

## Stadt Bad Kötzting

### 34. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Bad Kötzting



#### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

##### Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass der 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Bad Kötzting ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel der Stadt, die Flächen eines ehemaligen Gutshofes (mit angegliedertem Gasthaus) touristisch zu entwickeln und zu erweitern.

Im Westen des Änderungsbereich ist eine Fläche bereits als `Sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr` gewidmet. Die Gesamtfläche (Bestands- und Änderungsfläche) soll entgegen der ursprünglichen Planung eines Gesundheitshotels mit Fitness-, Spa- und Wellnessbereichen eine kleinteiligere, aufgelockerte Bebauung mit touristischer Nutzung entwickelt werden. Aufgrund des ehemaligen Bestandes ist die Erschließung des Gebietes bereits vorhanden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan auf den Änderungsflächen jedoch landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist es notwendig, die Art der Flächennutzung gemäß der beabsichtigten Nutzungen zu ändern.

Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für die von der Stadt Bad Kötzting angestrebten Nutzung für touristische Zwecke „Sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr“ geschaffen werden.

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

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Stellungnahmen ein.

Das Sachgebiet Bauwesen beim Landratsamt Cham gab klarstellende Hinweise zur Darstellung der Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahl zur beabsichtigten Nichtbeeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes an, welche berücksichtigt und eingearbeitet wurden. Die Forderung engerer Vorgaben (u.a. zur Höhenentwicklung) wird für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen fehlen und Alternativstandorte ausgelotet werden sollen. Die intensive Suche nach Alternativstandorten war jedoch nicht erfolgreich, so dass die Stadt Bad Kötzting an der Planung festhält. Die Entwicklung der überplanten Fläche ist ausnahmsweise unabhängig von der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit zulässig, da im westlichen Anschluss daran bereits ein Sondergebiet Fremdenverkehr vorhanden ist.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerte keine Einwände zur Deckblattänderung.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege hat darauf hingewiesen, dass es sich um ein landschaftlich wertvolles Gebiet handelt, bei dem insbesondere die naturschutzfachlichen Belange zu berücksichtigen sind. Im Umweltbericht sind die Betroffenheiten (spezieller Artenschutz, Biotopschutz) abgearbeitet, so dass grundsätzliches Einverständnis besteht. Die Forderung nach einer landschaftstypischen Eingrünung wegen der Einbindung in das Landschaftsbild wurde aufgenommen und eine Randeingrünung festgesetzt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauung möglichst naturverträglich umgesetzt und sich der Umgebung anpassen soll. Dies wird zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Bilanzierung bezüglich des erforderlichen Ausgleiches mit detaillierter Darlegung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Das Sachgebiet Wasserrecht beim Landratsamt Cham hat festgehalten, dass in das Gewässer III. Ordnung im Geltungsbereich nicht eingegriffen wird. Die in der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung enthaltenen Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden übernommen.

Das Sachgebiet Feuerwehrwesen beim Landratsamt Cham äußerte keine Einwände.

Das Sachgebiet Erschließungsbeiträge beim Landratsamt Cham hat auf die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bad Kötzing verwiesen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten signalisierte keine Einwände zur Planung, da auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld bereits hingewiesen wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg gab Hinweise zur Versickerungsfähigkeit und Rückhalteeinrichtungen, welche beachtet wurden, so dass Einverständnis mit der Planung besteht.

Die Bayernwerk Netz GmbH gab Hinweis zu möglichen Anlagenbestandteilen im Geltungsbereich, welche beachtet werden.

Die Regierung der Oberpfalz hat bei der frühzeitigen Beteiligung bei der Bewertung aus landesplanerischer Sicht darauf hingewiesen, dass das Sondergebiet nicht an eine geeignete Siedlungseinheit anbindet. Daraufhin wurde in der Begründung ausführlich auf die Vergangenheitsnutzung und die Vorprägung eingegangen. Die geforderte Randeingrünung wurde als Festsetzung aufgenommen, um eventuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

Der regionale Planungsverband hat bei der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenbereich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr.31 `Hoher Bogen, Osser, Arber und Kaitersberg` befindet und deshalb den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Dies wurde bei der Ausarbeitung berücksichtigt.

### Zusammenfassung

Die 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing widmet wandelt landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Fremdenverkehr` um.

Der Gesamtumfang der Deckblattänderung umfasst 1,9 ha.

Die Änderungsflächen knüpfen an das westlich gelegene ausgewiesene Sonstige Sondergebiet `Fremdenverkehr` an. An die wegen der Vorprägung der Fläche vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann angeschlossen werden.

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

Stadt Bad Kötzing, den 20.11.2024

  
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

BAD KÖTZTING  
CHAM  
OBERPFALZ



# 34. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Bad Kötzting

- Begründung, Umweltbericht -

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



Vorentwurfsfassung: 29.06.2021  
Entwurfsfassung: 21.12.2021  
2. Entwurfsfassung: 29.11.2022  
Feststellungsfassung: 28.11.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Lage, Topografie und Dimension</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>10</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	10
5.2 Bauleitplanung.....	23
5.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	23
5.2.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	24
<b>6. Städtebauliche Alternativenprüfung</b> .....	<b>25</b>
6.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl.....	25
6.2 Standortalternativen am Hauptort Bad Kötzing.....	25
6.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet.....	27
6.4 Vorrang der Innenentwicklung.....	27
6.5 Zusammenfassung.....	28
<b>7. Inhalte der Änderung</b> .....	<b>29</b>
<b>8. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>30</b>
8.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	30
8.2 Immissionsschutz.....	34
8.3 Denkmalschutz.....	35
8.4 Altlasten.....	37
8.5 Bestand Biotope, Wald.....	37
8.6 Schutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutz.....	39
8.7 Belange des Umweltschutzes.....	40
8.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	40
8.9 Grünordnung.....	46
<b>9. Sonstiges</b> .....	<b>47</b>
<b>10. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>48</b>
10.1 Beschreibung der Planung.....	48
10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	48
10.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	48
10.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	48
10.2.1 Landesplanung / Regionalplanung.....	48
10.2.2 Landschaftsplan.....	49

10.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	49
10.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	50
10.3.1	Schutzgut Mensch .....	50
10.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	51
10.3.3	Schutzgut Boden.....	54
10.3.4	Schutzgut Wasser.....	55
10.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	56
10.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	56
10.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	57
10.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	57
10.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	57
10.4.1	Schutzgut Mensch .....	58
10.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	58
10.4.3	Schutzgut Boden.....	59
10.4.4	Schutzgut Wasser.....	60
10.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	60
10.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	61
10.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	61
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	62
10.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	62
10.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	62
10.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	62
10.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	63
10.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	63
10.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	63
<b>11.</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>63</b>

## 1. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 34. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.10.2021 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 29.06.2021 hat in der Zeit vom 20.10.2021 bis 22.11.2021 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 29.06.2021 hat in der Zeit vom 19.10.2021 bis 22.11.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2022 bis 28.11.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem 2. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 24.11.2023 erneut beteiligt.
7. Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.10.2023 bis 24.11.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.11.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.11.2023 festgestellt.

Bad Kötzing, den 20.11.2024

  
 \_\_\_\_\_  
 Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



9. Die Genehmigung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans gilt auf Grund der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.

10. Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 12.03.2025

  
 \_\_\_\_\_  
 Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



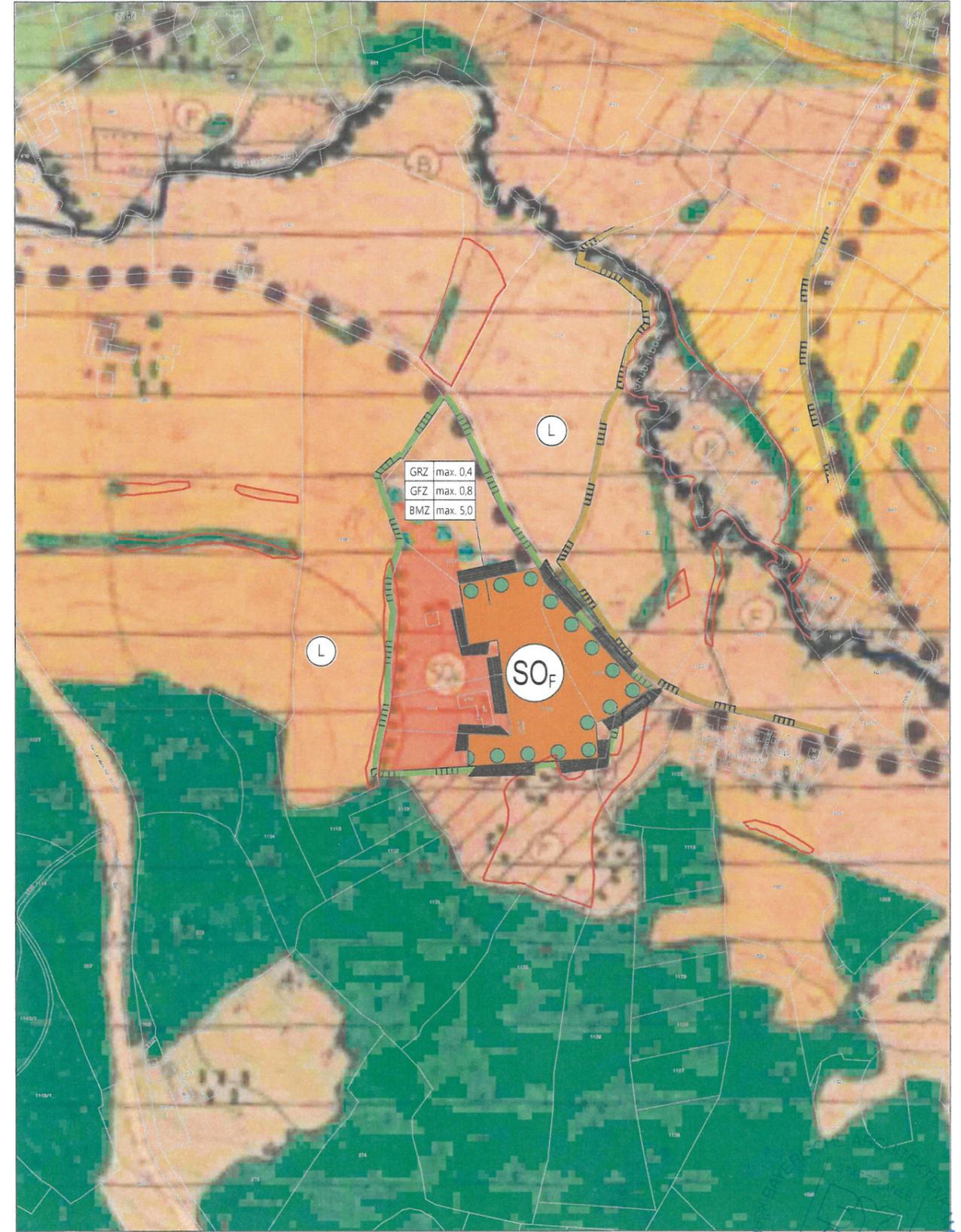
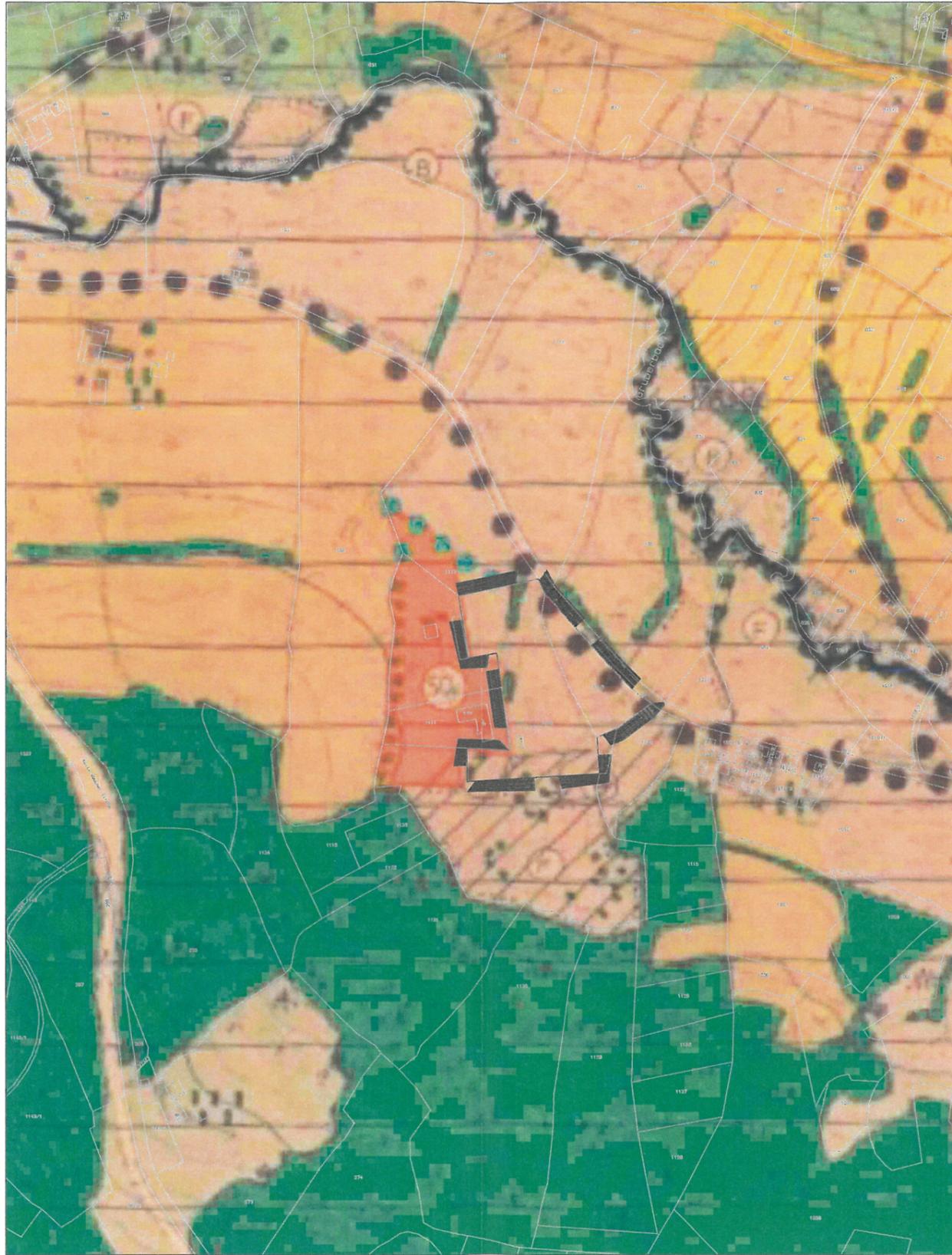
11. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion wurde am 13.03.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich Bekannt gemacht.  
 Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft 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 13.03.2025

  
 \_\_\_\_\_  
 Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



## 2. Planzeichnung und Legende



**Legende**

- |  |  |
|--|--|
|  Sonstige Sondergebiete<br>"Fremdenverkehr" (§ 11 Abs. 2 BauNVO);<br>Gebiet für die Fremdenbeherbergung |  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches<br>der Deckblattänderung |
|  Landschaftsschutzgebiet  |  Biotop   |
|  FFH-Gebiet   |  Randeingrünung   |

34. Deckblattänderung  
wirksamer Flächennutzungsplan  
der Stadt Bad Kötzing



Planzeichnung

Vorentwurf vom 29.06.2021  
Entwurf vom 21.12.2021  
2. Entwurf vom 29.11.2022  
Feststellungsfassung vom 28.11.2023



M 1:5.000

Planverfasser



ALTMANN  
INGENIEURBÜRO

St.-Günther-Str. 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 74 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 74 200 31 - 11  
Internet: www.altmann-ingenieure.de  
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Das Erfordernis für die 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Bad Kötzing ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel der Stadt, die Flächen eines ehemaligen Gutshofes touristisch zu entwickeln und zu erweitern.

Die Änderungsflächen liegen zwischen den Ortsteilen Kaitersbach und Leckern im landschaftlich reizvoll gelegenen Zellertal und sind über deren Hauptstraße erschlossen.

Auf den Änderungsflächen befand sich bereits in der Vergangenheit ein Gutshof, an den eine Gastwirtschaft angekoppelt war, die als touristisches Ausflugsziel für die nähere Umgebung diente.

Bereits im Jahr 2007 verfolgte die Stadt Bad Kötzing das Ziel, aufgrund eines geplanten Hotel-Neubaus auf den Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Beide Bauleitplanverfahren wurden jedoch nicht zum Abschluss gebracht. Nichtsdestotrotz erfolgte im Jahr 2009 die Herausnahme der Planungsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.

In der nachfolgenden Zeit fiel der vorhandene Gebäudebestand leer. Ein bereits begonnener Neubau sowie die umliegenden Flächen fielen brach. Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Zellertals wurde entsprechend negativ beeinträchtigt.

Seit dem Jahr 2019 bestanden seitens eines neuen Investors Bestrebungen, den vorhandenen Leerstand zu beseitigen und die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant war der Neubau eines Gesundheitshotels mit Fitness-, Spa- und Wellnessbereichen. Hierfür wurde der vorhandene Gebäudebestand abgerissen und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gesundheitshotel Kaitersbach“ gefasst.

Aufgrund teils erheblicher Einwände seitens der Behörden zum geplanten Neubau sowie der weltpolitischen und baupreislichen Situation wurde von dem Vorhaben jedoch abgesehen.

Da die Vorhabensflächen bereits erschlossen, durch die bisherige Beherbergungsnutzung geprägt und weiterhin für eine touristische Nutzung geeignet sind, hält die Stadt Bad Kötzing weiterhin an der Entwicklung und bedarfsgerechten Erweiterung der bisherigen Gutshofflächen fest.

Geplant ist, die Flächen durch eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung touristisch zu nutzen und zu entwickeln, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild des Zellertals zu vermeiden. Ein konkretes Vorhaben liegt derzeit nicht vor.

Geeignete Standortalternativen sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht verfügbar.

Im Flächennutzungsplan sind die bisherigen Gutshofflächen bereits als Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dargestellt, die Erweiterungsflächen dagegen als Flächen für die Landwirtschaft.

Um auf vorbereitender Bauleitplanebene die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen, ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr bzw. eine Erweiterung des bestehenden Sondergebietes notwendig. Somit ergibt sich das Erfordernis zur Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige, planungsrechtliche Sicherung der sich aus der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung auf den Änderungsflächen nach den aktuellen Bedürfnissen der Stadt nach dem städtebaulichen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Sobald ein konkretes Vorhaben vorliegt, soll für die Entwicklungsflächen ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Zweck der Bauleitplanung ist es, die Stadt Bad Kötzing als Tourismusstandort und Kneippheilbad zu stärken und gemäß den Zielen des Regionalplans Region Regensburg um „artgemäße Kureinrichtungen“ zu erweitern.

