



Stadt Bad Kötzing

40. Änderung des rechtskräftigen Landschafts- und Flächennutzungsplans der Stadt Bad Kötzing für den Bereich „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“

Öffentliche Bekanntmachung

des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 23.04.2024 beschlossen, den rechtskräftigen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing, für den Bereich „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 23.04.2024 wurde der Vorentwurf der 40. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans für den Bereich „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“, einschließlich Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.04.2024 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Für den Planbereich ist das Plankonzept vom 23.04.2024 maßgebend. Er ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt:



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV 1990	
wirksam	geplant
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, §§ 1 - 11 BauNVO)	
Wohngebiete	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	
Sondergebiete	
2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)	
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Bahnanlagen (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
3. Flächen f. Versorgungsanlagen, f. die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen; Anlagen, Einricht. u. sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 u. (4) BauGB)	
Versorgungsanlage	
Zweckbestimmung Bektizität	
4. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB)	
Grünflächen	
Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für den Wald	
5. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

40. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“



Stadt Bad Kötzing

Das Planungsgebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ umfasst ca. 0,25 ha und liegt am westlichen Ortsrand von Bad Kötzing in der Gemarkung Bad Kötzing. Die westliche Teilfläche der Flurnummer 1112 der Gemarkung Bad Kötzing entspricht dem Planungsgebiet und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bad Kötzing beabsichtigt, den gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ anzupassen. Mit dem noch aufzustellenden Bebauungsplan „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung einer bisher im Außenbereich liegenden Fläche, die sich gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastruktureinrichtungen von Bad Kötzing befindet. Es sollen ca. 5 Bauparzellen für den Wohnungsbau geschaffen werden.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik sagen für Bad Kötzing einen Anstieg von ca. 5,9 % voraus (ca. 21 Einwohner pro Jahr). Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Bad Kötzing seit 2014 weist jedoch einen deutlich höheren Wert auf. Vom 01.01.2015 bis 01.01.2020 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzing von 7.203 auf 7.480 um 277 Personen (55 Einwohner pro Jahr; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Stadt. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Stadt Bad Kötzing verfügt derzeit über keine einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Sollte sich die derzeitige Bevölkerungsentwicklung (55 Einwohner pro Jahr) der Stadt Bad Kötzing weiter fortsetzen, so benötigt die Stadt Bad Kötzing jährlich ca. 1 ha Bauland, um der Nachfrage gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für die Entwicklung von ca. 5 Bauparzellen im Baugebiet „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ geschaffen werden. Bedingt durch die Lage an der Ortsstraße „Am Schinderbuckel“ und dem Zuschnitt des Planungsgebietes lassen sich die möglichen 5 Bauparzellen sehr günstig und wirtschaftlich erschließen. Es wird keine neue Erschließungsstraße notwendig. Auch die Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation kann sehr wirtschaftlich umgesetzt werden. Die bereits vorhandene Infrastruktur wird effektiv und nachhaltig genutzt und muss nicht aufwendig erweitert werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Form einer Planauflage beim Bauamt der Stadt Bad Kötzing, Herrenstr. 5, Zimmer Nr. 206, 93444 Bad Kötzing vom **04.07.2025 bis 04.08.2025** während der allgemeinen Dienststunden statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen im Rathaus der Stadt Bad Kötzing, Herrenstr. 5, Zimmer-Nr. 206, 93444 Bad Kötzing, abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.



Stadt Bad Kötzing

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Vorentwurf der 40. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans der Stadt Bad Kötzing für den Bereich „Schinderbuckel – Erweiterung Nord“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.04.2024, kann auch auf <https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/stadt-bad-koetzing> und im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> eingesehen werden.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Bad Kötzing, den 26.06.2025

Stadt Bad Kötzing


Markus Hofmann
Erster Bürgermeister



An die Amtstafel des Rathauses Bad Kötzing

angeheftet: 26.06.2025/MP.....

abgenommen: