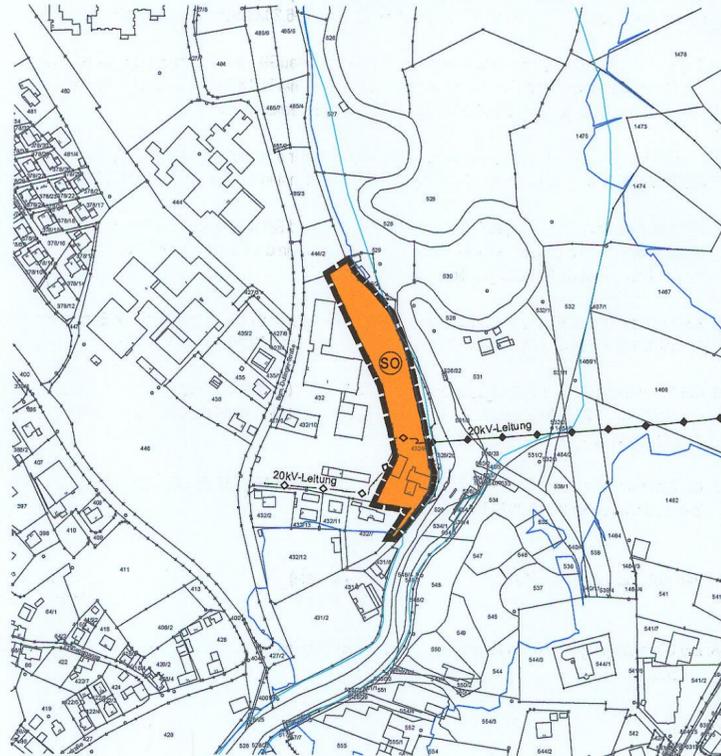


derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan  
der Stadt Bad Kötzing



30. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Bad Kötzing



**Zeichenerklärung:**

-  Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Zentrale Campingplatzeinrichtung,  
Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderung)
-  20 kV-Leitung (Bayerwerk) oberirdisch
-  20 kV-Leitung (Bayerwerk) unterirdisch
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
-  Hochwasser-Risikogebiet (HQ extrem)

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 18.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.06.2023 hat in der Zeit vom 30.06.2023 bis 30.07.2023 stattgefunden, wobei auf die Auslegung am 30.06.2023 durch Aushang hingewiesen wurde.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.06.2023 hat in der Zeit vom 28.06.2023 bis 28.07.2023 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 vom Stadtrat in der Sitzung vom 01.08.2023 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2023 bis 23.10.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2023 bis 23.10.2023 öffentlich ausgelegt, wobei auf die öffentliche Auslegung am 14.09.2023 durch Aushang hingewiesen wurde.
7. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2023 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.10.2023 festgestellt.

Bad Kötzing, den 25.10.2023



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans gilt auf Grund der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.

9. Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 22.04.2024



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

10. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion wurde am 23.04.2024 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, den 23.04.2024