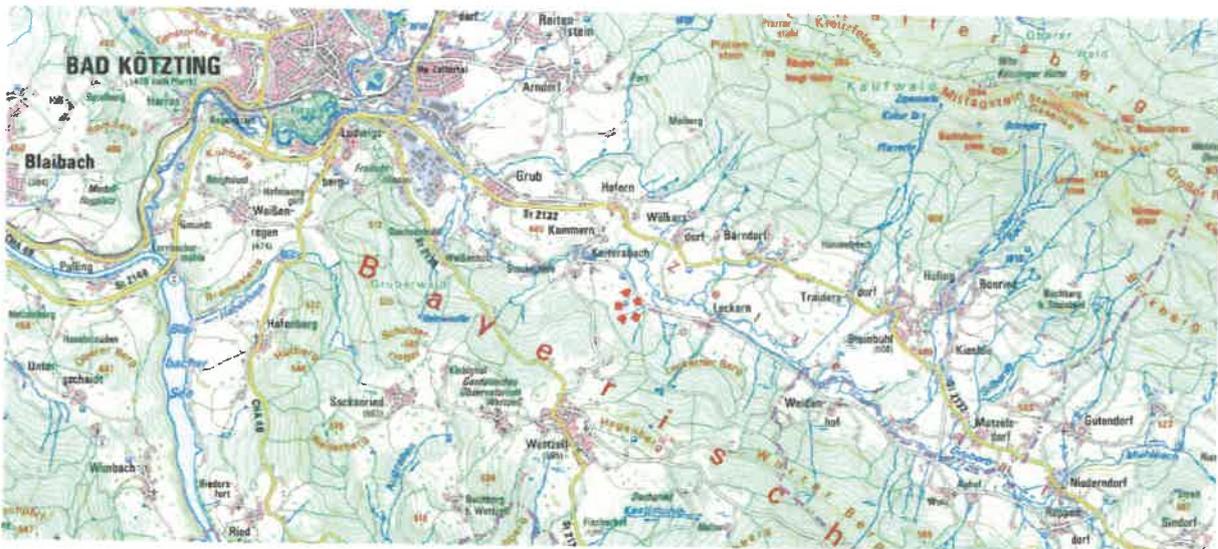
Dabei soll sich das Vorhaben schonend in das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Zellertals einbetten und die Erholungswirkung natürlicher Landschaftsteile erhalten. Negative Auswirkungen können durch gezielte Festsetzungen auf Bebauungsplanebene vermieden werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

#### 4. Lage, Topografie und Dimension

Die Stadt Bad Kötzing liegt im südöstlichen Landkreis Cham, angrenzend an den Landkreis Regen.

Die Änderungsflächen liegen im Ortsteil Kaitersbach, rund 3,5 km vom Ortskern von Bad Kötzing entfernt.



TK 100 mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen (rot) mit umliegendem Landschaftsschutzgebiet, o.M.

Die Änderungsflächen wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Grünland auf dem Flurstück Nr. 1113, Gemarkung Wetzell, liegt seit dem Jahr 2020 brach. Kleine Teilflächen entfallen auf Gartengehölze, Sukzessionsgebüsche und Feuchtwiesenbrachen.

Im Norden der Änderungsflächen stehen hof- und wegbegleitende Baumgruppen und -reihen aus mittelalten bis jungen Stieleichen und Linden.

Die jungen Bäume, die bisher entlang der Zufahrtswege sowie an den Stellplätzen standen, wurden bereits teilweise entfernt. Vor der Fällung wurden die Bäume auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Baumhöhlen, Fledermausquartiere) vom Diplom-Biologen Bernhard Moos überprüft (siehe Kap. 8.8). Der Bestand wurde dokumentiert. In den jungen Bäumen wurden keine Höhlen oder Fledermausquartiere gefunden.

Die Gruppe aus mittelalten Stieleichen im Norden der Änderungsflächen wurde belassen.

In Richtung Westen befinden sich die Bauflächen des ehemaligen Gutshofes. Sowohl der ehemalige Gutshof als auch der begonnene Neubau samt Nebengebäuden wurden zwischenzeitlich durch den neuen Eigentümer rückgebaut. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung der rückgebauten Bestandsgebäude ist in Kapitel 8.8 dargestellt.

Im nördlichen Teil der Änderungsflächen befand sich bislang die Zufahrt zum Gutshof für die An- und Ablieferung des Gasthofes sowie Flächen für Stellplätze, wodurch hier bereits eine Versiegelung vorhanden ist.

Entlang der bisherigen Zufahrtswege sowie der Stellplätze sind Bäume vorhanden, die nach einer biologischen Begutachtung bereits teilweise gerodet wurden.

Durch die Änderungsflächen hindurch verläuft ein namenloser Graben. Dieser verläuft, verteilt auf zwei Zuflüsse, der Topografie folgend vom südlichen Änderungsbereich in Richtung Norden und folgt im Bereich der Hauptstraße zunächst der Fahrbahn in Richtung Norden. Rund 40 m vor der bestehenden Zufahrt quert dieser mittels eines Durchlass die Hauptstraße, wonach der namenlose Graben nördlich der Hauptstraße weiter in den Gruberbach mündet. Der namenlose Graben bildet im Bereich der südlich gelegenen Forstflächen zwei terrassenartige Wasserflächen (ehemalige Fischweiher).

Nordöstlich der Änderungsflächen verläuft die Hauptstraße von Kaitersbach, die den Ortsteil Kaitersbach mit den östlich gelegenen Ortsteilen Leckern, Weidenhof und Rappendorf verbindet.

Im Norden, Westen und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befinden sich angrenzend brach liegende Feuchtwiesen, ehemalige Weiher und Feuchtbüsche (siehe Kap. 8.5). Diese leiten zu strukturarmen Altersklassen-Nadelwäldern über, die rund 100 bis 120 Meter weiter südlich die ansteigenden Berghänge bewachsen.

Ca. 70 m in Richtung Osten folgen kleine Wohnbauflächen.

Die 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Bad Kötzting umfasst die Flurstücke Nr. 1113 (TF) und 1116 der Gemarkung Wetzell mit insgesamt 18.994,61 m<sup>2</sup> (1,9 ha) und widmet eine Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO) um.

Das Änderungsgebiet ist teilweise stark von Westen (436,90 m ü.NN) nach Nordosten (427,50 m ü.NN) geneigt.



### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

#### 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

#### 2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

#### 2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

### 3.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- ...*
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*

*[Tourismusgemeinden im Sinn der sechsten Ausnahme sind Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gemäß Art. 6 Abs. 1 oder Kurbeiträge gemäß Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Durch eine Beherbergungsnutzung geprägte Standorte umfassen auch den räumlich-funktionalen Zusammenhang der bereits genutzten Bebauung. Eine Prägung liegt auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor. Ein Beherbergungsbetrieb (im Sinn der Baunutzungsverordnung) kann das Ortsbild (in seinem baulichen Erscheinungsbild) oder das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten.]*

- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

*[Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Die Tourismusbranche als wichtiger Wirtschaftsfaktor und Impulsgeber in allen Teilen Bayerns setzt mit dem Leitbild „Tourismus in Bayern – im Einklang mit Mensch und Natur“ gezielt auf nachhaltigen, d.h. insbesondere wirtschaftlichen, naturverträglichen und barrierefreien Qualitätstourismus in Bayern. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.]*

### Ausnahmetatbestand nach Ziel 3.3 LEP

Die Änderungsflächen befinden sich im Zellertal zwischen den Ortsteilen Kaitersbach und Leckern, rund 3,5 km südöstlich vom Ortskern Bad Kötzing entfernt. Damit liegen sie außerhalb des Siedlungs- oder Versorgungskerns von Bad Kötzing.

Im Flächennutzungsplan sind die bisherigen Gutshofflächen bereits als Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dargestellt, die Erweiterungsflächen dagegen als Flächen für die Landwirtschaft.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die nächstgelegenen Ortsteile sind Kaitersbach im Nordwesten und Leckern im Osten. Beide Ortsteile sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht als Bauflächen dargestellt und liegen damit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die nächstgelegenen (Wohn)Bauflächen liegen ca. 60 m in Richtung Osten entfernt.

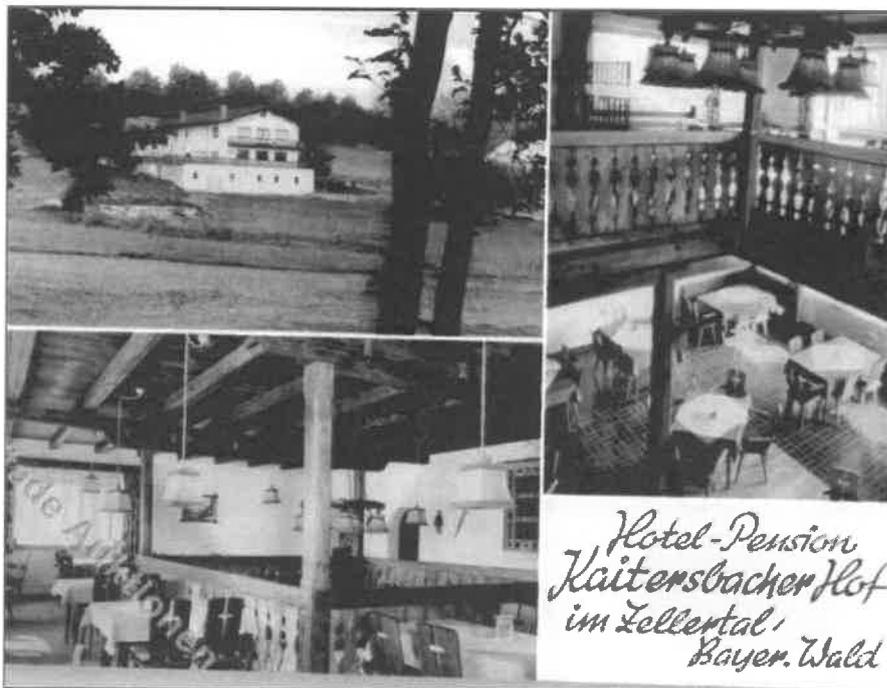
Damit binden sowohl das im Flächennutzungsplan bereits dargestellte als auch das geplante Sondergebiet regionalplanerisch nicht an eine geeignete Siedlungseinheit an und stehen damit grundsätzlich in Widerspruch zum Ziel 3.3 LEP.

Ein Teil der Änderungsflächen sowie der angrenzenden Flächen, die bereits als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt sind, waren in der Vergangenheit bereits bebaut (Restaurant, Hotel, Nebengebäude/ Stadl, Stellplätze, Zufahrt) und genutzt (Gastronomie, Hotel).

Damit liegt hier ein „in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägte[r] Standort“ vor.

Dies kann durch mehrere Dokumente (s. Zeitungsartikel, Postkarte) im städtischen Archiv nachgewiesen werden, die eine Nutzung der bisherigen Gebäude als Gaststätte für ca. 150 Personen und als Fremdenzimmer mit 40 Betten belegen.

Im Archiv finden sich außerdem Unterlagen, nach denen die bisherigen Gebäude und Nutzungen ausgebaut werden sollten. Hier liegt u.a. eine Genehmigung für eine Nutzungs- und Fassadenänderung für die bestehende Gaststätte und Hotel vor.



Postkarte mit Abbildung des Hotels „Kaitersbacher Hof“, Datum unbekannt (Quelle: Stadt Bad Kötzing)



### In Kaitersbach erstand die „Perle des Zellertals“ – der „Kaitersbacher Hof“

In den rustikalsten Gasträumen der Kloppaxen Ewald und Franziska Borowitz wird für jeden etwas geboten / Herrliches Ausblick – gute Küche

Die Gaststätte Kaitersbach, inmitten einer herrlichen Landschaft, mit Ausblick ins Zellertal, wurde am 23. September 1972 eröffnet. In den vergangenen zwei Jahren hat die Ehefrau Ewald und Franziska Borowitz in Kaitersbach eine Gaststätte ganz besonderer Art errichtet. Die „Kaitersbacher Hof“, in seiner ursprünglichen, rustikalen Bausubstanz, auf dem großen Hofareal, wurde in die „Perle des Zellertals“ umgewandelt. Die Gäste in diesem Hof sind nicht nur die Gäste der „Kaitersbacher Hof“, sondern auch die Gäste der „Kaitersbacher Hof“.

Die Gaststätte bietet Platz für circa 100 Personen. Hervorgehoben werden abgerundete Holz-Lampen, Polstermöbel, Wandluster, Wandspiegel und Wanduhren, die den rustikalsten Charakter der Umgebung auch im Innern verleiht. Parkplätze sind von dem Hof aus zu erreichen. Die Zufahrt ist asphaltiert, wodurch der Hof auch bei schlechtem Wetter zu erreichen ist.

Für die Freunde guter Küche wird der sehr geschmackvoll zubereitete, hausgemachte, Fleischspezialitäten.

Der Hof ist ein herrliches Ausblick ins Zellertal. Die Gäste in diesem Hof sind nicht nur die Gäste der „Kaitersbacher Hof“, sondern auch die Gäste der „Kaitersbacher Hof“.

Die Gäste in diesem Hof sind nicht nur die Gäste der „Kaitersbacher Hof“, sondern auch die Gäste der „Kaitersbacher Hof“.



#### Neukirchen b. Hl. Blut

Am 23. September 1972 wurde die Gaststätte Kaitersbach in Kaitersbach eröffnet. Die Ehefrau Ewald und Franziska Borowitz haben die Gaststätte ganz besonderer Art errichtet. Die „Kaitersbacher Hof“, in seiner ursprünglichen, rustikalen Bausubstanz, auf dem großen Hofareal, wurde in die „Perle des Zellertals“ umgewandelt. Die Gäste in diesem Hof sind nicht nur die Gäste der „Kaitersbacher Hof“, sondern auch die Gäste der „Kaitersbacher Hof“.

**Neueröffnung** **Neueröffnung**

Zu unserer

# EINSTANDSFEIER

im „Kaitersbacher Hof“

laden wir die Bevölkerung des Bayerischen Waldes herzlich ein.

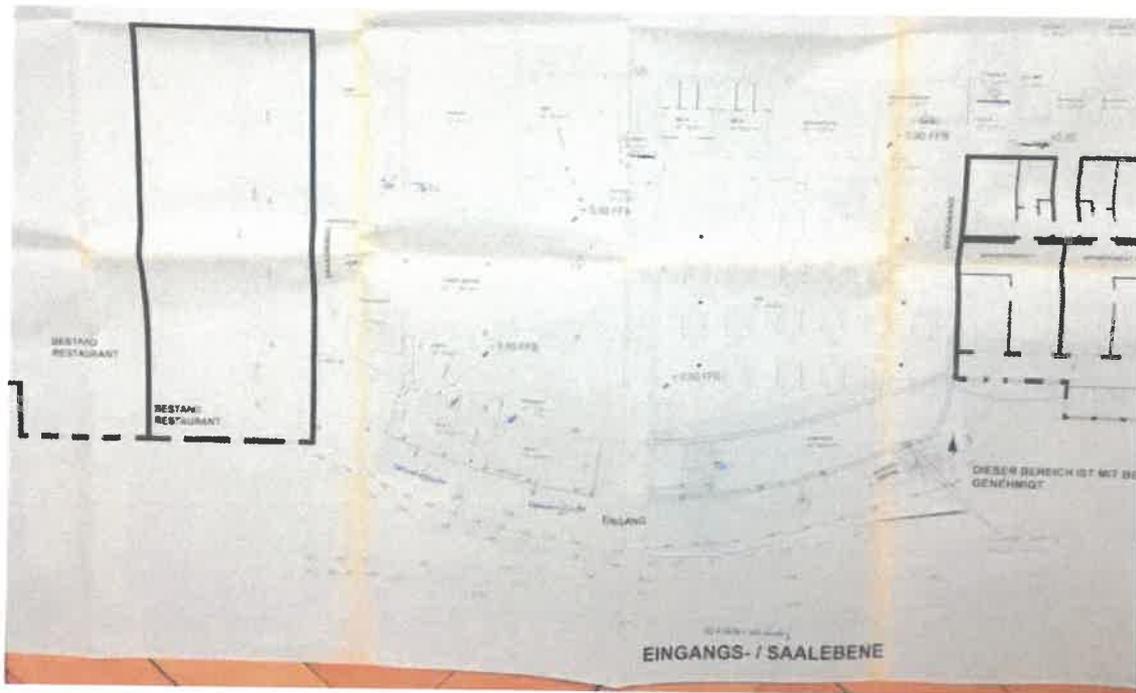
**Wir bieten: Gepflegte Atmosphäre in rustikalen Räumen, Bier vom Hofbräuhaus München, Braustätte der weltbekannten Biere, sowie die aus vielen Bierzelten bekannten Grillhähnchen aus eigener Zucht und gutbürgerliche Küche.**

**In modernen Gasträumen und gemütlichen Fremdenzimmern können Sie sich richtig erholen.**

**Auf ihren Besuch freut sich:**

## Familie Borowitz - Kaitersbach

Auszug Regionalzeitung vom 23./24.09.1972 (Quelle: Stadt Bad Kötzing)

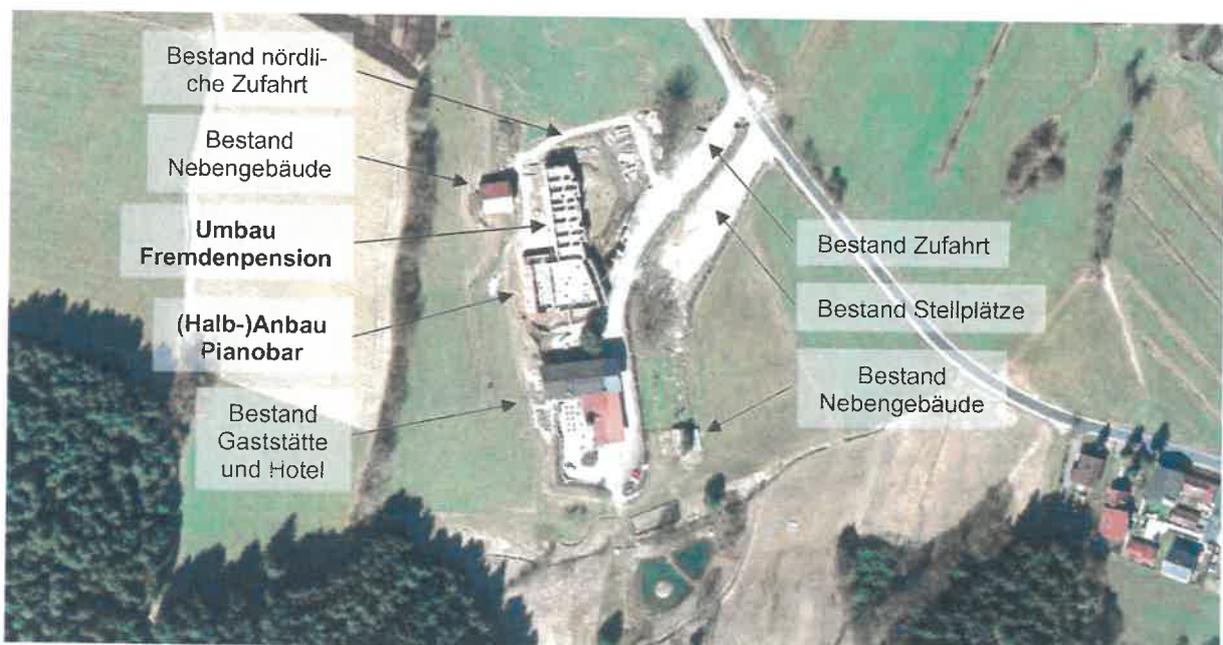


Auszug genehmigter Eingabeplan „Erweiterung Hotel Kaitersbacher Hof“: Anbau von Pianobar, Kegelbahn, Saal, Restaurant und Fremdenzimmer vom 31.05.2001 (Quelle: Stadt Bad Kötzting)

Daneben liegen genehmigte Pläne für den Umbau einer bestehenden Fremdenpension in ein Gebäude mit Eigentums- und Ferienwohnungen vor (1994).

