



# **Stadt Bad Kötzting**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„Alte Hauser Straße“**

Planungsstand: 17.09.2024  
26.11.2024

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	9

### ANLAGEN:

- Schalltechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 20.11.2024



Planverfasser:



Stadt Bad Kötzting

**Markus Hofmann**  
1. Bürgermeister

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

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. **Geltungsbereich / Abgrenzungen**  
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der PlanZV im Planteil festgesetzt.
3. **Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, S.176). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme der Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.  
Eine Teilfläche der Fl.-Nr. 476 Gmkg. Bad Kötzting, sind als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
4. **Bauweise**  
Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.
5. **Maß der baulichen Nutzung**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

$$\begin{aligned} \text{GRZ} &= 0,35 \\ \text{GFZ} &= 1,00 \end{aligned}$$

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhe:	max. 7,50 m
Attikahöhe:	max. 8,00 m
Firsthöhe:	max. 10,50 m

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Die max. zulässige Wandhöhe bei Staffelgeschossen beträgt 2,00 m mehr, als die dazugehörige Wandhöhe an der Traufseite. Das Maß für den Rücksprung bei Staffelgeschossen hat mindestens 1,50 m zu betragen. Der Rücksprung hat auf den Gebäudeseiten zu erfolgen, an denen die max. Traufwandhöhe von 7,50 m nicht eingehalten wird.

### 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 Dacheindeckung 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  $< 20 \text{ m}^2$  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.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhe:	max. 4,00 m
Attikahöhe:	max. 4,00 m
Firsthöhe:	max. 5,50 m

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bzw. bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

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

Stellplätze: Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.

## 8. Abstandsflächen

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

## 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. 10 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens  $4,0 \text{ m}^3$  zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind.  $4,0 \text{ m}^3$ ) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes werden ebenfalls über den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage Bad Kötzing zugeführt.

## 10. Auffüllungen und Abgrabungen

Folgende Höhen für Auffüllungen und Abgrabungen werden als Maximalwerte festgesetzt:  
Die maximal zulässigen Höhen für die Auffüllungen und Abgrabungen werden vom Urgeländeverlauf gemessen.

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m betragen, Abgrabungen dürfen max. 2,00 m betragen und müssen jeweils auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

## 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, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung.

## 12. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

## 13. Immissionsschutz

(1) Die in der beigefügten Schalltechnischen Untersuchung im Anhang 1, Seite 11 gekennzeichneten Exposition von geplanten Wohngebäuden sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das Gesamtschalldämm-Maß von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt. Dabei ist es gleichgültig, in welcher Entfernung von der westlichen Baugrenze geplante Wohngebäude errichtet werden.

Parzelle Fassadenseite geplanter Gebäude	Lärmpegelbereich	Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ in dB für Wohnnutzung
1 Nord, 2 Nord, 3 Süd, 5 Nordwest	II	30
1 West, 2 West, 3 West, 4 Nordwest	III	35

- (2) Sind Fassadenseiten schräg zu den unter (1) angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet, gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lautere Fassadenseite.
- (3) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß als für die Fassade.
- (4) Das erforderliche Schalldämm-Maß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (5) Die Festlegung für die Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

## 14. Bepflanzung und Eingrünung

### 14.1 Pflanzliste

Für die privaten 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*),  
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

### 14.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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.

### 14.3 Begrünung der Ausgleichsfläche

Für die Ausgleichsfläche wird folgendes festgesetzt:

- Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobstsorten z. B. lt. der Neuen Kreisobstsortenliste der Fachberatung für Gartenkultur und Landespflege, Pflanzabstand je nach Baumart zwischen 8 und 15 m. Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume.
- Herausnahme der Wiese 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.),
- Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.

## 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 Regen** 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 vier 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. Im Vorfeld der Bauleit- und Erschließungsplanung wurde durch das Institut für Erd + Grundbau ein Bodengutachten erstellt. In diesem wurde u.a. auch auf die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wie folgt eingegangen (Auszug, Seite 15 u. 16):  
*Die geologische Situation ist auch für die Versickerfähigkeit des gesamten Geländes von Bedeutung. Aufgrund der stärker bindigen Eigenschaften der vorhandenen Böden ist die Sickerfähigkeit erheblich eingeschränkt.*  
*Dies gilt erfahrungsgemäß auch für den unterlagernden Gneiszersatz, obwohl die sandige Bodenstruktur eine entsprechende Durchlässigkeit vermuten ließe. Gefügezusammenhalt und Lagerungsdichte sowie natürlich erhöhte Wassergehalte bewirken aber auch hier eine deutliche Reduzierung der Durchlässigkeiten. Des Weiteren sind bereits einzelne Schichtwasserzutritte vorhanden. Auf dem Gelände ist demnach flächenhaft mit nicht sickerfähigem Baugrund zu rechnen.*  
*Der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  wird vorab mit geringer als  $1 \times 10^{-8}$  m/s abgeschätzt.*
8. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und genutzt werden. Die Überläufe können an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

