungsstand naturschutzfachlich keine Beeinträchtigungen. Im Bereich des Schwarzweiher Grabens, der bisher von der Darstellung eines Industriegebiets überlagert war, werden Bauflächen in einer Größe von rund 1,5 ha zugunsten von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses bzw. zugunsten von Pufferflächen entlang des Schwarzweiher Grabens zurückgenommen sowie ca. 2,0 ha Gewerbegebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt mit einer dementsprechend geringeren GRZ.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dadurch im Vergleich zur bisherigen Planung eine Verbesserung insbesondere im Bereich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biodiversität, Boden, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild erreicht. Die Schutzgüter Fläche sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB werden in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung die genannten Schutzgüter nicht weiter untersucht. Im Umweltbericht des künftigen Bebauungsplans „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Bad Kötzing“ werden alle Schutzgüter jedoch näher untersucht. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben haben sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplans nicht ergeben. Auf eine nochmalige Darstellung in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird daher verzichtet.

---

<sup>1</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

## 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### Schutzgut Mensch

#### *Beschreibung:*

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe belastet. Die noch unbebauten Gewerbegrundstücke werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel beschränkt.

#### *Auswirkungen:*

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18001 Schallschutz im Städtebau werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Regelungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln sowie zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

#### *Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand im Plangebiet verschlechtern, da der gültige Flächennutzungsplan den Hochwasserschutz sowie den Schwarzwiehergraben mit angrenzenden Biotopstrukturen nicht berücksichtigt.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 4 Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Es handelt es sich um die Änderung eines im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiets. Es ergeben sich bezogen auf den gültigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Die Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen (geringe, mittlere bis hohe Erheblichkeit), wobei ab der mittleren Stufe von erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auszugehen ist.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurden neben eigenen Erhebungen folgende Datenquellen und Gutachten verwendet:

- Hochwasserschutz Bad Kötzing Lebensraumpotentialanalyse, Flora + Fauna Partnerschaft, Januar 2020;

Die verwendeten technischen Regelwerke sind in den jeweiligen Gutachten aufgeführt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken sind aufgrund der ausreichenden Datengrundlage nicht aufgetreten.

#### 3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

#### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

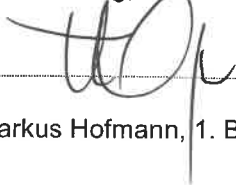
Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die veränderten Nutzungsstrukturen im Plangebiet sowie die Belange des Naturschutzes und die Hochwasserproblematik am Schwarzweiher Graben für die Gewährleistung der weiteren baulichen Entwicklung im Plangebiet zu berücksichtigen.

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entstehen verglichen mit dem gültigen Planungsstand keine negativen Umweltauswirkungen.

### III Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis 17.03.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 05.02.2021 bis 17.03.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 21.08.2023 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis 21.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.09.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.09.2023 festgestellt.

Bad Kötzing, den 22.12.2023



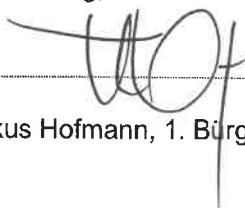
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



9. Die Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt auf Grund der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.

10. Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 07.03.2024

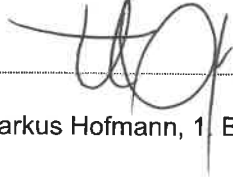


Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



11. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion wurde am 08.03.2024 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich Bekannt gemacht.  
Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Kötzing, den 08.03.2024



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



## IV Deckblatt



### Zeichenerklärung

- |   |   |
|---|---|
|  | Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)                |
|  | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)                  |
|  | Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel   |
|  | Grünfläche                                  |
|  | Fläche für die Landwirtschaft               |
|  | Eingrünung                                  |
|  | Fläche für die Regelung des Wasserabflusses |
|  | Geltungsbereich der Änderung                |

Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzing einschließlich der Deckblattänderungen 1-31.