Im Jahr 2001 wurde eine Erweiterung des bestehenden Hotels mit einem Anbau für eine Pianobar, Kegelbahn, Saal, Restaurant und Fremdenzimmern genehmigt. Dabei sollte der Anbau die bestehende Gaststätte/ Hotel mit der Fremdenpension baulich verbinden.

Infolge der Baugenehmigung wurde mit der baulichen Umsetzung des Anbaus für die Pianobar und mit dem Umbau der Fremdenpension begonnen, die jedoch beide nicht fertiggestellt wurden. Die Folge war die Entstehung einer Bauruine.



Digitales Orthophoto 2003 mit Lage der bisherigen Gaststätte und Hotel mit Zufahrt, Stellplätzen und Nebengebäuden; nördlich angrenzender, begonnener Umbau der Fremdenpension und (Halb-)Anbau der Pianobar



Blick von der bestehenden Zufahrt/ Hauptstraße von Kaitersbach auf die Änderungsflächen mit leerstehender Gaststätte/ Hotel und begunnenem Anbau (Bauruine)



Blick von der nördlichen Zufahrt auf die Fundamente der ehem. Fremdenpension, links: begunnener Anbau (Bauruine), rechts: Bestand Nebengebäude

Damit wurde das Orts- und Landschaftsbild des Zellertals negativ beeinträchtigt, die Bauruinen und der Leerstand stellten einen städtebaulichen Missstand dar.

Zum Zeitpunkt des Beginns der Bauleitplanung war vom Gebäude der Fremdenpension nur noch das Fundament vorhanden, da der Neubau abgebrannt war.

Mit den oben aufgeführten Dokumenten kann nachgewiesen werden, dass bereits in der Vergangenheit sowohl auf den Änderungsflächen als auch auf den angrenzenden Flächen eine Gastronomie- und Beherbergungsnutzung stattfand.

Durch die bisherige Gaststätte und Hotel, Fremdenpension sowie dem begunnenen Neubau liegt somit eindeutig ein „in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägte[r] Standort“ vor.

Auch nach Aufgabe der Beherbergungsnutzung durch die ehemaligen Eigentümer ist eine Prägung erkennbar, da die Gebäude zwar vorhanden waren, jedoch leer standen, die Flächen brach fielen und die geschaffene Infrastruktur mit Zufahrten, Stellplätzen und Beschilderungen weiterhin vorhanden und einsehbar waren.

Auch seitens der Regierung der Oberpfalz wird eine Vorprägung des Standortes durch eine Beherbergungsnutzung als grundsätzlich gegeben angesehen. Dafür spricht zudem das bereits bestehende Sondergebiet für Fremdenverkehr, welches mit der vorliegenden Deckblattänderung erweitert werden soll.

Der regionalplanerische Ausnahmetatbestand gemäß LEP-Ziel 3.3 ist somit erfüllt. Eine Entwicklung dieser Flächen ist ausnahmsweise unabhängig von der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit zulässig.

**Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans kann seitens der Regierung der Oberpfalz als vereinbar mit den landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern angesehen werden.**

Es „ergeben sich keine Gründe, die ein unüberwindbares Hindernis zum Ausnahmetatbestand für Beherbergungsbetriebe erkennen lassen. Auf Ebene des Bebauungsplans sollte beim Vorliegen eines konkreten Projekts durch entsprechende Auflagen zur Eingrünung und zur Freiflächengestaltung auf eine möglichst harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet werden.“

Die vorhandenen Gebäude standen zwischenzeitlich leer, die bereits genutzten Flächen lagen brach. Durch die städtebauliche Prägung können die Änderungsflächen als eine Art vorhandenes „Innenentwicklungspotential“ angesehen werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen.

Während des Verfahrens wurde der bisherige Gebäudebestand vom neuen Eigentümer rückgebaut. Damit konnte der städtebauliche Missstand bereits beseitigt werden.

Zur Erschließung der Änderungsflächen kann an die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden. Damit kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Änderung und Erweiterung nicht zu erwarten, da auf den Änderungsflächen bereits teilweise eine Bebauung und Nutzung stattfand und somit eine städtebauliche „Vorprägung“ vorliegt. Die Änderungsflächen knüpfen an bisher bereits bebaute Flächen an und erweitern diese bedarfsgerecht.

Das Gemeindegebiet von Bad Kötzing liegt nahezu flächendeckend im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Siedlungsbereiche der Stadt Bad Kötzing und der Ortsteile. Damit schränkt das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet die Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes stark ein. Die Änderungsflächen jedoch liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, ein Eingriff ist nicht erforderlich.

Nicht zuletzt fungiert Bad Kötzing als Fremdenverkehrs- und Tourismusgemeinde. Seit dem Jahre 1986 ist Kötzing als Luftkurort anerkannt, seit 1995 als Kneippkurort. Am 10.12.2005 ist die Stadt als Kneippheilbad anerkannt worden.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des bestehenden Sondergebietes für Fremdenbeherbergung kann sowohl die Funktion der Stadt als Kneippheilbad sichern und stärken als auch den Grundsatz nach LEP 5.1 (Kurorte und Heilbäder sind als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten) erfüllen.

### Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nach Ziel 3.3 LEP

Das Zellertal ist landwirtschaftlich geprägt mit kleinteilig strukturierten Siedlungseinheiten.

Im Umfeld der Änderungsflächen bestehen Gebäude, Straßen, Wege, landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen, Gräben, lineare Gehölzstrukturen sowie Einzelgehölze.

Die Änderungsflächen sind teilweise stark von Westen (436,90 m ü.NN) nach Nordosten (427,50 m ü.NN) geneigt.

Der ehemalige Gutshof war mit zahlreichen Baum- und Gehölzpflanzungen in das Landschaftsbild eingebettet und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes daher gering. Diese wurden zwischenzeitlich, bis auf eine Gehölzgruppe im Bereich der Zufahrt, überwiegend beseitigt.



Luftaufnahme vom ehemaligen Gutshof mit landschaftlichem Umfeld



Blick von Osten auf die Änderungsflächen mit rückgebautem Gebäude- und Gehölzbestand

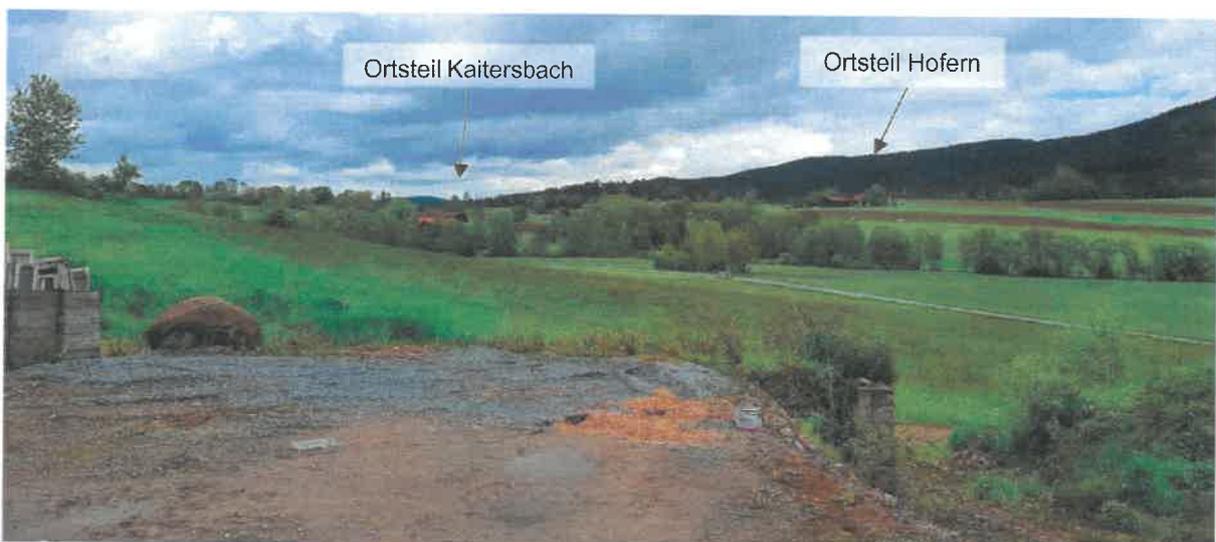
Von den Änderungsflächen bestehen Sichtbeziehungen zu den Ortsteilen Kaitersbach, Wölkersdorf, Hofern und Leckern.



Blick von der Staatsstraße St 2132 im Norden/ OT Wölkersdorf auf den ehemaligen Gebäudebestand



Blick von der Hauptstraße/bestehenden Zufahrt in Richtung Osten zur nächstgelegenen Siedlungsbebauung, im Hintergrund: OT Leckern, rechts: Änderungsflächen

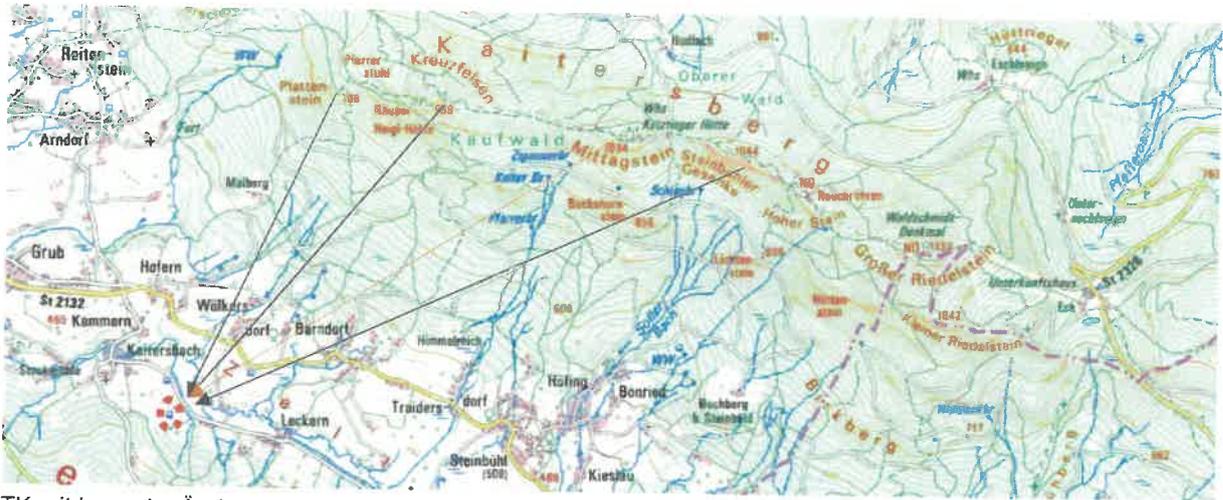


Blick vom bisherigen Nebengebäude in Richtung Westen, im Hintergrund: OT Kaitersbach und Hofern

Die Änderungsflächen sind außerdem vom nördlich des Zellertals gelegenen Kaitersberg (Bergmassiv im Nordosten) aus sichtbar. Der Kaitersberg stellt ein wichtiges Naherholungsgebiet dar und ist durch seine touristische Infrastruktur (Hütte, Wanderwege) ein beliebtes Ausflugsziel für die umliegende Bevölkerung und Touristen.

Nach einer Ortseinsicht kann festgestellt werden, dass die Änderungsflächen sowohl vom Plattenstein, vom Kreuzfelsen als auch von der Steinbühler Gesenke aus einsehbar sind.

Vom Aussichtspunkt Mittagsstein sind die Änderungsflächen aufgrund einer engen Sichtschneise dagegen nicht einsehbar.



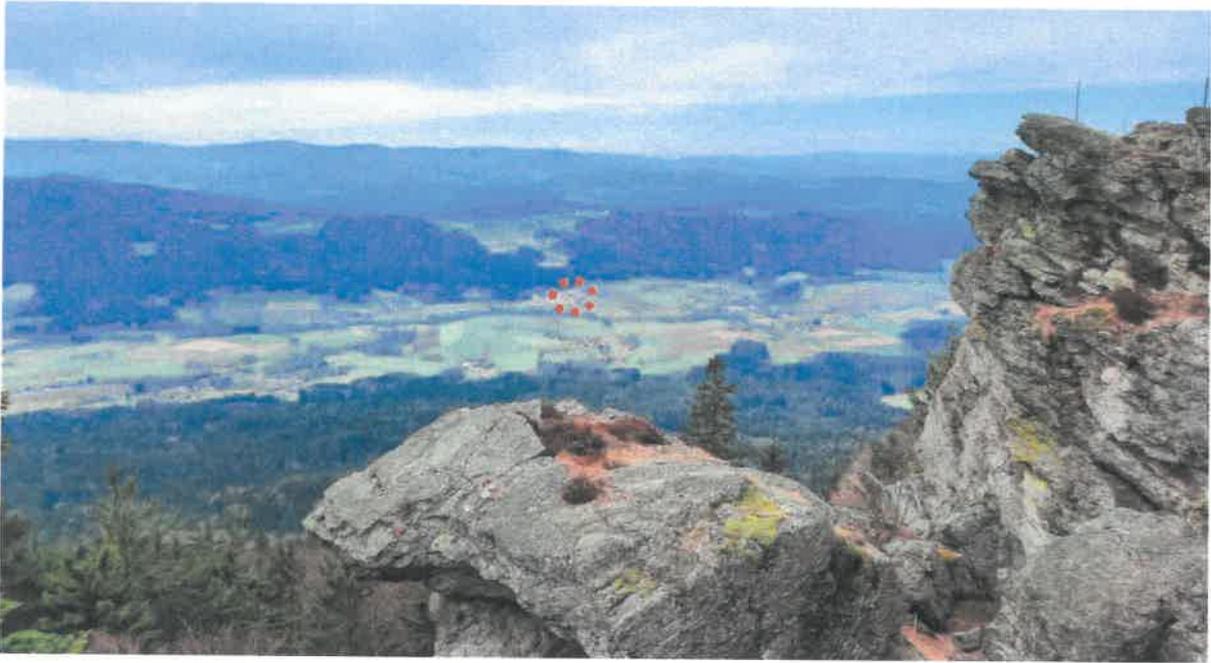
TK mit Lage der Änderungsflächen (rot) zu Aussichtsfelsen am Kaitersberg



Blick von den Änderungsflächen auf den Kaitersberg



Blick vom Plattenstein auf die Änderungsflächen (rot)



Blick vom Kreuzfelsen auf die Änderungsflächen (rot)



Blick vom Mittagsstein in Richtung Zellertal mit enger Sichtschneise, Änderungsflächen nicht einsehbar

Eine Bebauung der Änderungsflächen kann somit, abhängig von der Kubatur und Volumen künftiger Gebäude, Auswirkungen auf das nahe und weitere Umfeld sowie das Orts- und Landschaftsbild haben.

Aufgrund der Alleinlage und des weitgehend kleinstrukturierten wertvollen Landschaftsbildes ist eine ausreichende und qualifizierte Eingrünung und eine landschaftsgebundene Bauweise zwingend erforderlich, um eine negative Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Rahmen dieser Deckblattänderung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zusätzlich das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Dieses wird mit einer maximalen GRZ von 0,4, einer maximalen GFZ von 0,8 und einer maximalen BMZ von 5,0 festgelegt.

Damit kann bereits auf FNP-Ebene verhindert werden, dass die Änderungsflächen zu massiv überbaut und versiegelt und eine Vereinbar- bzw. Verträglichkeit zukünftiger Vorhaben mit dem Landschaftsbild gewährleistet werden.

Zusätzlich dazu wird im Flächennutzungsplan eine Randeingrünung der Änderungsflächen in Richtung Norden, Osten und Süden dargestellt, um die Flächen zur freien Landschaft hin einzugrünen.

Auf verbindlicher Bauleitplanebene ist anschließend zu gewährleisten, dass das Ortsbild (in seinem baulichen Erscheinungsbild) oder das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit nicht negativ beeinträchtigt werden.

Mithilfe von gezielten Festsetzungen, wie bspw. zur überbaubaren Grundstücksfläche, Gebäudehöhen, Dachformen und -farben, Geländeänderungen und Eingrünungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

Zukünftige Gebäude sollten sich der Topografie folgend entwickeln und dem Verlauf des Ureländes folgen. Auch eine Staffelung von Gebäuden und eine Einbettung in die nähere und weitere Umgebung wird angeraten.

Damit kann eine negative Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes sowie des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Die Änderungsflächen befinden sich in keiner regional oder überregional bedeutenden Sichtachse zu bedeutsamen Baudenkmälern.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Bad Kötzing ebenfalls als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum ein, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

In diesen Teilräumen soll u.a. der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor gesichert sowie natur- und umweltverträglich ausgebaut werden (A II, 4.3.1 G).

Bad Kötzing soll als Kneippheilbad weiterentwickelt und gestärkt werden. „Dabei sichert eine natur- und umweltverträgliche Ausrichtung [des Tourismus] langfristig den Erholungswert der Landschaft. Als Maßnahmen kommen unter anderem die Ergänzung von Freizeiteinrichtungen und Freizeitangeboten zur Saisonverlängerung, Angebote für bestimmte Zielgruppen, ... in Betracht.“ „In den nächsten Jahren wird es darum gehen, weitere artgemäße Kureinrichtungen zu schaffen, den Charakter der Stadt als Heilbad zu festigen und die Freizeitangebote für die Kurgäste auszuweiten.“ (ebd.).

In den Mittelbereichen Cham, Furth i.Wald und Kötzing soll „[e]ine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt ... angestrebt werden. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nicht-landwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden.“ (B IV 1.2.4).

„In den Gebieten mit erheblichem Fremdenverkehr soll darauf hingewirkt werden, dass der Fremdenverkehr gesichert und weiterentwickelt wird, insbesondere ... im Bereich ... Kötzing, ...; darüber hinaus soll die Stadt Kötzing zum Kneippkurort entwickelt werden.“ (B IV 2.5.3).

„In Erholungsschwerpunkten soll eine Vielfalt von Erholungseinrichtungen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung angeboten werden. Die Erholungsnutzung soll dort grundsätzlich Vorrang vor störenden anderen Nutzungen erhalten. Erholungsschwerpunkte sollen ausgebaut werden: im Landkreis Cham in den Orten ... Kötzing, ...“ (B VII 2.2).

„Die Stadt Kötzting ist seit 1986 anerkannter Luftkurort. Mit der angestrebten Weiterentwicklung zum Kneippkurort ist beabsichtigt, den Fremdenverkehr zu intensivieren, um die Wirtschaft des Mittelzentrums auf eine breitere Grundlage zu stellen und zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten in diesem strukturschwachen Raum zu schaffen.“ (B IV Zu 2.5.3).

Die Änderungsflächen liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 31 „Hoher Bogen, Osser, Arber und Kaitersberg“. In diesen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Zweck der Bauleitplanung ist es, die Stadt Bad Kötzting als Tourismusstandort und Kneippheilbad zu stärken, zu erweitern und zu sichern.

Durch gezielte Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Gelände- und Baugestaltung können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

## **5.2 Bauleitplanung**

### **5.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzting wurde am 27.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, innerhalb derer Gehölzbestände vorhanden sind. Im südlichen Bereich sind geschützte Feucht- sowie schützenswerte Biotopflächen dargestellt.