- 
9. 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 schadloose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
  10. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch künftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.  
Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Bad Kötzting, Herrenstraße 5, 93444 Bad Kötzting zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.
  11. 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 August 2020, Berechnungen für die Stadt Bad Kötzing von 2019 bis 2039) sagen für Bad Kötzing einen Anstieg von ca. 5,9 % voraus (ca. 21 Einwohner pro Jahr). Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Bad Kötzing seit 2015 weist jedoch einen deutlich höheren Wert auf. Vom 01.01.2015 bis 01.01.2024 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzing von 7.203 auf 7.643 um 440 Personen (Quelle: Stadt Bad Kötzing). 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.

Eine Bedarfsberechnung für die benötigten Wohnungen in Verbindung mit einer Vorausberechnung der Einwohnerzahl bis ins Jahr 2034 ergab, dass bei einer Zunahme der Einwohner um 157 einen Wohnungsbedarf von insgesamt 74 Wohnungen entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Hauser Straße“ soll die Grundlage für die Schaffung von 5 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.

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 entgegengewirkt 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 bereits bestehende Bebauung nach Westen hin erweitert.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

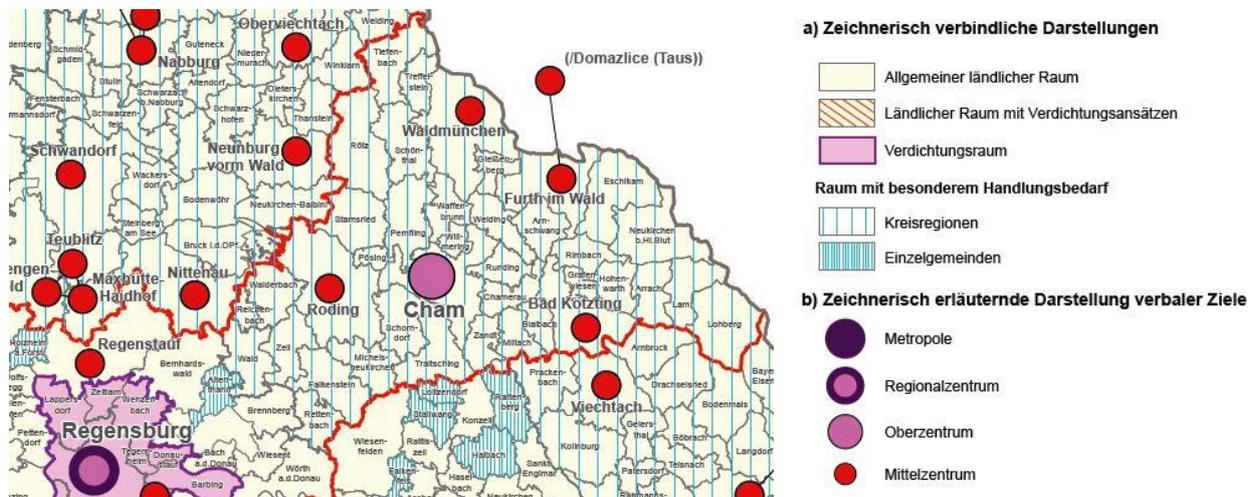


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Auszug Strukturkarte

Bad Kötzing ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 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 weiterzuentwickeln. 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