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

**DECKBLATT NR. 30**  
ZUM  
**FLÄCHENNUTZUNGS-  
UND LANDSCHAFTSPLAN**  
i. d. FASSUNG VOM 27.03.1992



DER  
**STADT BAD KÖTZTING**  
LANDKREIS CHAM

LAGEPLAN: M = 1 : 5000

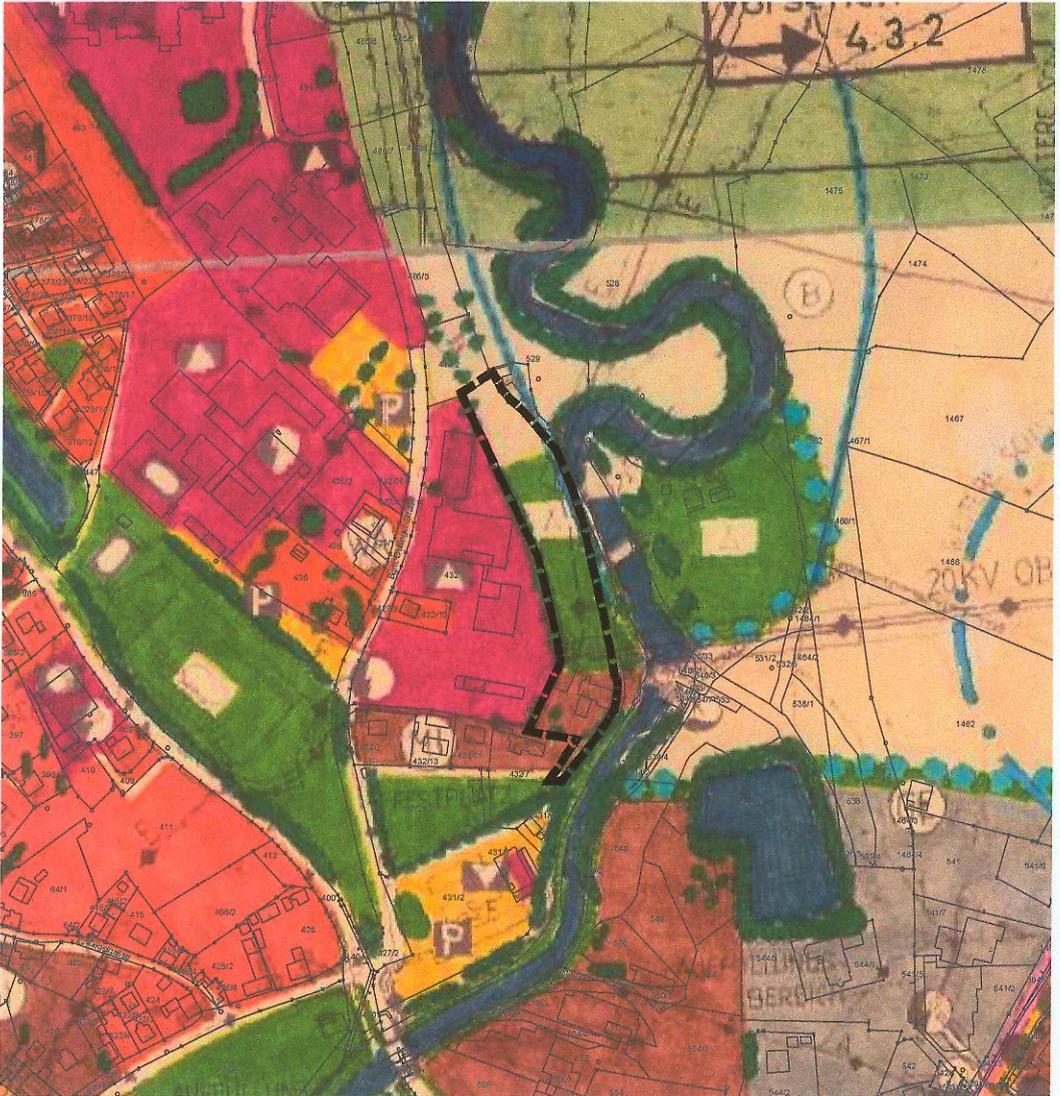
Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0  
email: info@brandl-preischl.de