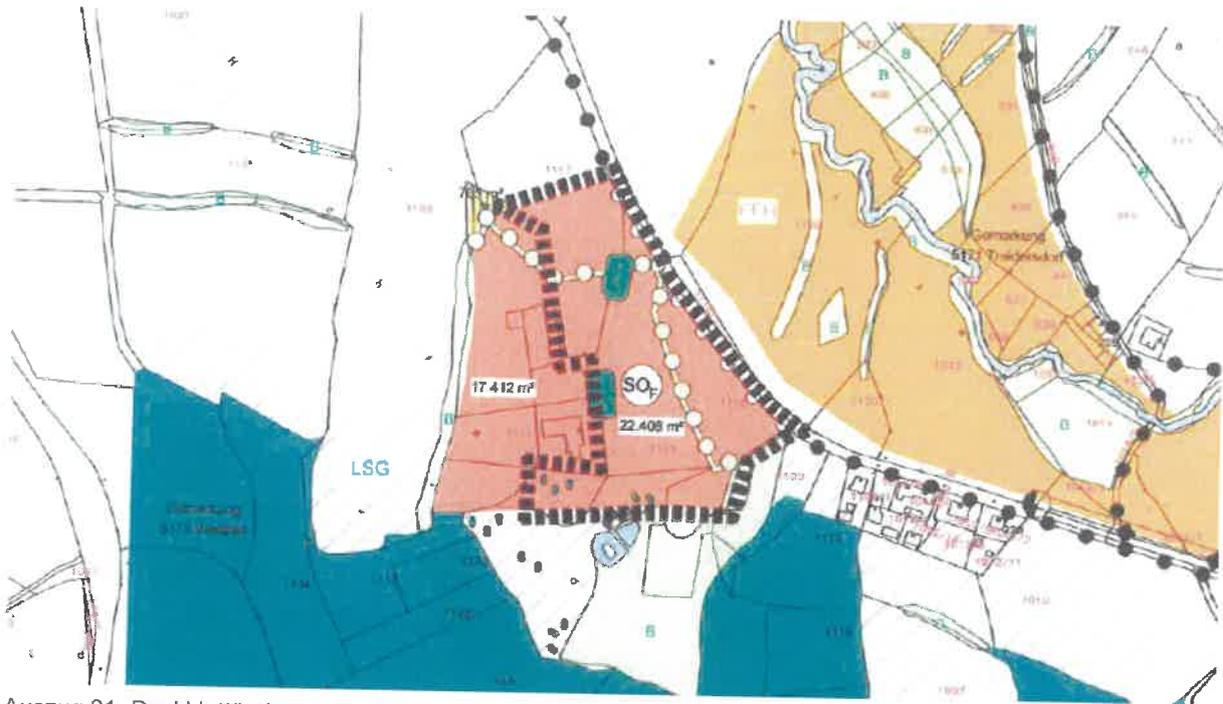
Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr (SO<sub>F</sub>) an, welches bereits bebaut und genutzt wurde, in Richtung Westen durch vorhandene Gehölze eingegrünt ist und in Richtung Norden durch notwendige Neuanpflanzungen eingegrünt werden soll.

Parallel zur nördlich angrenzenden Hauptstraße ist ein Wanderweg dargestellt.

Die Stadt Bad Kötzting hatte bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2009 die 21. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Flurstücken Nr. 1113 (TF), 1116 und 1117 (TF) in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr vorsah.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde parallel ein Antrag auf Herausnahme der Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet beim zuständigen Kreistag gestellt, für positiv entschieden und am 01.12.2009 bekanntgemacht.

Das Änderungsverfahren zur 21. Deckblattänderung wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht und im Jahr 2011 aufgrund der fehlenden Realisierbarkeit eingestellt.



Auszug 21. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Bad Kötzting aus dem Jahr 2009, o.M.

### 5.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Auch der westlich angrenzende Gebäudebestand ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Für die Änderungsflächen liegt keine Bauleitplanung nach § 30 BauGB vor.

Parallel zur o.g. 21. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Bad Kötzting beabsichtigte die Stadt im Jahr 2009, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Hotel „Gut Zellertal“ aufzustellen, der die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO vorsah. Auch dieses Verfahren wurde im Jahr 2011 eingestellt.

Seit dem Jahr 2019 bestanden seitens eines neuen Investors Bestrebungen, ein Gesundheitshotels mit Fitness-, Spa- und Wellnessbereichen zu errichten. Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gesundheitshotel Kaitersbach“ gefasst. Aufgrund teils erheblicher Einwände seitens der Behörden zum geplanten Neubau sowie der weltpolitischen und baupreislichen Situation wurde von dem Vorhaben jedoch abgesehen.

Sobald ein konkretes Vorhaben vorliegt, soll dieses Verfahren fortgesetzt werden.

## 6. Städtebauliche Alternativenprüfung

### 6.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl

Für die Standortentscheidung der Sondergebietsausweisung waren aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- bedarfsgerechte Entwicklung und Erweiterung von bereits bestehenden Sonderbauflächen, vorrangig Sondergebieten für den Fremdenverkehr, sowie anderen geeigneten Gebietskategorien, wie z.B. Mischgebiete
- Vermeidung von aufwändigen Neuausweisungen in der freien Landschaft (Außenbereich)
- Entwicklung von bereits bebauten Flächen, die bereits der Bewirtschaftung oder Beherbergung dienen
- Anschluss an vorhandene Infrastrukturen im Umfeld
- Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
- der vorgesehenen Nutzung entsprechende, ausreichende Distanz zu Störfaktoren wie bspw. Gewerbe-/Industriegebiete, Viehwirtschaft, überörtliche Straßen etc.

### 6.2 Standortalternativen am Hauptort Bad Kötzing

Gemäß dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern Nr. 3.2 sollen für eine Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Das Stadtgebiet von Bad Kötzing ist geprägt durch die Lage am Weißen Regen und dessen Tallage. Zusätzlich dazu gliedern die vorhandenen Verkehrsachsen sowie die Bahnlinie die Siedlungsstrukturen der Stadt.

Die gemeindlichen Einrichtungen konzentrieren sich dabei auf den Ortskern sowie den Norden der Stadt, an die sich gemischte und wohnbaulich genutzte Flächen anschließen. Gewerbeflächen sind vorrangig im Osten und Südosten der Stadt zu finden. Entlang der Talauie des Weißen Regens sind hauptsächlich Grün- und Freizeitflächen sowie der Kurpark angesiedelt.

Im Norden der Stadt, am Zeltendorfer Weg, ist gemäß Flächennutzungsplan ein Sondergebiet dargestellt. Hier sind bereits zahlreiche, gewerblich genutzte Gebäude sowie gemeindliche Spiel-, Grün- und Sportflächen vorhanden, die von bandartigen Gehölzstrukturen durchzogen und auch in den Randbereichen eingegrünt sind. Zwar sind hier vereinzelte Flächen derzeit unbebaut, sind jedoch für das geplante Vorhaben zu kleinflächig.

Von einer Erweiterung dieser Flächen wird aus Gründen einer aufwändigen, zusätzlichen Erschließung, aus Gründen des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes sowie zu erwartenden Nutzungskonflikten mit den Bestandsnutzungen im Umfeld (Gewerbe- und Sportanlagenlärm) abgesehen. Eine Siedlungsflächenerweiterung in Richtung Norden oder Nordosten würde zudem ein Zusammenwachsen der Stadt mit dem Ortsteil Zeltendorf begünstigen, was aus städtebaulichen Gründen vermieden werden soll.

Am südlichen Ortsrand, zwischen dem Bahnhof Bad Kötzing und dem Weißen Regen, ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur dargestellt, das sich auf zwei Flächen aufteilt. Für diese Flächen liegen jeweils Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan „Auwiesen“ (vom 08.06.1995, 1. Änderung vom 03.07.1998) setzt ein Sondergebiet Kur fest, welches ein Spielkasino und ein Kurhotel vorsieht. Der Bebauungsplan „Auwiesen – Erweiterung“ (26.07.2004) setzt ein Sondergebiet Kur für ein Kurhotel und eine Reitanlage fest. Beide Hotelbauten wurden zwischenzeitlich noch nicht umgesetzt.

Eine Erweiterung dieser Flächen scheitert an den Flächen des Kurparks sowie dem HQ100-Bereich des Weißen Regens.

Südlich des Ortskerns liegt ein weiteres Sondergebiet Kur, auf dem mithilfe von Bebauungsplänen eine Reha-Klinik realisiert werden konnte.

Eine Erweiterung dieser Flächen scheitert an der fehlenden Flächengröße, dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie der Vermeidung eines Zusammenwachsens mit dem Ortsteil Ludwigsberg.

Zwischen der Arnbrucker und der Wetzeller Straße ist ebenfalls ein Sondergebiet zu finden, welches jedoch der Zweckbestimmung Einzelhandel vorbehalten ist. An diese schließen sich gewerblich genutzte Flächen an.

Von einer Erweiterung dieser Flächen zu Erholungszwecken wird aufgrund der Lage im Umfeld von gewerblichen Nutzungen und Hauptverkehrsachsen abgesehen.

Nordöstlich des Ortskerns ist ein Sondergebiet dargestellt, welches der Zweckbestimmung Sport und Freizeit vorbehalten ist. Im Zuge der 13. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes (vom 28.09.2004) wurde diese Fläche in ein Mischgebiet geändert. Mit dem Bebauungsplan „Ziegelhütte“ wurde hier eine Seniorenresidenz realisiert.

Zwischenzeitlich wurde das Mischgebiet in Richtung Norden um ein Sondergebiet für den Einzelhandel erweitert. In Richtung Süden schließen sich Mischgebietsflächen an, in Richtung Südosten Wohnbauflächen. Aufgrund dieser Nutzungen sind die umliegenden Flächen für das geplante Vorhaben ungeeignet. Eine Erweiterung in Richtung Osten scheitert an zu erwartenden Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Arndorf-West.

Bei der Standortalternativenprüfung ist auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben auch im Anschluss an andere geeignete Gebietskategorien, wie z.B. gemischte Bauflächen, realisierbar wäre.

Nördlich des Ortskerns verläuft die Kreisstraße CHA49. Nördlich daran angrenzend befinden sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von bereits bebauten Flächen der Nutzungsart Allgemeines Wohn-, Dorf- und Mischgebiet umgeben sind. Hier sind sowohl Bebauungspläne („Bühläcker“, „Bürgeräcker“, „Zeltendorfer Weg West“ mit jeweils versch. Änderungen) als auch eine Innenbereichssatzung („Westsiedlung-Gehstorf“) aufgestellt worden. Im Flächennutzungsplan sind hier auch potentielle Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für die bestehenden Nutzungen und -arten dargestellt. Die unbebauten Flächen stellen im Kontext mit den umgebenden, bereits bebauten Bauflächen ein klassisches Innenentwicklungspotential dar.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen jedoch zwei landwirtschaftliche Hofstellen (im planungsrechtlichen Außenbereich). Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sind grundsätzlich im Bestand zu erhalten, zu sichern und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu schützen. Um die bestehenden Betriebe zukünftig in ihrer Entwicklung und möglichen Erweiterungsabsichten nicht einzuschränken und Nutzungskonflikte (u.a. Geruchs-, Staub-, Lärmemission) mit der geplanten Fremdenverkehrsnutzung zu vermeiden, wird von diesen Flächen abgesehen.

Eine alternative Entwicklung der unbebauten Flächen zwischen den beiden Teilen des Ortsteils Gehstorf bzw. der Innenbereichssatzung „Westsiedlung-Gehstorf“ scheitert an den hier vorhandenen Gräben. Aufgrund der Topografie dienen diese Flächen außerdem als Frischluftbahn aus der nördlich angrenzenden Flur in das Stadtgebiet von Bad Kötzing und ist somit von Bebauung freizuhalten.

Am südlichen Ortsrand von Bad Kötzing befinden sich entlang der Hagerstraße gemischte Bauflächen, die sich aus dem Bebauungsplan „Pfungstreiterstraße“ (25.08.1969) ergeben und bereits vollständig bebaut sind. Entlang der angrenzenden Pfungstreiterstraße liegen aufgrund

der bereits vorhandenen, vorrangig gewerblichen Nutzungen ebenfalls Mischbauflächen vor. In Richtung Ortsteil Grub sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, die durch die Hager- und Pflingstreiterstraße erschlossen wären.

Ein Teil dieser Flächen ist aufgrund der Nähe zum angrenzenden Gruberbach als Geschützte Feuchthfläche gem. BayNatSchG kartiert und liegt im HQ100-Gebiet. Daneben haben sich entlang der vorhandenen Wege lineare Gehölzstrukturen entwickelt, die zum Teil als Biotopflächen amtlich kartiert sind und der Fauna als wichtige Leitstrukturen in der freien Landschaft dienen. Daneben soll ein Zusammenwachsen der Stadt mit dem Ortsteil Grub siedlungsstrukturell vermieden werden. Aus diesen Gründen wird eine Entwicklung dieser Flächen nicht forciert.

Die Prüfung der vorhandenen Sonder- und Mischbauflächen und deren Erweiterungsmöglichkeiten ergab, dass am Hauptort Bad Kötzing keine geeigneten Standortalternativen für die geplante Erweiterung vorhanden sind.

### **6.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet**

Die Stadt Bad Kötzing kann weder Innenentwicklungspotentiale nutzen (LEP Ziel 3.2), weil keine geeigneten Flächen am Hauptort Bad Kötzing zur Verfügung stehen, noch eine Siedlungsflächenentwicklung im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten (LEP Ziel 3.3) ermöglichen.

Deswegen ist als 3. Möglichkeit bei der Alternativenprüfung zu untersuchen, ob geeignete Standorte innerhalb des Gesamtgemeindegebietes Bad Kötzing vorhanden und nutzbar wären (Ziel 3.3).

Die Ortsteile von Bad Kötzing setzen sich aus kleinteiligen Konzentrationspunkten der Siedlungstätigkeit zusammen, deren Ortsgrenzen überwiegend durch Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauGB abgegrenzt sind.

Eine Erweiterung dieser scheidet zumeist am umliegenden Landschaftsschutzgebiet, welches lediglich die bestehenden Siedlungsflächen der Ortsteile ausspart, FFH-Gebieten oder großflächigen Forstflächen.

Im nördlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Ramsried, wurde mit der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes (vom 18.04.1996) die Voraussetzung für ein Sondergebiet „Wildpark“ geschaffen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist das geplante Vorhaben im unmittelbaren Umfeld dieses Gebietes ungeeignet.

Eine Entwicklung oder Erweiterung der Ortsteile von Bad Kötzing scheidet nicht zuletzt an der großen Distanz zum Hauptort Bad Kötzing und den übergeordneten Verkehrsverbindungen.

Die Alternativenprüfung im Gesamtgemeindegebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Ortsteile noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich geeignete Alternativen für die geplante Sondergebietsfläche zur Verfügung stehen.

### **6.4 Vorrang der Innenentwicklung**

Bei der 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Neuausweisung von Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr im Ortsteil Kaitersbach.

Die Flächen schließen an bereits im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiet für den Fremdenverkehr dargestellte Flächen an. Diese waren bereits bebaut und wurden zu Zwecken der Bewirtschaftung und Beherbergung genutzt.

Die Änderungsflächen können über die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld erschlossen werden.

Die vorhergehenden Kap. setzen sich ausführlich mit der Alternativenprüfung von Innenentwicklungspotentialen auseinander. Als Ergebnis konnte kein entsprechender Alternativstandort innerhalb von Bad Kötzing und der Gesamtgemeinde ermittelt werden.

Die Stadt Bad Kötzing ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Von einer Prüfung von Gebäudeleerständen oder weiteren Nachverdichtungspotentialen wird an dieser Stelle abgesehen, da die Änderung der Erweiterung bereits bestehender Sonderbauflächen dient.

Nicht zuletzt wird darauf verwiesen, dass mit der vorliegenden Deckblattänderung ein „Innenentwicklungspotential“ genutzt werden soll.

Ziel der 34. Deckblattänderung ist es, bedarfsgerecht bestehende Sondergebietsflächen zu erweitern und zu entwickeln. Damit soll die Stadt Bad Kötzing als Tourismusstandort und Kneippheilbad gestärkt und gesichert werden.

## 6.5 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Kötzing kann für die geplante Erweiterung weder Innenentwicklungspotentiale innerhalb von Bad Kötzing nutzen noch Flächen im Anschluss an diese entwickeln.

Auch die Alternativenprüfung im Gesamtgemeindegebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen noch im Anschluss daran angebundene, städtebaulich sinnvolle Alternativen für die geplante Erweiterung zur Verfügung stehen.

Da die Vorhabensflächen bereits erschlossen, durch die bisherige Beherbergungsnutzung geprägt und weiterhin für eine touristische Nutzung geeignet sind, hält die Stadt Bad Kötzing weiterhin an der Entwicklung und Erweiterung der bisherigen Gutshofflächen fest.

Die Änderungsflächen schließen an bereits als Sondergebiet für den Fremdenverkehr ausgewiesene Flächen an und sind über die Ortsstraße von Kaitersbach erschlossen.

Mit der vorliegenden Neuausweisung von 1,9 ha Sondergebietsflächen wird der Bedarf an städtebaulich sinnvoller Stelle gedeckt.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich. Es erfolgt eine Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zu einem Sondergebiet für den Fremdenverkehr.

## 7. Inhalte der Änderung

Im Zuge der 34. Deckblattänderung erfolgt eine bedarfsgerechte Umwidmung von bisher landwirtschaftlichen Flächen in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 Abs. 2 BauNVO und somit bestehende Sonderbauflächen für die Fremdenbeherbergung zu erweitern.

Da nach § 11 Abs. 2 BauNVO für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung - auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in den Grundzügen - darzustellen ist, erfolgt der Zusatz „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im Flächennutzungsplan auch das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Laut § 16 Abs. 1 BauNVO genügt hierbei „die Angabe der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen“.

„Die Angabe des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung kann insbesondere in Betracht kommen, wenn die Ausweisung eines Baugebiets nur unter gleichzeitiger Begrenzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung mit ... der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (z. B. durch Darstellung der Höhe baulicher Anlagen) ... vereinbart werden kann.“ (Kommentar Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg /Krautzberger (Rn. 21 zu § 5 BauGB)).

Um negative Auswirkungen der Erweiterung auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden Angaben zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Laut § 17 BauNVO werden eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine maximale Baumassenzahl (GFZ) von 10,0 als Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete genannt.

Geplant ist, die Flächen durch eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung touristisch zu nutzen und zu entwickeln, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild des Zellertals zu vermeiden. Ein konkretes Vorhaben liegt derzeit nicht vor.

Aus diesem Grunde möchte sich die Stadt an den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) orientieren und die o.g. Orientierungswerte unterschreiten.

Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen GRZ von 0,4, einer maximalen GFZ von 0,8 und einer maximalen BMZ von 5,0 dargestellt. Die Angaben sind zusätzlich in der Planzeichnung dargestellt.

Auf eine maximale Höhenangabe von baulichen Anlagen wird auf FNP-Ebene verzichtet. Diese konkreten Angaben sollen in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, erfolgt in der Planzeichnung zusätzlich die Darstellung einer Randeingrünung in Richtung Norden, Osten und Süden.

Zusätzlich dazu erfolgt die nachrichtliche Darstellung der aktuellen, amtlich kartierten Landschaftsschutzgebietsgrenzen, des FFH-Gebietes sowie der Biotopflächen.

Sobald ein konkretes Vorhaben vorliegt, soll für die bereits bestehenden und neuen Sonderbauflächen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Damit entspricht die vorliegende Deckblattänderung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und gewährleistet eine geordnete, städtebauliche Entwicklung.