 Stadt Bad Kötzing  
Landkreis Cham

Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
Deckblattänderung Nr. 32  
M 1:5.000

19.09.2023

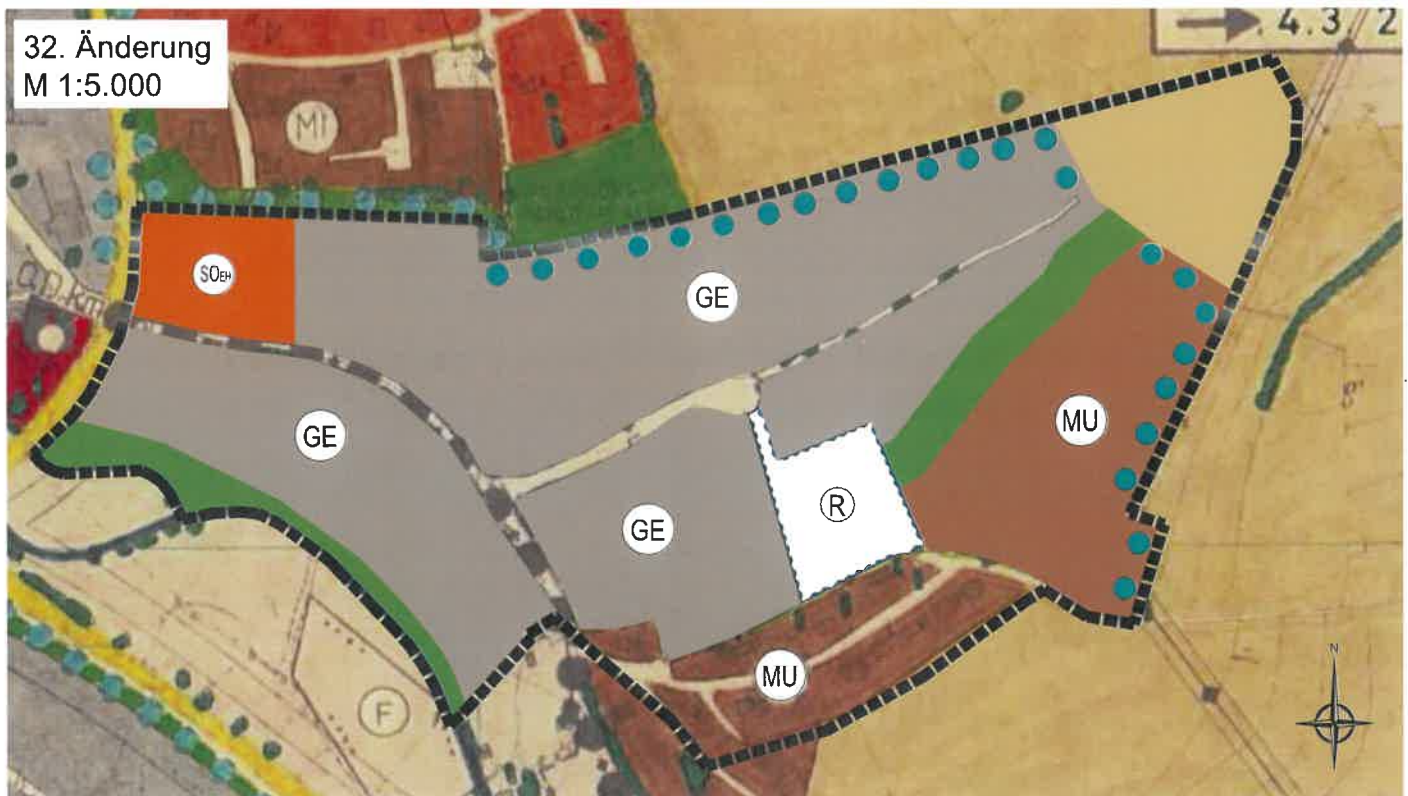
Planverfasser:

**EBB** 

Bestand  
M 1:5.000



32. Änderung  
M 1:5.000



### Zeichenerklärung

	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel
	Grünfläche
	Fläche für die Landwirtschaft
	Eingrünung
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
	Geltungsbereich der Änderung

Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzting einschließlich der Deckblattänderungen 1-31.

Stadt Bad Kötzting  
Landkreis Cham

Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
Deckblattänderung Nr. 32  
M 1:5.000

19.09.2023

Planverfasser:

**EBB**