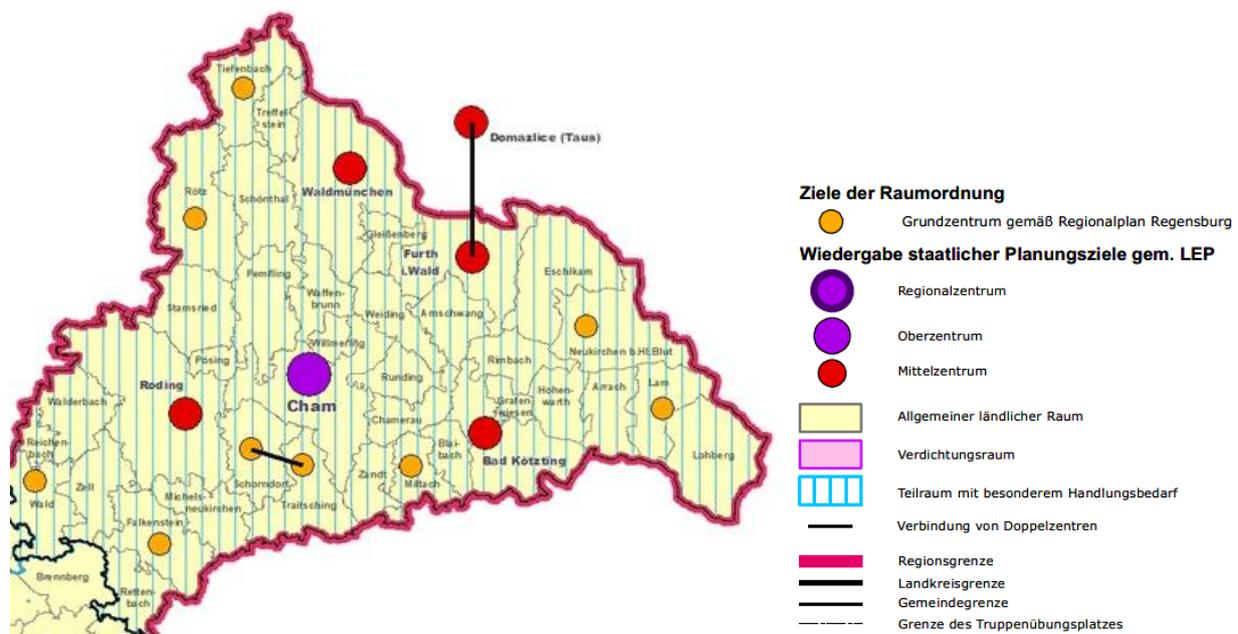


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

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

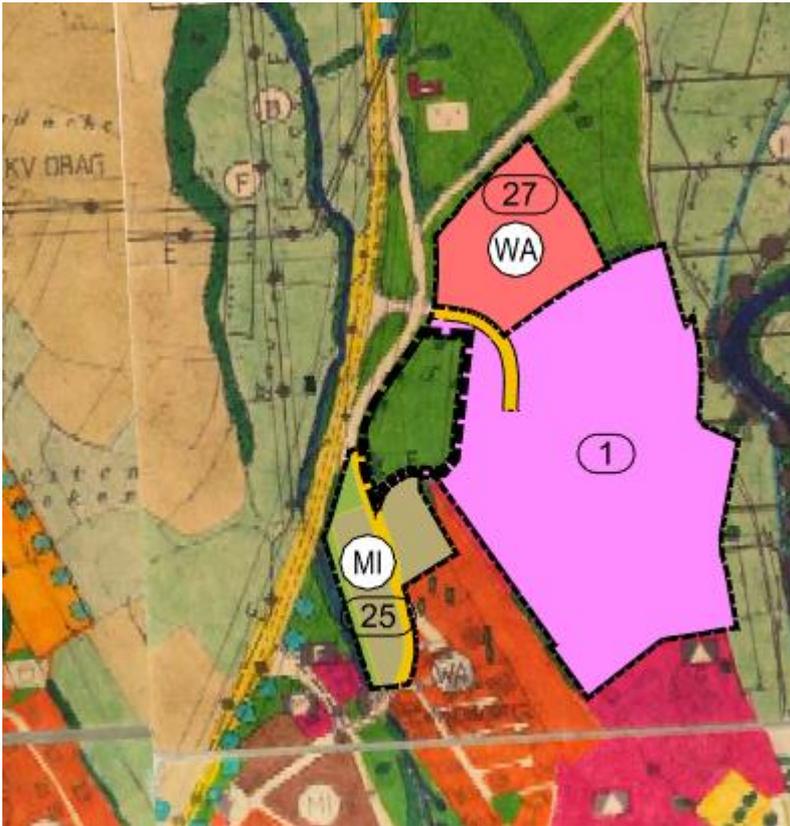


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Bad Kötzting

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting ist das Planungsgebiet momentan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort (grün)) dargestellt. Die notwendige 38. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit durchgeführt.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Kötzting und grenzt im Norden, Osten und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Westen wird es begrenzt durch die Hauser Straße bzw. durch die Kreisstraße CHA 49.  
Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 0,77 ha.  
Die Flurnummer 476 der Gemarkung Bad Kötzting ist Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ein Westhang. Die Geländeneigungen schwanken dabei von Norden nach Süden zwischen 8 und 13 %.
- 3.3 Im Zuge einer vorab durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 2 Rammkernsondierungen bis ca. 3,00 m Tiefe ausgeführt. Bei den Bohrungen wurde kein anstehendes Grundwasser angetroffen, stärkerer Schichtenwasserandrang war vor allem in oberflächennahen Vernäsungszonen vorhanden. Nach Beendigung der Sondierung war der Wasserstand etwa 1,5 m unter Gelände vorzufinden.
- 3.4 Der Boden besteht überwiegend aus schluffig, sandig schwachkiesigen Verwitterungslehm.
- 3.5 Aufgrund der stärker bindigen Eigenschaften der vorhandenen Böden ist die Sickerfähigkeit erheblich eingeschränkt. Beim durchgeführten Bodengutachten wurde ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes von  $1,0 \times 10^{-8}$  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 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren ist noch nicht abgeschlossen) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 476 der Gemarkung Bad Kötzing mit einer Gesamtfläche von ca. 0,77 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 5 Parzellen auf. Es sind generell Einzel- und Doppelhausbebauungen vorgesehen.
- 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 1,00 festgesetzt.

#### 4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca.	5.886 m <sup>2</sup>	77 %
Grünfläche	ca.	1.781 m <sup>2</sup>	23 %
<b>Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>7.667 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird über die Kreisstraße CHA49 Bad Kötzing - Thenried erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Hauser Straße.
- 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 Mischwasserkanalisation in der Hauser Straße im Westen angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.  
Auf dem Gelände ist mit nicht sickerfähigem Baugrund zu rechnen. Im Vorfeld durchgeführte Sickerterests ergaben einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) des Untergrundes von  $1,0 \times 10^{-8}$  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.

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

### 7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Alte Hauser Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Kötzting, im Norden, Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Hauser Straße an. Das Baugebiet fällt nach Westen ab und weist ein Gefälle von ca. 8 – 12 % 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 Biotope 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 Westhang.

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 festgestellt werden. Schichtenwasser war bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet bei etwa 1,5 m unter Gelände vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet, da eine flächenhafte Versickerung wegen eines undurchlässigen Baugrundes nicht funktioniert.