## 8. Wesentliche Auswirkungen

### 8.1 Erschließung und technische Infrastruktur

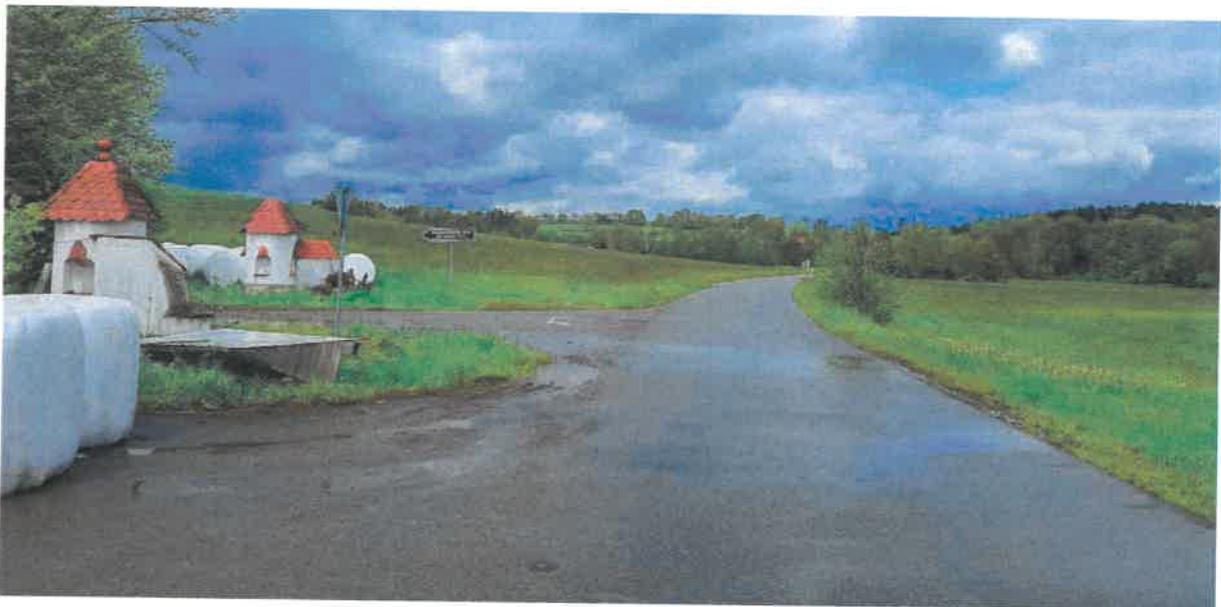
#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsflächen sind über die bestehende Hauptstraße von Kaitersbach erschlossen. Hierüber besteht Anschluss an die Ortsteile Leckern, Weidenhof, Wurz, Auhof und Rappendorf.

Über die Hauptstraße besteht eine Anbindung an die Staatsstraße St 2132 (Bad Kötzing - Bodenmais).

Die Hauptstraße verfügt über eine ausreichende Breite, ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Stadt Bad Kötzing plant langfristig, parallel zur Straße einen Radweg auszubauen.



Blick auf die bestehende Zufahrt in die Änderungsflächen und die Hauptstraße von Kaitersbach

Auf den Änderungsflächen selbst sind bereits eine Zufahrt sowie Stellplätze im Bestand vorhanden.

Durch die Nutzungsänderung sind keine bestehenden, landwirtschaftlichen Wege betroffen.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadt Bad Kötzing in der Hauptstraße gesichert.

Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Bad Kötzing angeschlossen.

In der Hauptstraße besteht ein Schmutzwasserkanal, welcher das Schmutzwasser der Bauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet.

Die angrenzenden, bereits bebauten Flächen sind bereits an dieses System angeschlossen.

Die Bauflächen selbst werden im Trennsystem erschlossen.

### Niederschlagswasserentsorgung

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Änderungsflächen aufgrund der Untergrundverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nicht möglich.

Das im Sondergebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu verdunsten und gedrosselt an den angrenzenden Gruberbach einzuleiten.

Vorgesehen ist die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens im Bereich des Flurstücks Nr. 1116 der Gemarkung Wettzell und eine gedrosselte Ableitung in den namenlosen Graben, der anschließend in den Gruberbach mündet.

Hierbei ist auch die schadlose Abteilung des Notüberlaufs bei Überlastung der Anlage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken Dritter führen.

Sofern keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten sind, sollte auf eine Abdichtung der Rückhalteanlagen verzichtet werden (Einsatz durchlässiger Flächenbeläge), um zumindest die vorhandene Versickerungsfähigkeit zu nutzen. Da durchlässige Beläge nur in sehr geringem Maße Stoffe zurückhalten, darf ausschließlich gering belastetes Niederschlagswasser (F1 bis F3; Tab. A.3, DWA-M 153) auf diesen Flächen versickern. Die Versickerungsleistung ist in diesem Fall bei der Bemessung der Anlagen zu vernachlässigen.

Bei der gedrosselten Einleitung handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung (§ 8 Abs. 1 WHG, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist frühzeitig beim Landratsamt Cham zu beantragen und vorab mit dem WWA R abzustimmen. Für das Becken selbst kann Baugenehmigungspflicht bestehen.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg weist darauf hin, dass es im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für die Einleitung in den Gruberbach aufgrund der Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu strengeren Anforderungen kommen kann (zusätzliche Vorbehandlung, nicht nur Rückhaltung). Dies hängt von der Größe und Belastung der zu entwässernden Flächen ab. Eine vorherige Abstimmung der Maßnahmen mit dem WWA R wird empfohlen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

### Grund-, Hang- und Schichtenwasser

Westlich des ehemaligen Gasthofes ist ein Brunnen im Bestand vorhanden.

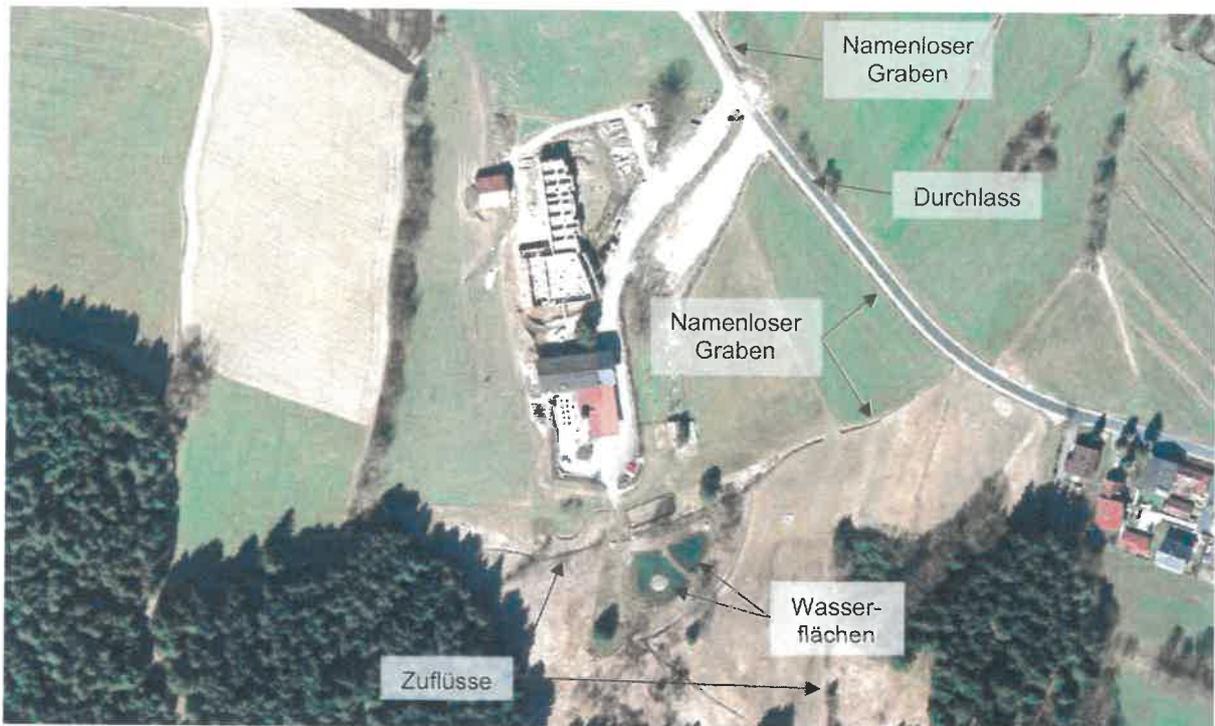
Aufgrund der Lage und Topografie der Änderungsflächen sowie der Nähe zu Oberflächengewässern liegt teilweise ein geringer Grundwasserabstand vor.

Grundwasser ist das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht (vgl. § 3 Nr. 3 WHG).

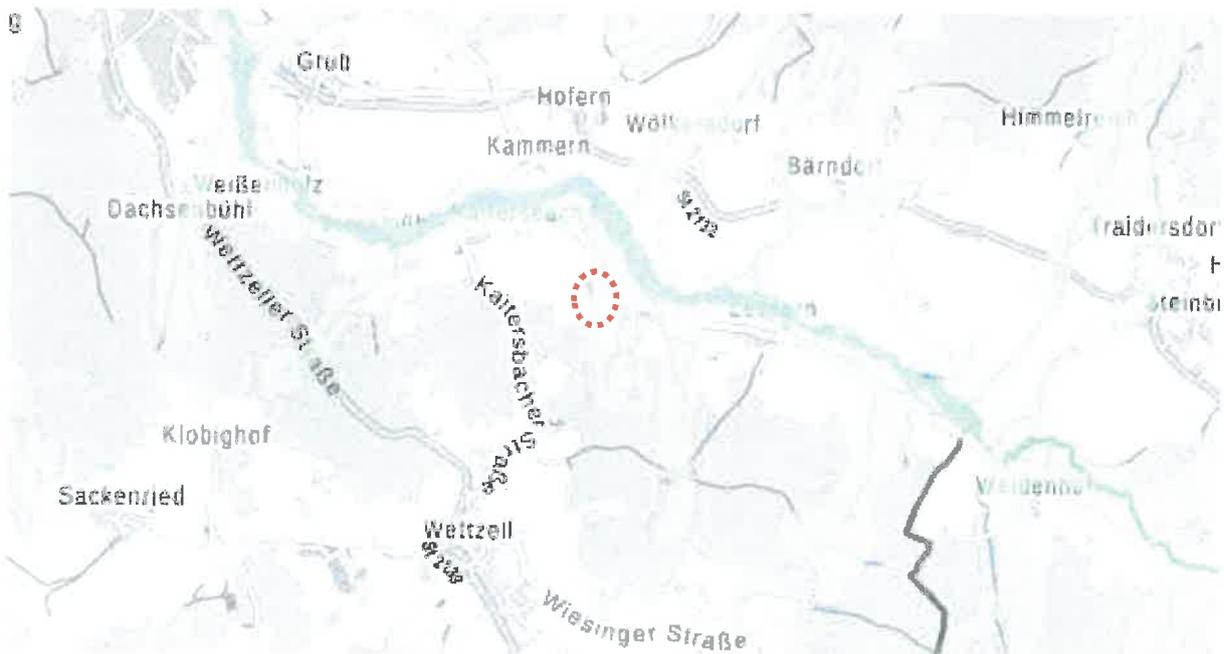
Bei einer durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde Grund-/Schichtenwasser aufgeschlossen. Je nach Lage der Erkundungsbohrung lag der Grundwasserstand bei 426,52 m ü. NHN oder 429,26 m ü. NHN.

Aufgrund der Topografie der Flächen muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind zu prüfen.





Digitales Orthophoto 2003 mit Lage der bestehenden Gewässer auf und im Umfeld der Änderungsflächen, o.M.



Auszug UmweltAtlas Naturgefahren mit Lage der Änderungsflächen (rot) teilweise im wassersensiblen Bereich im Bereich der namenlosen Gräben, o.M.

Darüber hinaus liegen die Änderungsflächen teilweise im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

### Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen Fassung der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr 2009-10“ sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A.2.2.1.1/1 zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Die Erschließungsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Durch den Bauherrn sind die für den Objektschutz erforderlichen Maßnahmen mit dem Brandschutzbeauftragten und der Stadt Bad Kötzing abzustimmen.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

### Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung (Bayernwerk) sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen (Telekom) erfolgen von den bestehenden Straßen aus.

Bei der Erschließungsplanung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsvkehr.

## **8.2 Immissionsschutz**

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten, jedoch brach gefallenen und als Hotel und Gasthof genutzten Flächen.

In ca. 70 m Richtung Osten befinden sich Wohnbauflächen. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes befinden sich keine Störbereiche im Sinne des Immissionsschutzes.

Mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist daher nicht zu rechnen.

Auf den Änderungsflächen entstanden bereits in der Vergangenheit Emissionen durch den betriebsbedingten An- und Abliefer- sowie Kundenverkehr.

Diese Emissionen sind auch mit der Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs und eine negative Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen sind jedoch nicht zu erwarten.

In ca. 560 m nördlicher Richtung verläuft die Staatsstraße St 2132. Aufgrund der Distanz sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Gewerbebetriebe, immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen oder landwirtschaftliche Hofstellen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind zu dulden.

### 8.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich aufgrund der topographischen Begebenheiten folgende zu berücksichtigende Denkmäler:

- Baudenkmal „Kaitersbacher Straße 55“ (D-3-72-137-35), ca. 4650 m Richtung Westen entfernt:  
Waldlerhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, 2. Hälfte 19. Jh.
- Baudenkmal „Leckern 30“ (D-3-72-137-43), ca. 460 m Richtung Südosten entfernt:  
Zugehöriges ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und ornamentierten Trauf- und Giebelschroten, Mitte 19. Jh.
- Ensemble „Weiler Leckern“ (E-3-72-137-1) mit vereinzelt Baudenkmalern, ca. 560 m Richtung Osten entfernt:

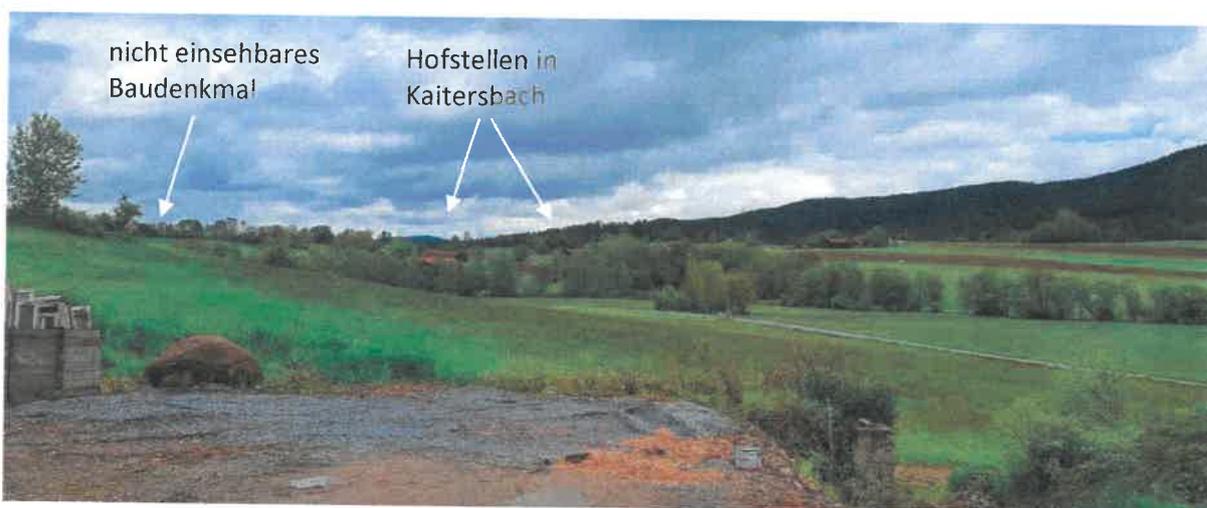
Als einzigartiges Beispiel eines Talweilers mit malerischen Satteldach-Blockbauten wird Leckern heute noch voll landwirtschaftlich betrieben. Die bestehenden drei großen Anwesen Haus Nr. 1, 3, 4 (heute Leckern 45, 47, 51) reichen bis zum Gründungszeitraum zwischen 11. und 13. Jh. zurück, in dem die Grafen von Bogen das Gebiet am Kaitersbach roden ließen, nachdem die vom Kloster Metten ausgegangene erste Siedlungsperiode des 9. Jh. nicht so weit nach Norden vorgedrungen war. Die zugehörigen drei Ausnahmshäuser waren in einer Aufzeichnung des 18. Jh. noch nicht vorhanden, entstanden also erst im 19. Jh. als Ausdruck des neuen Eigentumsverständnisses und Übergabemodus nach Ablösung der alten Herrschaftsform. Die Funktionsvielfalt des Weilers belegen neben Getreidekasten und Backofen auch ein Mühlen- und Sägewerk bei Haus Nr. 1 (heute Leckern 51), der Leckernmühle, seit 1752 bezeichnet als Radlmühle, mit einer kanalisierten Umleitung des Kaitersbaches, heute für einen Generator benützt. Der Zustand des Ensembles entspricht mit Ausnahme der Kapelle und des um die Jahrhundertwende an einem etwas südlicheren Platz gebauten Hauses Nr. 4 (heute Leckern 46) dem des mittleren 19. Jh. Das alte freigewordene Haus Nr. 4 (heute Leckern 45) wurde nicht abgetragen, sondern später als Ausnahmshaus Nr. 3/2 zu Haus Nr. 3 (heute Leckern 47) gegeben. Die Ost-West-Richtung sämtlicher Anwesen läßt Ordnungswillen gemäß der traditionellen Orientierung erkennen.

- Landschaftsprägendes Ensemble „Weiler Leckern“ (E-3-72-137-1), ca. 560 m Richtung Osten entfernt

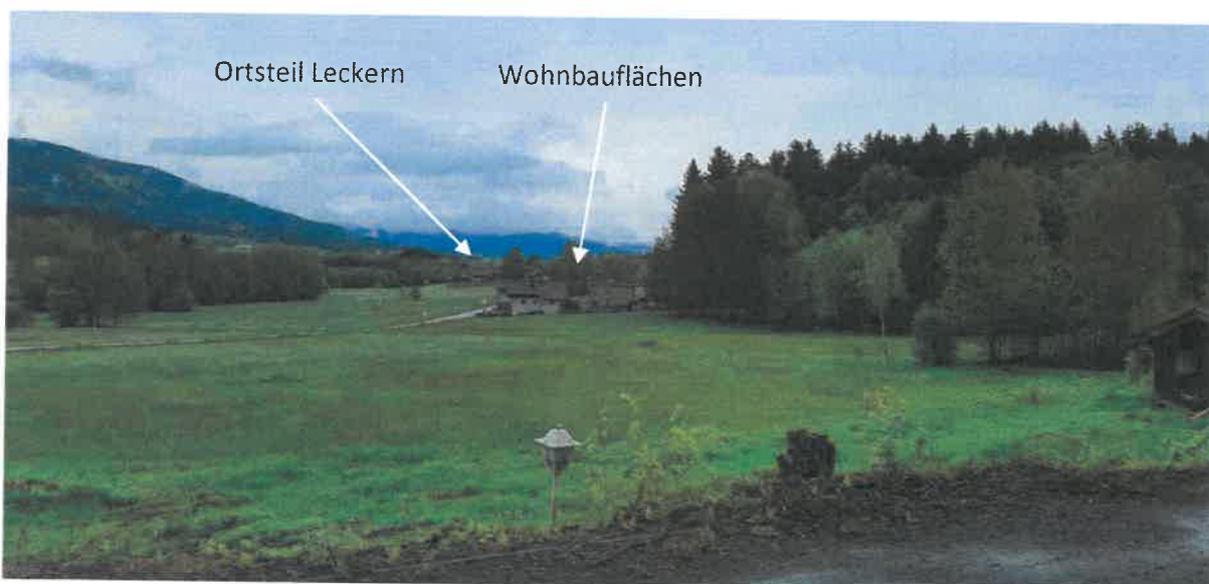
Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen ist eine der Fernwirkung auf das Baudenkmal „Kaitersbacher Straße 55“ nicht zu erkennen. Dieses ist durch die Kuppellage/Topografie sowie die umliegenden Waldflächen verdeckt.

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen kann jedoch eine Fernwirkung des geplanten Bauvorhabens in Richtung Leckern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Einsehbarkeit wird durch die dazwischen liegenden Forstflächen sowie die Bebauung der Wohnbauflächen jedoch eingeschränkt.

Die Stadt Bad Kötzting ist sich der Bedeutung der vorhandenen Baudenkmäler und des Ensembles im Umfeld der Änderungsflächen sowie ihrer landschaftsprägenden Wirkung bewusst. Mit der Erweiterung soll das Orts- und Landschaftsbild des Zellertals nicht negativ beeinträchtigt werden.



Blick vom ehemaligen Gasthof in Richtung Westen zum Ortsteil Kaitersbach mit eingegrünten Hofstellen, Baudenkmal „Kaitersbacher Straße 55“ nicht einsehbar



Blick vom ehemaligen Gasthof in Richtung Osten ins Zellertal mit angrenzenden Wohnbauflächen, im Hintergrund: Ortsteil Leckern

Um negativen Auswirkung entgegenzuwirken, werden für die verbindliche Bauleitplanebene u.a. folgende Festsetzungen empfohlen:

- Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundfläche
- Festsetzungen zur maximal zulässigen EFOK in m ü.NN
- Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe in m ü.NN
- Festsetzungen zu Dachform, -material und -farben
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung
- Festsetzungen zu maximal zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festsetzungen zur Bepflanzung und Randeingrünung
- Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich am Ort des Eingriffs

Da sowohl im Umfeld der Änderungsflächen als auch auf den Änderungsflächen selbst bereits eine Bebauung vorhanden war und im Rahmen der Deckblattänderung Vorgaben zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die vorhandenen Baudenkmäler und Ensemble zu erwarten.

Durch die Deckblattänderung werden stattdessen leerstehende Gebäude, eine Bauruine und brach liegende Flächen wiedernutzbar gemacht und somit ein städtebaulicher Missstand, der sich bereits auf das Orts- und Landschaftsbild des Zellertals auswirkte, gelöst.

Die o.g. Festsetzungen können zusätzlich negative Auswirkungen minimieren.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

#### **8.4 Altlasten**

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorkommen von wassergefährdenden Stoffen sind nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg nicht bekannt.

#### **8.5 Bestand Biotope, Wald**

Die Änderungsflächen wurden bislang größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Grünland auf dem Flurstück Nr. 1113 (Gemarkung Wettzell) liegt seit dem Jahr 2020 brach. Kleine Teilflächen entfallen auf Gartenvegetation und -gehölze, Sukzessionsgebüsche und Feuchtwiesenbrachen. Im Norden der Änderungsflächen stehen hof- und wegbegleitende Baumgruppen und -reihen aus mittelalten bis jungen Stieleichen und Linden.

Westlich der Änderungsflächen befindet sich zum einen das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecken und Grasfluren auf Lesesteinwällen und Böschungen, nördlich und südlich von Kaitersbach, am "Hochfeld" und "Auf der Höhe"" (6843-0170-009), welches zu 80 % aus naturnahen Hecken und zu 20 % aus mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen besteht.

Das Biotop erstreckt sich entlang einer vorhandenen Böschung entlang der westlichen Grenze des bestehenden Sondergebietes.

Ziel ist es, das vorhandene Biotop zu erhalten und im Zusammenhang mit einer angestrebten Randeingrünung des Bauvorhabens durch weitere Gehölz- und Strauchanpflanzungen zu ergänzen.

Zum anderen ist eine großflächige Biotopfläche im südlichen Änderungsbereich zu finden: „brachliegender, stark gestörter Feuchtbereich an flachem Hang, südöstlich der Ortschaft Kaitersberg“ (6843-0186-001), der sich zu 50 % aus Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen, Sümpfen und zu 50 % aus einem Flachmoor, Streuwiese zusammensetzt.

Da dieser Feuchtbereich seit vielen Jahren nicht oder nur sporadisch bewirtschaftet wird, hat sich der Zustand im Vergleich zum Erfassungszeitraum 1985 verschlechtert, da hochwüchsige Brachezeiger die lichtbedürftigen Feuchtwiesenarten nach und nach verdrängen. Andererseits hat sich der Wasserhaushalt offensichtlich wegen der fehlenden Nutzung etwas verbessert.

Die Anteile des Biotops (6843-0186-001), die sich innerhalb des Flurstücks Nr. 1113 befinden, bieten ein gutes und hohes Potenzial für biotopverbessernde Maßnahmen, die auch als naturschutzfachlicher Ausgleich eingebracht werden können.

Durch die geplante Änderung ergeben sich keine Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen.

Sind dennoch Eingriffe notwendig, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Die jungen Bäume, die bisherigen entlang der Zufahrtswege sowie an den Stellplätze standen, wurden bereits teilweise entfernt. Vor der Fällung wurden die Bäume auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Baumhöhlen, Fledermausquartiere) vom Diplom-Biologen Bernhard Moos überprüft (siehe auch Kapitel 8.8). Der Bestand wurde dokumentiert. In den jungen Bäumen wurden keine Höhlen oder Fledermausquartiere gefunden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für diese Gehölzentfernung wird verbindlich im Bebauungsplan festgelegt.

Im südlichen Änderungsbereich stehen verschiedene Gehölzstrukturen: Diese umfassen Feuchtgebüsche an den alten Weihern bzw. an den Rändern der Feuchtbrache bzw. junge Gewässerbegleitende Baumreihen aus Schwarzerlen und Weiden, teilweise auch Pioniergehölze aus Zitterpappel.

Näher am ehemaligen Gutshof liegt ein ungepflegter Obstgarten mit jungen und mittelalten Obstbäume, die vereinzelt Baumhöhlen oder hohle Stammteile aufweisen. Auch hier ist dichter Jungwuchs aus angeflogenen Pappeln zu finden, der sich bis zum Wald im Südwesten hinzieht.

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung betrifft nur wenige Quadratmeter dieser Gehölze im Bereich der Feuchtgebüsche. Ca. 95 % der beschriebenen Gehölze bleiben erhalten. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wird ein Gesamtkonzept zur Pflege und Entwicklung dieser Gehölze sowie der angrenzenden Feuchtflächen im Sinne eines naturschutzfachlichen Ausgleichs im Bebauungsplan integriert.

Die bestehende Gehölzgruppe aus Stieleichen im nördlichen Änderungsbereich bleibt erhalten und dient der nördlichen Randeingrünung des Bauvorhabens.

## 8.6 Schutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutz

### Naturpark

Die Änderungsflächen liegen gänzlich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

### Landschaftsschutzgebiet

Um die Änderungsflächen herum verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Im Zuge des Verfahrens zur 21. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Jahr 2009 die Herausnahme der Bauflächen aus diesem.

### FFH-Gebiete

Rund 20 m in nordöstlicher Richtung – jenseits der Ortsverbindungsstraße - liegt die Teilfläche 03 des FFH-Gebiets „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachau“ (DE6844371.03), die 110 Hektar von 635 Hektar Gesamtfläche des FFH-Gebiets umfasst.

Im Gebiet sind sechs Ziellebensraumtypen eher feuchter Ausprägung geschützt, dazu sechs Arten der Fließgewässer und Flussauen (siehe „Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele“ vom 02.2016).

Direkte Eingriffe in das FFH-Gebiet oder Flächenverluste der FFH-Lebensraumtypen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da die Änderungsflächen außerhalb des FFH-Gebiets liegen. Indirekte Beeinträchtigungen durch Emissionen, Gewässerverunreinigungen, signifikant gegen den bisherigen Zustand gesteigerte Störungen durch Hotelgäste oder durch zusätzliche Spaziergänger, deutliche Zunahme des Autoverkehrs oder ähnliches ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Bestehende Abwasserleitungen, Straßen, landwirtschaftliche Wege und Wanderwege gewährleisten eine Erschließung, Entsorgung und einen Betrieb der Hotelanlage ohne negative Beeinflussung des FFH-Gebiets bzw. der Schutzziele und Zielarten.

Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation entsorgt. Oberflächenwasser wird in einem Absetzbecken vorbehandelt und dann in den Vorfluter eingeleitet.

Durch die Erweiterung eines bestehenden Sondergebiets wird die jahrhundertalte und gebietstypische Streubesiedlung des Kaitersbachtals und der Berghänge in keiner Weise grundlegend oder auffällig verändert. Deshalb entstehen durch das Vorhaben keine neuartigen Siedlungsverhältnisse oder Strukturen am Rande des Talraums, die sich wesentlich auf die Tier- und Pflanzenwelt im FFH-Gebiet auswirken könnten.

Die obigen Ausführungen sind das Ergebnis der vorgenommene FFH-Verträglichkeitsabschätzung zum Gebiet DE6844371.03 vom März 2022 (Formblatt).

### SPA-Gebiete

Das nächst-liegende SPA-Gebiet ist die Teilfläche 02 des SPA-Gebiets 6844-471 „Grosser und Kleiner Arber mit Schwarzeck“. Es befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung in nordöstlicher Richtung. Auswirkungen des Vorhabens auf dieses Gebiet treten nicht ein.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP): Schwerpunkte-Gebiete

Das Grünland des Flurstücks 1116 und Teile des Grünlands im Flurstück Nr. 1113 gehören zum ABSP-Schwerpunktgebiet 372S „Kaitersbach“.

Die korrespondierenden Naturraumziele für die Regensenke lauten:

Erhalt und Optimierung der Naß- und Streuwiesenreste in den Schwerpunktgebieten; für größere Fläche i. d. R. Erstellung und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsplänen. Aufbau lokaler Vernetzungssysteme;

Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für den Hellen und Schwarzblauen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (FFH-Anhang II und IV-Arten) im Schwerpunktgebiet; vorrangig ist die Sicherung von Feuchtwiesen und Säumen mit Wiesenknopfbeständen

Das Biotop 6843-0186-001 wird als regional bedeutsam eingestuft.

Weitere Ausführungen dazu sieh unter Kapitel 10.2.3.

#### Ökokonto-Flächen

Im weiteren Umfeld des Planungsareals sind keine Ökokonto-Flächen gemeldet.

### **8.7 Belange des Umweltschutzes**

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes diente der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es erfolgte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wurde, sofern neue Erkenntnisse erlangt wurden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

### **8.8 Artenschutzrechtliche Belange**

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt ist die mögliche Betroffenheit von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung bzw. Prüfung werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten oder der Lebensraumausstattung nicht im Wirkraum auftreten können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die vorhandenen Habitate und Lebensräume der jeweiligen lokalen Vorkommen dieser Arten mit der Reichweite der Vorhabenwirkung überlagert.

Das zu prüfende Artenspektrum umfasst Vögel und Fledermäuse, die Gebäude und ortsnahe Gehölze bewohnen können, sowie Vogelarten der Gärten, Feldgehölze und feuchten Staudenfluren. Zusätzlich wurde der Garten auf der Südwestseite der ehemaligen Gaststätte auf Zauneidechsen untersucht. Noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob im Grünland innerhalb der Änderungsflächen die streng geschützten Tagfalterarten Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung sowie vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude und vor der Gehölzentfernung erfolgte im Februar, Mai und Juni 2021 (23.02., 11.05., 15.06. und 28.06) und am 27. Januar 2022 eine Überprüfung folgender Fragestellungen durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos. Die Ergebnisse wurden dokumentiert:

- (1) Sind in den abzubrechenden Gebäuden Fledermausquartiere oder Nester von Gebäudebrütenden Vogelarten vorhanden (z.B. Mauersegler)?
- (2) Bestehen in den Bäumen am Anwesen Fledermausquartiere oder Baumhöhlen?
- (3) Kommt im Garten an der Südseite und den Randzonen die Zauneidechse vor?
- (4) Ist das Grünland innerhalb der Änderungsflächen extensives Feuchtgrünland?
- (5) Besteht dort ein Bestand des Hellen und/oder Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings?
- (6) Wie ist der Zustand des Biotops „brachliegender, stark gestörter Feuchtbereich an flachem Hang, südöstlich der Ortschaft Kaitersberg“ (6843-0186-001) im Vergleich zum Erfassungszeitpunkt im Jahr 1985? Bis dato erfolgte keine Aktualisierung.

#### Wirkungen / Wirkprozesse

Anlagenbedingte Auswirkungen sind die teilweise Überbauung von Grünland und von Gehölzen mit einheimischen, teils standortheimischen Arten überwiegend junger Ausprägung (Alter ca. bis 25 Jahre).

Während der Bauphase sind Störungen in Form von Lärm und durch Bodenerschütterungen zu erwarten. Diese Störungen in der Bauphase können Arten vertreiben. In der Regel kann bei ausreichenden Ausweichlebensräumen, wie im vorliegenden Fall, erwartet werden, dass nach Beendigung des Baubetriebes die Arten die angrenzenden Flächen in relativ kurzer Zeit wieder besiedeln werden.

Die Auswirkungen sind räumlich und zeitlich eng begrenzt. Empfindliche Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung und der Vorbelastung nicht zu erwarten.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Die Vorkehrungen zur Vermeidung sind in den Abschnitten 8.9 und 10.5 in allgemeiner Form aufgeführt. Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung und Ausgleich werden im Bebauungsplan definiert.

Mit den bisher allgemein beschriebenen Maßnahmen werden Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten vermieden oder gemindert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

### Betroffenheit der Arten

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

#### **Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

#### **Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter):**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

#### **Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):**

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

### Säugetiere

Im Bearbeitungsraum sind von den streng geschützten Säugetierarten nur Fledermäuse relevant. Erfahrungsgemäß kommen in kleineren Ortschaften einige Fledermausarten vor: Nord- und Zwergfledermaus, Rauhaut-, Mücken-, Wasser-, Große und Kleine Bartfledermaus sowie das Braune Langohr.

Alle Arten nutzen Quartiere in Gebäuden. Grundsätzlich können alle potenziell vorkommenden Fledermausarten auch Quartiere oder Tagesverstecke in Bäumen aufsuchen.

Daher wurde der vorhandene Baumbestand auf (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse untersucht (Baumhöhlen, Baumspalten, Risse, hohle Bäume, abgeplatzte Rinde und ähnliches). Die Bäume wurden vom Boden auf entsprechende Strukturen in Augenschein genommen. Die kleinen und jungen Gehölze im Planungsgebiet können leicht auf solche Strukturen auf diese Weise überprüft werden. Im untersuchten Baumbestand wurden keine potenziell geeigneten Verstecke oder Quartiere festgestellt. Es ergaben sich keine Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere in Bäumen.

Die in Ortschaften lebenden Fledermäuse jagen eben gerade in Gärten, den Gehölzen oder entlang der Gebäude. Auf längere Sicht können Gebäude Verstecke und Quartiere für Fledermäuse bieten. Eine relevante Beeinträchtigung durch Störungen ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Verluste und Beeinträchtigungen von Jagdlebensräumen werden durch die Bebauung nicht hervorgerufen. Da durch den Erhalt eines Teils und durch Ergänzungen des Gehölzbestands wieder ähnliche Gehölzflächen entstehen, wie sie bisher bestanden, verschlechtert sich die Nahrungssituation für die Fledermäuse nicht.

#### **Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)**

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht betroffen, da in den rückzubauenden Gebäuden und den zu fällenden Bäumen keine Quartiere oder Verstecke gefunden wurden.

#### **Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)**

In den Gebäuden im weiteren Umfeld bzw. im benachbarten Waldgebiet können sich einzelne Fledermausquartiere befinden. Durch die Erweiterung des Sondergebiets ergeben sich keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die so stark über die bisherigen Belastungen durch die frühere Nutzung hinausgehen, dass Störungen mit populationsgefährdender Intensität entstehen können. Das Ausmaß der Störungen nimmt im Vergleich zum bisherigen Zustand nur unwesentlich zu.

Damit ergeben sich keine erheblichen Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Bestände der in den angrenzenden Gebäuden und Waldflächen (potenziell) lebenden Fledermäuse führen können.

#### **Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen und Tötungen)**

Betriebsbedingte Tötungen von Fledermäusen sowie baubedingte Gefährdungen, die zu Verletzungen oder Tötungen führen können, sind aufgrund der Art des Vorhabens bzw. des Fehlens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gebäuden nicht möglich.

**Schlussfolgerung für Fledermäuse:** Fledermausarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Reptilien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind die entsprechenden Lebensraumstrukturen (besonnte Säume mit offenen Bodenflächen, magere Altgrasbestände) grundsätzlich kleinflächig vorhanden, zeigen aber einige ungünstige Parameter (Hangneigung nach Norden, feuchte Bodenverhältnisse, kühles Kleinklima, viele Jahre intensive Gartenpflege u.a.).

Es erfolgten Kontrollen im Frühjahr und Sommer 2021, bei denen sich keine Beobachtungen der Art ergaben. (11.05.2021: 12.00 Uhr, Lufttemperatur 18°C, sonnig, 15.06.2021: 11.30 Uhr, Lufttemperatur 19°C, sonnig, und 28.06.2021: 10.30 Uhr, Lufttemperatur 19°C, sonnig, Begehungsdauer jeweils ca. 60 Minuten).

Streng geschützte Reptilienarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Beide Tagfalterarten sind charakteristisch für extensiv genutztes, frischer Grünland. Sie kommen daher in den Talauen der Flüsse im Landkreis Cham an vielen Stellen vor, so auch am Kaitersbach.

Bisher ergaben sich keine Hinweise, dass eine oder beide Arten im Änderungsbereich Fortpflanzungsstätten haben.

Die Betroffenheit dieser Arten ist daher noch nicht abschließend geklärt.

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Planungsgebiet auszuschließen, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt.

#### Vögel

Erhebungen zu Vogelarten wurden am 11.05., 15.06. und 28.06. vorgenommen.

Bäume mit funktionsfähigen Höhlen bzw. dauerhaft besetzte Horste von Raben-, Tag- und Nachtgreifvögel sind nicht vorhanden.

Für bodenbrütende Feldvögel (Braunkehlchen, Feldlerche, Wiesenpieper) ist das Areal wegen seiner Lage am Waldrand und angrenzend an eine Bebauung nicht geeignet, da diese Arten relativ offene und übersichtliche Brutgebiete benötigen.

Die Gehölze um das ehemalige Hotel werden von den typischen und allgemein häufigen Vogelarten besiedelt, die in Dörfern, Bauernhöfen und an Ortsrändern sowie in niedrigen Gehölzen vorkommen: Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Fitis, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp u.a. In den Gehölzen können vereinzelt Brutplätze dieser Arten sein. Da Baumhöhlen oder Baumspalten nicht vorhanden sind, müssen Höhlenbrüter wie Blau- oder Kohlmeise auf andere Strukturen ausweichen.

Bachstelze, Haus- und Feldsperling sowie Hausrotschwanz nutzen vereinzelt die Kleinstrukturen als Brutplatz (Holzstapel, Gerümpel, Nebengebäude, Dachvorsprünge). Mauersegler und Schwalben wurden im Komplex nicht beobachtet.

#### **Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)**

Die Entfernung von Gehölzen führt zum (vorübergehenden) Verlust von Brutplätzen einiger der genannten Vogelarten. Durch die Ergänzung der verbleibenden Gehölze, die Gartengestaltung im neuen Hotelgarten sowie die Pflanzung von Bäumen an den Straßen entstehen zumindest wieder so viele Gehölze, dass die Gehölzverluste und damit die Brutplatzverluste insgesamt aufgewogen werden.