Auffüllungen dürfen max. 2,00 m und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 2,50 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.



Abb. 7: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rosa), Landschaftsschutzgebiet (grün)

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in östlicher bzw. westlicher Richtung.

Das FFH-Gebiet 6844-371.02 „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötztling mit Kaitersbachaue“ ist erst in einer Entfernung von etwa 250 m in östlicher Richtung anzutreffen.



Abb. 8: Luftaufnahme – FFH-Gebiet

#### Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet ein 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 Baumreihen in der Umgebung 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 und die Kreisstraße CHA 49 geprägt.

Ergebnis:

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

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 14) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

## 8. Ausgleichsmaßnahmen

### 8.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bruttobauland	7.667 m <sup>2</sup>
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>1.781 m<sup>2</sup></u>
Eingriffsfläche:	5.886 m <sup>2</sup>

Kompensation (lt. des neuen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop und Nutzungstypen (BNT) geringer Bedeutung

⇒ 3 Wertpunkte (Grünland)

festgesetzte GRZ = 0,35

#### **Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:**

(5886 x 3 WP x 0,35) 6.180 WP

**Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: **6.180 WP****

Aufwertung zu einer Streuobstwiese (B431) ⇒ 8 Wertpunkte

**Ermittlung des Aufwertungspotentials: **5 Wertpunkte****

6.180 WP : 5 (8 – 3) WP = 1.236 m<sup>2</sup>

**Summe Ausgleichsbedarf **1.236 m<sup>2</sup>****

Der Grundstückseigentümer stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Baugebietes eine Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> (Streuobstwiese) zur Verfügung (Teilfläche der Fl.- Nr. 476 Gemarkung Bad Kötzting).

## 8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Baugebiet „Alte Hauser Straße“ vorgesehen:

### Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche:

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Teilflächen der Fl.-Nr. 476 Gemarkung Bad Kötzting) östlich der Eingriffsfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobstsorten, Pflanzabstand je nach Baumart zwischen 8 und 15 m (etwa pro 100 m<sup>2</sup> ein Baum).
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume; bei der Pflege von Altbäumen Belassen von Biotopholz.
- 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.
- Aushagerung der Fläche durch mindestens 2- malige Mahd in den ersten fünf Jahren und Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 1.600 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Flächen werden rechtlich für einen Entwicklungszeitraum von 25 Jahren gesichert.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 476 Gemarkung Bad Kötzting soll einen naturnahen, strukturreichen Streuobststandort 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 Magerstrukturen 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 Frühjahr 2025 begonnen werden.

Cham, den 26.11.2024