Der vorübergehende Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel stellt keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dar, da auch in unmittelbarer Nähe vielfältige Gehölze weiterhin vorhanden sind. Dauerhafte Verluste treten nicht ein.

Das Anbringen von Nisthilfen bietet weitere Brutmöglichkeiten für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten. Damit können auch die einzelnen Brutplatzverluste für Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling sowie Bachstelze kompensiert werden.

#### **Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)**

In den Siedlungen im weiteren Umfeld bzw. am Rand der benachbarten Waldflächen und Bachauen befinden sich Brutplätze allgemein häufiger und wenig störungsempfindlicher europäischer Vogelarten. Durch die Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die so stark über die bisherigen Belastungen durch die frühere Nutzung hinausgehen, dass Störungen mit populationsgefährdender Intensität entstehen können. Die Intensität der Störungen nimmt im Vergleich zum bisherigen Zustand nur unwesentlich zu.

Baubedingte Störungen sind räumlich und zeitlich eng begrenzt und betreffen die allgemein häufigen und weit verbreiteten Vogelarten, so dass sich keine populationsgefährdenden Störungen ergeben.

Damit entstehen sich keine erheblichen Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Bestände der in den benachbarten Siedlungen und Waldflächen (potenziell) lebenden Brutvögel führen können.

### **Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen und Tötungen)**

Betriebsbedingte Tötungen für Vögel werden durch „Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen und Bauzeitenregelung“ vermieden. Andere baubedingte Gefährdungen, die zu Verletzungen oder Tötungen führen können, sind aufgrund der Art des Vorhabens nicht möglich.

Betriebsbedingte Tötungen können sich aus dem Einbau von großen Glasfronten ergeben. Durch die Verwendung von vogelsicherem bzw. entspiegeltem Glas können Tötungsfälle minimiert werden.

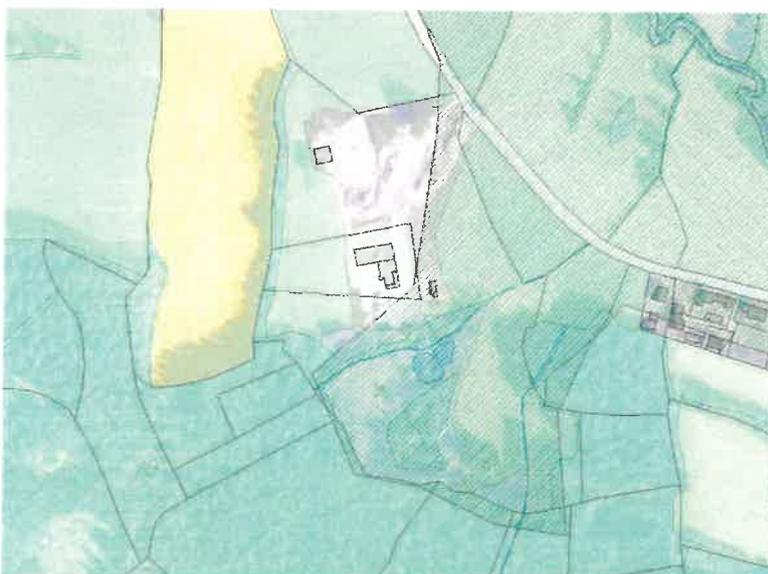
**Schlussfolgerung für Vögel:** Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird gewahrt. Erhebliche Störungen oder ein gesteigerte Tötungsgefahr treten nicht ein. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Für diese Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Fazit der Artenschutzrechtlichen Betrachtung**

Von den in Bayern vorkommenden, europäisch geschützten Arten wurden im Planungsgebiet und seinem nahen Umfeld Arten aus der Gruppe der Vögel, Fledermäuse und Tagfalter nachgewiesen, die dort auftreten oder potenziell auftreten können.



Auszug FIS-Natur Online mit Lage der Änderungsflächen zum Teil im ABSP Schwerpunktgebiet Kaitersbach (grüne Schräg-Schraffur), o.M.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Für Vögel und Fledermäuse, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

## 8.9 Grünordnung

Die Änderungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können im Flächennutzungsplan auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dargestellt werden, sofern es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Das Baugesetzbuch spricht auch hierbei von einer kann-Bestimmung.

Ziel der Stadt ist es, die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen auf den Flächen des Bauherren und somit am Ort des Eingriffs zu erbringen. Der Stadt liegt derzeit kein konkretes Bauvorhaben vor.

Eine Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen, welche abhängig vom konkreten Bauvorhaben sind, erfolgt somit auf nachfolgender Bebauungsplanebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Erst hier werden der notwendige Ausgleichsflächenumfang, die erforderlichen Maßnahmen sowie die dafür vorgesehenen Flächen verbindlich zugeordnet und festgesetzt.

Dies ist somit nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ermittelt lediglich überschlägig die erforderlichen Ausgleichsflächen. Eine konkrete Verortung der erforderlichen Ausgleichsflächen auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Es ist bspw. möglich, die notwendigen Flächen und Maßnahmen auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 1113, der im Landschaftsschutzgebiet liegt, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zuzuordnen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Die beseitigten Gehölzbestände bzw. beeinträchtigten extensiven Wiesenbereiche sind zwingend auszugleichen bzw. zu ersetzen. Es ist spätestens im Rahmen des Bebauungsplanes eine nachvollziehbare Bilanzierung aufzustellen. Dabei sind alle Eingriffe zu berücksichtigen, die nicht bereits in anderweitigen Verfahren ausgeglichen wurden.

Durch die Ergänzungen des Gehölzbestandes und biotopverbessernde Maßnahmen im Bereich der Feucht- bzw. Extensivwiesen besteht ein Aufwertungspotential und damit Kompensationsmöglichkeiten für die erfolgten bzw. zu erwartenden Eingriffe. Wie die biotopkartierten, bereits ökologisch wertvollen Flächen noch zusätzlich aufgewertet werden können, ist im Rahmen des Bebauungsplanes abzuklären.

Zusammenfassend sind für den Ausgleich folgende Maßnahmen konzipiert:

- Anbringen/ Bereitstellen von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel
- Erhalt der vorhandenen Wald- und Biotopflächen sowie der Obstgehölze im Süden (Verjüngungspflege)
- Gehölze: Ergänzung durch Neuanpflanzungen sowie Optimierung der Artenzusammensetzung und Gesamtstruktur, Einrichtung einer biotoptypischen Pflege (Mahd mit Altgrasstreifen, Pflege Obstbäume)
- Feuchtwiesen-Brachen: Optimierung des Wasserhaushalts, Anlage von biotoptypischen Kleinstrukturen (Wassermulden, Graben-Aufweitungen) sowie Einrichtung einer Pflege (extensive Mahd, Erhalt von Altgrasstreifen) der seggen- od. binsenreicher Nasswiesen im Bereich der ehemals landwirtschaftlich genutzten Biotopflächen, Förderung der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (im Sinne der Naturraumziele für das ABSB-Schwerpunktgebiet 372S „Kaitersbach“).

Durch die festgesetzten Maßnahmen können Lebensräume für Flora und Fauna optimiert werden bzw. neue entstehen, insbesondere im Bereich der Feuchtplächen. Bestehende Gehölze werden in ihrer naturschutzrechtlichen und -fachlichen Bedeutung aufgewertet.

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von etwa 6.630 m<sup>2</sup>.

Mit den getroffenen Maßnahmen können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden.

## 9. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting mit den bisher durchgeführten Änderungen.

## **10. ANLAGE - Umweltbericht**

### **10.1 Beschreibung der Planung**

#### **10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Das Erfordernis für die 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Bad Kötzing ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, bestehende und bislang bebaute Sonderbauflächen bedarfsgerecht zu erweitern.

Hierfür ist die Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr notwendig.

Zweck der Bauleitplanung ist es, die Stadt Bad Kötzing als Tourismusstandort und Kneippheilbad zu stärken und um „artgemäße Kureinrichtungen“ gemäß den Zielen des Regionalplans Region Regensburg zu erweitern.

Der Änderungsbereich umfasst dabei rund 1,9 ha.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird für die Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan empfohlen.

#### **10.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Kapitel 6 setzt sich ausführlich mit der Standortalternativenprüfung auseinander. Im Ergebnis sind weder Innenentwicklungspotentiale innerhalb von Bad Kötzing noch im Gesamtgemeindegebiet verfügbar.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich. Es erfolgt eine Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zu einem Sondergebiet für den Fremdenverkehr.

Aufgrund der bisherigen Bebauung und Nutzung der westlich unmittelbar angrenzenden Sondergebietsflächen ergeben sich nur schwer alternative Standorte.

Seit dem Jahr 2019 bestanden seitens eines neuen Investors Bestrebungen, den vorhandenen Leerstand zu beseitigen und die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant war der Neubau eines Gesundheitshotels mit Fitness-, Spa- und Wellnessbereichen. Aufgrund teils erheblicher Einwände seitens der Behörden zum geplanten Neubau sowie der weltpolitischen und baupreislichen Situation wurde von dem Vorhaben jedoch abgesehen.

Da die Vorhabensflächen bereits erschlossen, durch die bisherige Beherbergungsnutzung geprägt und weiterhin für eine touristische Nutzung geeignet sind, hält die Stadt Bad Kötzing weiterhin an der Entwicklung und bedarfsgerechten Erweiterung der bisherigen Gutshofflächen fest.

Geplant ist, die Flächen durch eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung touristisch zu nutzen und zu entwickeln, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild des Zellertals zu vermeiden. Ein konkretes Vorhaben liegt derzeit nicht vor.

## **10.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

### **10.2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 ordnet die Stadt Bad Kötzing als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu.

Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Bad Kötzing ebenfalls als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum ein, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

In diesen Teilräumen soll u.a. der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor gesichert sowie natur- und umweltverträglich ausgebaut werden (A II, 4.3.1 G).

Bad Kötzing soll als Kneippheilbad weiterentwickelt und gestärkt werden. „Dabei sichert eine natur- und umweltverträgliche Ausrichtung [des Tourismus] langfristig den Erholungswert der Landschaft. Als Maßnahmen kommen unter anderem die Ergänzung von Freizeiteinrichtungen und Freizeitangeboten zur Saisonverlängerung, Angebote für bestimmte Zielgruppen, ... in Betracht.“ „In den nächsten Jahren wird es darum gehen, weitere artgemäße Kureinrichtungen zu schaffen, den Charakter der Stadt als Heilbad zu festigen und die Freizeitangebote für die Kurgäste auszuweiten.“ (ebd.).

In den Mittelbereichen Cham, Furth i.Wald und Kötzing soll „[e]ine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt ... angestrebt werden. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nicht-landwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden.“ (B IV 1.2.4).

„In den Gebieten mit erheblichem Fremdenverkehr soll darauf hingewirkt werden, dass der Fremdenverkehr gesichert und weiterentwickelt wird, insbesondere ... im Bereich ... Kötzing, ...; darüber hinaus soll die Stadt Kötzing zum Kneippkurort entwickelt werden.“ (B IV 2.5.3).

„In Erholungsschwerpunkten soll eine Vielfalt von Erholungseinrichtungen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung angeboten werden. Die Erholungsnutzung soll dort grundsätzlich Vorrang vor störenden anderen Nutzungen erhalten. Erholungsschwerpunkte sollen ausgebaut werden: im Landkreis Cham in den Orten ... Kötzing, ...“ (B VII 2.2).

„Die Stadt Kötzing ist seit 1986 anerkannter Luftkurort. Mit der angestrebten Weiterentwicklung zum Kneippkurort ist beabsichtigt, den Fremdenverkehr zu intensivieren, um die Wirtschaft des Mittelzentrums auf eine breitere Grundlage zu stellen und zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten in diesem strukturschwachen Raum zu schaffen.“ (B IV Zu 2.5.3).

Die Änderungsflächen liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 31 „Hoher Bogen, Osser, Arber und Kaitersberg“. In diesen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

### **10.2.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

### **10.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Kaitersbach mit Nebengewässern ist im ABSP als Schwerpunktgebiet „Kaitersbach“ ausgewiesen. Die korrespondierenden Naturraumziele für die Regensenke lauten:

Erhalt und Optimierung der Naß- und Streuwiesenreste in den Schwerpunktgebieten; für größere Fläche i. d. R. Erstellung und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsplänen. Aufbau lokaler Vernetzungssysteme;

Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für den Hellen und Schwarzblauen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (FFH-Anhang II und IV-Arten) im Schwerpunktgebiet; vorrangig ist die Sicherung von Feuchtwiesen und Säumen mit Wiesenknopfbeständen

Das Grünland des Flurstücks 1116 und Teile des Grünlands im Flurstück 1113 gehören zum ABSP-Schwerpunktgebiet 372S „Kaitersbach“. Das Biotop 6843-0186-001 wird als regional bedeutsam eingestuft.

U.a. soll die extensive Wiesenbewirtschaftung mit dem Schutz der wiesenknopf-Bläulinge in diesem Schwerpunktgebiet erhalten bzw. gefördert werden.

Die bisherige Überprüfung des Grünlands in den Änderungsflächen zeigt, dass größere Teile dieser Wiesen nicht als extensives Grünland im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung bzw. im Sinne des Art. 23 BayNatSchG zu werten sind.

Auch größere Teile des Biotops 6843-0186-001 zeigen eine deutliche Qualitätsminderung durch die fehlende Bewirtschaftung.

Beide Bereiche wurden im Frühjahr (Vegetation) und Sommer (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge) 2022 nochmals genau untersucht. Wahrscheinlich weisen nur noch kleinere Abschnitte in den Änderungsflächen bzw. am Südrand die Qualitätsmerkmale auf, die sie als Flächen im Schwerpunktgebiet „Kaitersbach“ auszeichnen würden.

Durch die konzipierten Ausgleichsmaßnahmen können Qualität und Ausdehnung von artenreichem Extensivgrünland erheblich verbessert und dauerhaft gesichert werden. Der Zweck des Schwerpunktgebiets 372S wird auf diese Weise nicht beeinträchtigt, auch wenn die Flächenausdehnung des Grünlands durch die Flächennutzungsplan-Änderung etwas geringer wird.

#### Waldfunktionsplan

Nordwestlich von Kaitersbach ist eine Waldstück mit 2,7 Hektar als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand“ ausgewiesen. Dieser Biotopschutzwald liegt ca. 750 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Beeinträchtigungen des Biotopschutzwalds können aufgrund der Art des Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

In oder in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet sind keine besonderen Waldfunktionen definiert.

Weitere Fachpläne sind nicht bekannt.

## **10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **10.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Änderungsflächen sind über die bestehende Hauptstraße von Kaitersbach im Nordosten erschlossen.

Im Norden, Süden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden setzen sich zusätzlich Forstflächen fort. In ca. 70 m Richtung Osten befinden sich Wohnbauflächen. In Richtung Westen befinden sich die Bauflächen des ehemaligen Gutshofes.

Das Änderungsgebiet ist teilweise stark von Westen (436,90 m ü.NN) nach Nordosten (427,50 m ü.NN) geneigt.

Die Änderungsflächen wurden bislang größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Grünland auf dem Flurstück Nr. 1113 liegt seit dem Jahr 2020 brach. Kleine Teilflächen entfallen auf Gartenvegetation und -gehölze, Sukzessionsgebüsche und Feuchtwiesenbrachen. Im Norden der Änderungsflächen stehen hof- und wegbegleitende Baumgruppen und -reihen aus mittelalten bis jungen Stieleichen und Linden.

Auf den Änderungsflächen befindet sich ein Nebengebäude (Bungalow), welches der ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft zuzuordnen ist.

Sowohl die im Umfeld bestehenden, leerstehenden Gebäude als auch der Bungalow wurden zwischenzeitlich durch den neuen Eigentümer zurückgebaut (siehe auch Kapitel 8.8).

Betriebsbedingt notwendige Zuwege für die An- und Ablieferung des ehemaligen Gasthofes sowie Flächen für Stellplätze sind im Bereich der Zufahrt auf die Hauptstraße im Nordosten vorhanden.

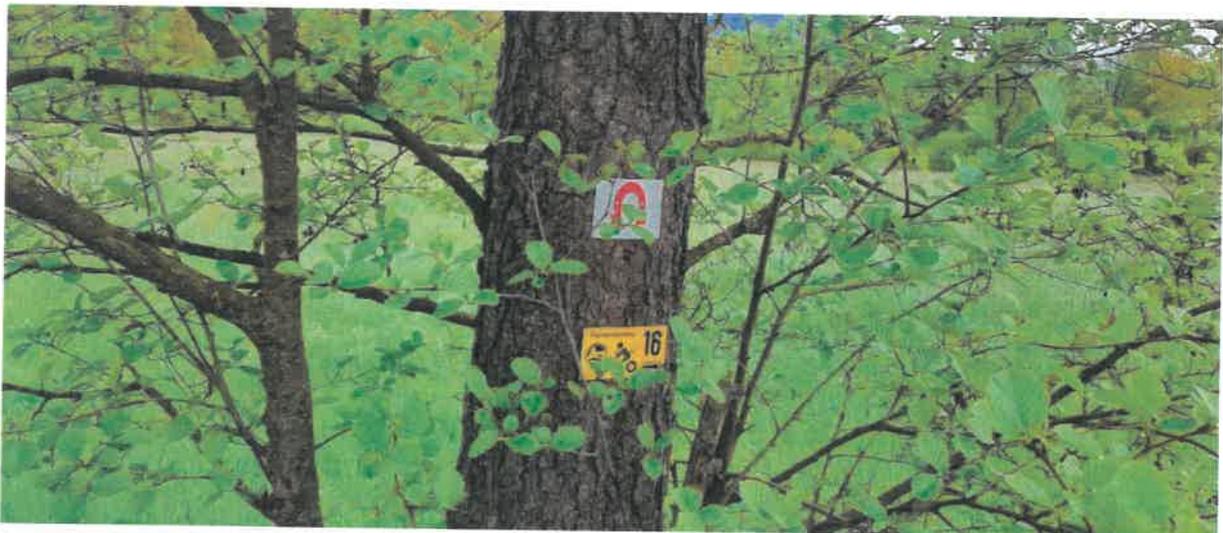
Entlang der bisherigen Zufahrtswege sowie der Stellplätze sind Bäume vorhanden, die nach einer biologischen Begutachtung bereits teilweise gerodet wurden (siehe auch Kapitel 8.8).

Durch die Änderungsflächen hindurch verläuft ein namenloser Graben. Dieser verläuft, verteilt auf zwei Zuflüsse, der Topografie folgend vom südlichen Änderungsbereich in Richtung Norden und folgt im Bereich der Hauptstraße zunächst der Fahrbahn in Richtung Norden. Rund 40 m vor der bestehenden Zufahrt quert dieser mittels eines Durchlass die Hauptstraße, wonach der namenlose Graben nördlich der Hauptstraße weiter in den Gruberbach mündet. Der namenlose Graben bildet im Bereich der südlich gelegenen Forstflächen zwei terrassenartige Wasserflächen.

Auf die Änderungsflächen wirken Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat eine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine Nutzung als Speisewirtschaft und zur Beherbergung stattfand.

Auf der nördlichen Hauptstraße verläuft der Zellertal Radweg als Fernradweg, der Radwanderweg Nr. 16 sowie der Hufeisenweg als örtlicher Wanderweg.



Mit Rad- und Wanderwegen markierter Baum gegenüber der bestehenden Zufahrt in die Änderungsflächen

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

### 10.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zwei wesentliche Lebensraumtypen bestimmen die Tier- und Pflanzenwelt in den Änderungsflächen und seinem nahen Umfeld:

- Mäßig extensiv bis intensiv bewirtschaftetes Grünland im Osten, das in das extensive bzw. brachliegende Grünland des Biotops 6843-0186-001 übergeht.

Die bisherige Untersuchung der Vegetation des Grünlands im Änderungsbereich zeigt, dass nur geringe Anteile als artenreiches Grünland im Sinne des Art. 23 BayNatSchG zu bewerten sind. Eine abschließende Begutachtung erfolgt im Frühling 2022. Dabei wird auch geprüft, ob die gefährdeten Arten Sumpfbloodaue, Fieberklee oder Waldläusekraut sowie der Große Wiesenknopf dort noch vorkommen.

Gleiches gilt für ein mögliches Vorkommen der Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulinge. Bisher ergab sich noch kein Hinweis auf diese streng geschützten Tagfalterarten. Eine Überprüfung erfolgt im Sommer 2022.

- im Norden eine Gehölzgruppe aus mittelalten Stieleichen sowie eine wegbegleitende Baumreihe aus Linden; im Westen verschiedene lockere Gartengehölze sowie Gehölzflug; im Süden Feuchtgebüsche am Rande der ehemaligen Weiher, der Gräben und am Rande der Feuchtwiesenbrachen; dazwischen finden sich brach liegende Gartenflächen, nitrophile Staudenfluren (hauptsächlich Brennnessel) und Altgrasstreifen

In diesem Abschnitt wird ein Überblick zur Tier- und Pflanzenwelt dargestellt. Weitere Angaben sind im Kapitel 8.8 zum Artenschutz zu finden.

Westlich der Änderungsflächen befindet sich zum einen das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecken und Grasfluren auf Lesesteinwällen und Böschungen, nördlich und südlich von Kaitersbach, am "Hochfeld" und "Auf der Höhe"“ (6843-0170-009), welches zu 80 % aus naturnahen Hecken und zu 20 % aus mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen besteht. Das Biotop erstreckt sich entlang einer vorhandenen Böschung entlang der westlichen Grenze des bestehenden Sondergebietes.



Blick auf das westlich angrenzende Biotop auf der Böschungskante

An den südlichen Änderungsbereich grenzt eine großflächige Biotopfläche an: „brachliegender, stark gestörter Feuchtbereich an flachem Hang, südöstlich der Ortschaft Kaitersberg“ (6843-0186-001), die sich zu 50 % aus Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen, Sümpfen und zu 50 % aus einem Flachmoor, Streuwiese zusammensetzt.

Da dieser Feuchtbereich seit vielen Jahren nicht oder nur sporadisch bewirtschaftet wird, hat sich der Zustand im Vergleich zum Erfassungszeitraum 1985 verschlechtert, da hochwüchsige Brachezeiger die lichtbedürftigen Feuchtwiesenarten nach und nach verdrängen. Andererseits hat sich der Wasserhaushalt offensichtlich wegen der fehlenden Nutzung etwas verbessert.

Die Gehölzgruppe im nördlichen Änderungsbereich besteht aus mittelalten Stieleichen, die erhalten werden.



Blick von der Hauptstraße in Richtung Süden auf das Biotop Nr. 6843-0186-001 und die Waldflächen



Blick auf die vorhandene und zu erhaltende Gehölzgruppe aus Stieleichen im Bereich der bestehenden Zufahrt

Es liegen Daten über Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und den Wiesenknopf-Ameisenbläulingen (Tagfalter) aus dem Änderungsbereich und dem nahen Umfeld vor.

### Vögel

Das Grünland hat keine eigenständige Brutvogelfauna. Die typischen Wiesenbrüter (Braunkehlchen, Feldlerche, Wiesenpieper) kommen hier nicht vor, da die Flächen zu kleinräumig und von Gehölzen gesäumt sind.

Die Gehölze um das ehemalige Hotel werden von den typischen und allgemein häufigen Vogelarten besiedelt, die in Dörfern, Bauernhöfen und an Ortsrändern sowie in niedrigen Gehölzen vorkommen: Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Fitis, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp u.a.

Bachstelze, Haus- und Feldsperling sowie Hausrotschwanz nutzen Gebäude als Brutplatz. Mauersegler und Schwalben wurden im Komplex nicht beobachtet.

### Fledermäuse

Bei den Kontrollen im Jahr 2021 der rückzubauenden Gebäude wurden keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen in den Haupt- und Nebengebäuden gefunden (Dachböden, Keller, Wandverschalungen, Ortgang der Dächer usw.).

Das gesamte Areal wird von verschiedenen Fledermausarten zur Jagd angefliegen. Zu erwarten sind Arten wie Brand- und Bartfledermaus, Mücken-, Rauhaut-, Zwerg-, Nord- sowie Wasserfledermaus und das Braune Langohr. Dies ist ortsüblich an allen Siedlungen in Wald- und Wassernähe im Talraum. Durch das enorm kleinräumige Nutzungsmosaik und viele naturnahe Lebensräume sind praktisch fast überall ähnliche oder qualitativ bessere Nahrungsgebiete für Fledermäuse vorhanden,

### Reptilien

In den Feuchtkomplex und den Waldrändern können die Arten Blindschleiche, Ringelnatter und Waldeidechse auftreten. Einzelne Tiere können daher auch innerhalb des Änderungsbereichs vorkommen.

Es wurde überprüft, ob die streng geschützte Zauneidechse am Rande der ehemaligen Gartenflächen lebt. Es ergaben sich keine Hinweise auf diese Art (siehe auch Kapitel 8.8).

### Amphibien

Die ehemaligen Fischweiherr werden von Erdkröte, Grasfrosch sowie dem Bergmolch – zumindest in manchen Jahren – als Fortpflanzungsgewässer genutzt. Der Feuchtkomplex, die verschiedenen Gehölzstrukturen als auch die Nadelwälder im Anschluss stellen einen günstigen Sommerlebensraum sowie geeignete Winterquartiere dar.

Die Verbreitungsgebiete der streng geschützte Amphibienarten erreichen nicht mehr den Planungsraum (siehe Artenkarten beim Bay. Landesamt für Umwelt).

### Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Beide Tagfalterarten sind charakteristisch für extensiv genutztes, frischer Grünland. Sie kommen daher in den Talauen der Flüsse im Landkreis Cham an vielen Stellen vor, so auch am Kaitersbach.

Bisher ergaben sich noch keine Hinweise, dass eine oder beide Arten im Änderungsbereich Fortpflanzungsstätten haben. Diese Frage wurde im Sommer 2022 näher untersucht.

## **10.3.3 Schutzgut Boden**

Nach Information des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham handelt es sich bei den Änderungsflächen um landwirtschaftliche Nutzflächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt.

Daraus ging hervor, dass sich nach einer ca. 30 cm dicken Schicht aus Auffüllungen mit schluffigen, tonigen Sanden und Kiesen eine Schicht aus teils nicht bindigen, teils bindigen Abschwemmungen und Talfüllungsböden anschließt, die aus sandigen Tonen und Schluffen mit kiesigen Anteilen besteht. Als Bodenschicht 3 konnten Fließerden aufgeschlossen werden, an die sich Zersatzböden anschließen.

Die erkundeten Böden weisen aufgrund der hohen Feinkornanteile überwiegend geringere Durchlässigkeiten auf, weshalb vorliegend eine Versickerung nicht ausführbar ist.

Eine gedrosselte Ableitung der Niederschlagswässer zu den zum Gruberbach zufließenden Gewässern kann ggf. in Absprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Dolinen sind nicht bekannt.

#### 10.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Änderungsflächen hindurch verläuft ein namenloser Graben. Dieser verläuft, verteilt auf zwei Zuflüsse, der Topografie folgend vom südlichen Änderungsbereich in Richtung Norden und folgt im Bereich der Hauptstraße zunächst der Fahrbahn in Richtung Norden. Rund 40 m vor der bestehenden Zufahrt quert dieser mittels eines Durchlass die Hauptstraße, wonach der namenlose Graben nördlich der Hauptstraße weiter in den Gruberbach (Gewässer II. Ordnung) mündet.



Blick von Westen auf die Hauptstraße mit parallel verlaufendem Graben

Der namenlose Graben bildet im Bereich der südlich gelegenen Forstflächen zwei terrassenartige Wasserflächen.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde Grund-/Schichtenwasser aufgeschlossen. Je nach Lage der Erkundungsbohrung lag dieser bei 426,52 m ü.NHN oder 429,26 m ü.NHN.

Insgesamt ist aufgrund der Topografie und Geomorphologie von einer Grund-/Schichtenwasserfließrichtung von Westen nach Osten in Richtung Gruberbach zu rechnen.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche und gastronomische Nutzung sowie den Straßenverkehr im Umfeld.

Zum Hochwasserabfluss an den vorhandenen Gewässern liegen in Abstimmung mit dem WWA R sowie der Stadt Bad Kötzing keine Informationen vor.

Die Änderungsflächen liegen zum Teil im Wassersensiblen Bereich.

### **10.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Änderungsbereich liegt nahezu in der freien Landschaft. Durch die bereits bestehende Bebauung und Nutzung ist jedoch eine städtebauliche Vorprägung und Versiegelung vorhanden.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind ca. 70 m in Richtung Osten entfernt. Im weiteren Umfeld sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Im Westen sowie im Süden sind zusammenhängende Gehölz- und Heckenstrukturen im Bestand vorhanden.

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Nordosten.

Das Änderungsgebiet ist als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Bereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Kaitersbach. Die Kaltluft fließt in Richtung Nordosten in die freie Flur und in Richtung Gruberbach ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Kaitersbach. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Von lokaler Bedeutung sind die großflächigen Grün- und Gehölzstrukturen im Umfeld der Änderung.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

### **10.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Der Änderungsbereich liegt nahezu in der freien Landschaft. Durch die bereits bestehende Bebauung und Nutzung ist jedoch eine städtebauliche Vorprägung und Versiegelung vorhanden.

Die Änderungsflächen sind von Süden nach Nordosten geneigt. In Richtung Nordosten ist somit eine Fernwirkung zu erwarten.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind ca. 70 m in Richtung Osten entfernt. Im weiteren Umfeld sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Im Norden grenzt die Hauptstraße von Kaitersbach mit Rad- und Wanderwegen an.

Im südlichen und westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen sowie Sträucher vorhanden.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftliche genutzt und sind teilweise versiegelt.

Im Umfeld der Änderungsflächen prägen die kleinteiligen Siedlungsflächen der umliegenden Ortsteile sowie die Hanglagen des Zellertals das Orts- und Landschaftsbild.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, die Staatsstraße sowie kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter das Landschaftsbild.

Die bisherigen Gebäude waren weitgehend durch Gehölze eingegrünt. Diese wurden fast komplett beseitigt. Die Flächen weisen eine Alleinlage in einem weitgehend kleinstrukturierten wertvollen Landschaftsbild auf.

Das Miltacher Hügelland mit Roßberg wird in der Bedeutung für die Erholung mit hoch eingeschätzt. Der Zellertaler Radweg und der örtliche Wanderweg „Hufeisenweg“ führen unmittelbar am Plangebiet vorbei. Die Landschaftsbildbewertung, die im Rahmen der Zonierung des Landschaftsschutzgebietes erstellt wurde, erreicht die höchste Stufe 4.

### **10.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich aufgrund der topographischen Begebenheiten folgende zu berücksichtigende Denkmäler:

- Baudenkmal „Kaitersbacher Straße 55“ ( D-3-72-137-35), ca. 4650 m Richtung Westen entfernt
- Baudenkmal „Leckern 30“ (D-3-72-137-43), ca. 460 m Richtung Südosten entfernt
- Ensemble „Weiler Leckern“ (E-3-72-137-1) mit vereinzelt Baudenkmalern, ca. 560 m Richtung Osten entfernt
- Landschaftsprägendes Ensemble „Weiler Leckern“ (E-3-72-137-1), ca. 560 m Richtung Osten entfernt

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen ist eine der Fernwirkung auf das Baudenkmal „Kaitersbacher Straße 55“ nicht zu erkennen. Dieses ist durch die Kuppellage/Topografie sowie die umliegenden Waldflächen verdeckt.

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen kann jedoch eine Fernwirkung des geplanten Bauvorhabens in Richtung Leckern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Einsehbarkeit wird durch die dazwischen liegenden Forstflächen sowie die Bebauung der Wohnbauflächen jedoch eingeschränkt.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **10.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

## **10.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Entwurf zur 34. Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

#### 10.4.1 Schutzgut Mensch

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Hauptstraße im Norden sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld ein.

Auf den Änderungsflächen entstanden bereits in der Vergangenheit Emissionen durch den betriebsbedingten An- und Abliefer- sowie Kundenverkehr.

Diese Emissionen sind auch mit der Erweiterung der Sonderbauflächen zu erwarten. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs und eine negative Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen ist jedoch nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Änderung ist nicht zu erwarten, da die bestehende Hauptstraße erhalten bleibt.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen (Erdgeschoss- und Firsthöhen, Eingrünungen, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden.

Dennoch können für die umliegenden Flächen durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzungen zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

#### 10.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Auf den Änderungsflächen fand eine mehr oder weniger intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung statt. Wegen der gastronomischen Nutzung sind größere Flächen teilweise versiegelt. Die Änderungsflächen wurden über mehrere Jahre nicht genutzt und fielen brach.

Insgesamt ist nur ein stark eingeschränktes Artenspektrum gegeben. Insbesondere allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten, die Randzonen von Siedlungen und landwirtschaftlichen Höfen bewohnen, kommen hier vor. Das Areal ist ein ortsübliches Jagdgebiet für einige Fledermausarten, die das Umfeld von Weilern und Gehöften in Waldnähe anfliegen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen sowie die bisherige Nutzung bereits deutlich anthropogen beeinflusst ist.

Bei Umsetzung des Vorhabens entstehen wieder Gebäude, Eingrünung und viele Kleinstrukturen, die wiederum den gleichen Arten des bisherigen Bestands als Lebensraum in ähnlicher Ausdehnung zur Verfügung stehen.

Die vorhandenen Biotop- bzw. Vegetationsflächen südlich und westlich der Änderungsflächen bleiben erhalten bzw. werden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet und optimiert.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Bauflächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden. Der Standort sollte so gewählt werden, dass keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt werden.

Störungen oder Vertreibungseffekte sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, betreffen aber allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten. Aufgrund der Gesamtstruktur des Areals und des nahen Umfelds sind Ausweichlebensräume gegeben. Störungen mit populationsgefährdeten Wirkungen können dabei nicht eintreten.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Durch die Festsetzungen und Maßnahmen zur Grünordnung werden Lebensräume für Flora und Fauna optimiert bzw. neue entstehen, insbesondere im Bereich der Feuchtfelder und der Gehölzstrukturen. Damit werden Ziele des ABSPs umgesetzt. Weiterhin bestehende Gehölze werden durch Anpflanzungen ergänzt bzw. durch Pflegemaßnahmen in ihrer naturschutz- und artenschutzrechtlichen Bedeutung aufgewertet.

Auf der verbindlichen Bauleitplanebene werden als Ausgleich entsprechende Ersatzstrukturen geschaffen werden.

#### **10.4.3 Schutzgut Boden**

Durch die sinnvolle Entwicklung und Erweiterung von vorhandenen Bauflächen können die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Bodenstruktur und -nutzung vermieden werden.

Die Flächen waren bislang teilweise versiegelt und wurden landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Bauleitplanung erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen sowie Aufschüttungen innerhalb des Baugebietes.

Die bestehenden Bodenprofile werden sich verändern. Seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) werden beeinträchtigt. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist jedoch nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen nicht möglich. Es sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. notwendig.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

#### 10.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete, jedoch wassersensible Bereiche betroffen.

Es ist eine Veränderung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet zu erwarten.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich reduzieren. Es ist eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch die zu erwartende Versiegelung und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Die Entwässerung hat gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Bauflächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers generell nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Fundamenten wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Hierfür ist grundsätzlich jeweils vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

#### 10.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Da bereits eine Versiegelung und Bebauung auf den Änderungsflächen vorhanden war, ist jedoch nur eine geringe Änderung der bisherigen „freien“ Lage für die umliegenden Flächen zu erwarten.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) sowie durch den Betrieb des Sondergebietes (Zu- und Ablieferverkehr, Verlade- und Rangiervorgänge im Außenbereich, Parkverkehr) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Änderungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Änderung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung, Pflanzmaßnahmen) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

#### **10.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im weiten und nahen Umfeld der Änderungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Gehöfte der Streusiedlungen sowie Straßen und Wege etc. vorhanden und bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Da eine Versiegelung und Bebauung auf den Änderungsflächen schon vorhanden war, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds nicht zu erwarten.

Stattdessen wird durch die Änderung ein städtebaulicher Missstand (Leerstand, Bauruine) beseitigt. Dennoch wird sich die Wahrnehmung der bisherigen Fläche gänzlich verändern. Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Nordosten zu erwarten.

Im Rahmen der Deckblattänderung wird das allgemeine Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen GRZ von 0,4, einer maximalen GFZ von 0,8 und einer maximalen BMZ von 5,0 dargestellt. Damit können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bereits auf FNP-Ebene vermieden werden.

Durch gezielte Festsetzungen zu Dachformen, Erdgeschoss- und Firsthöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern, Eingrünung und zum Ausgleich auf Bebauungsplanebene können negative Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich vermieden werden. Eine ausreichende Eingrünung und eine landschaftsgebundene Bauweise ist in der verbindlichen Bauleitplanung zwingend vorzuschreiben.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

#### **10.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Änderung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Änderungsflächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden oder brach liegen.

Die Brachflächen blieben bestehen. Die Obstgehölze würden durch fehlende Pflege nach und nach unter den Pioniergehölzen verschwinden.

Der vorliegende Bedarf an Erweiterungsflächen für die Fremdenbeherbergung würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle nachgewiesen werden müssen und würde mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Der notwendige Flächenbedarf könnte nicht an einer vorhandenen, bereits bebauten Sondergebietsfläche anknüpfen. Ein „Innenentwicklungspotential“ könnte nicht genutzt werden.

Die Biotope in den vorgesehenen Ausgleichsflächen würden nicht optimiert, vergrößert und langfristig gesichert werden, sondern würden weiter durch fehlende oder unangepasste Nutzung an Wert verlieren. Die Möglichkeit, Maßnahmen im Sinne des ABSPs vorzunehmen, könnte nicht umgesetzt werden.

## **10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanung empfohlen:

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen je Anzahl Stellplätze
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und GFZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- verbindliche Zuordnung von natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

### **10.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Stadt Bad Kötzing nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen (Außenbereich) einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

### **10.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Der notwendige naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich (siehe auch Kapitel 8.9).

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden Lebensräume für Flora und Fauna optimiert bzw. neue entstehen. Bestehende Gehölze werden in ihrer naturschutzrechtlichen und -fachlichen Bedeutung aufgewertet.

## **10.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Stadt die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie mehrere Ortsbegehungen.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Eine Begehung durch einen Biologen erfolgte im Rahmen der Rodung von Bäumen im Zufahrtbereich sowie im Rahmen des Nachtrages zum Umweltbericht.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

## **10.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **10.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## **11. Anlage**

Bernhard Moos, Diplom-Biologe: Nachtrag zum Umweltbericht, Naturschutzfachliche Beurteilung von Dauergrünland (Flurstücke 1113 und 1116 Gmkg. Wetzell), Stand: 27.02.2023