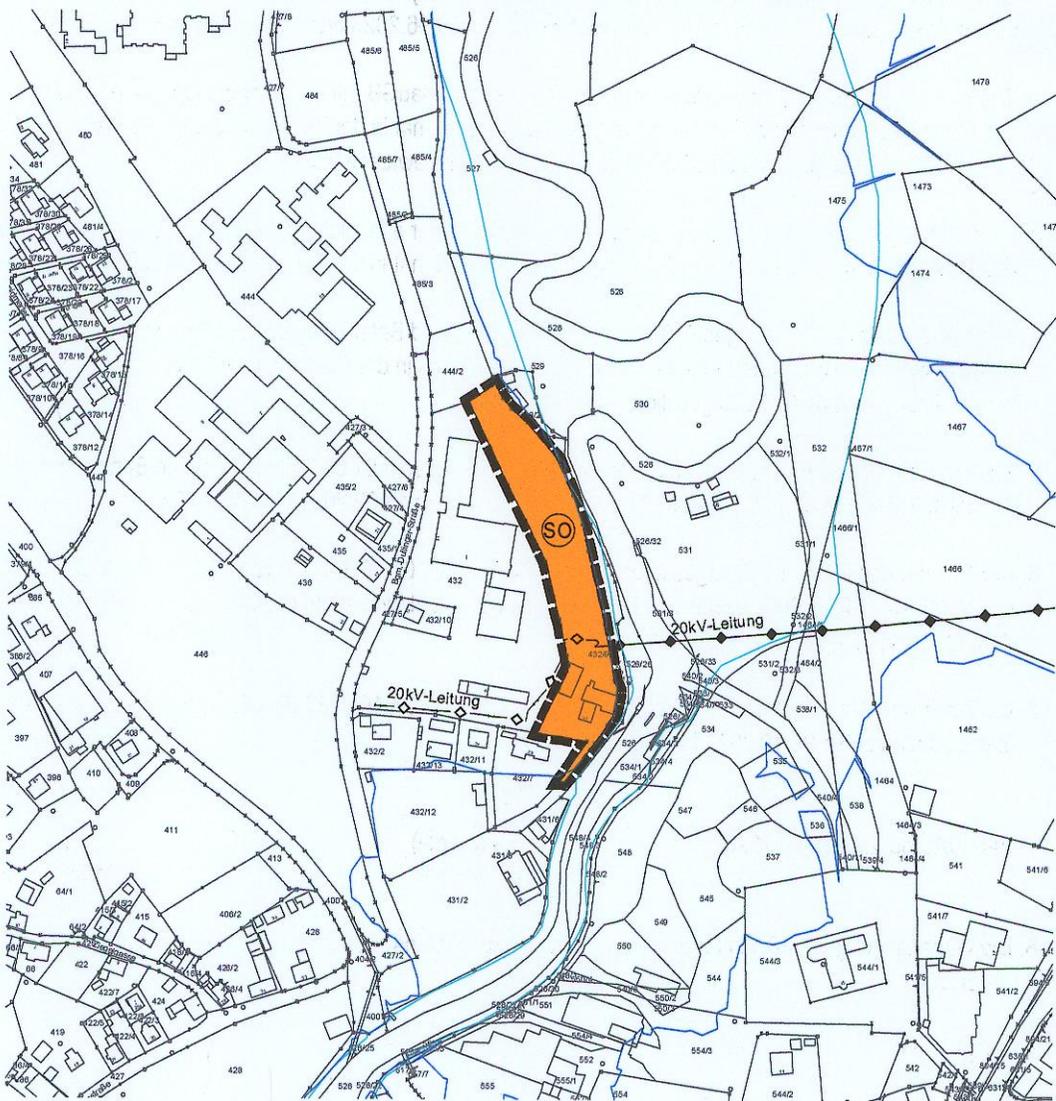
Planungsstand: 27.06.2023  
01.08.2023  
24.10.2023



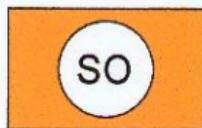
# derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting



# 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting



# Zeichenerklärung:



Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Zentrale Campingplatzeinrichtung,  
Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet



Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderung)



20 kV-Leitung (Bayernwerk) oberirdisch



20 kV-Leitung (Bayernwerk) unterirdisch



festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)



Hochwasser-Risikogebiet (HQ extrem)

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 18.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.06.2023 hat in der Zeit vom 30.06.2023 bis 30.07.2023 stattgefunden, wobei auf die Auslegung am 30.06.2023 durch Aushang hingewiesen wurde.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.06.2023 hat in der Zeit vom 28.06.2023 bis 28.07.2023 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 vom Stadtrat in der Sitzung vom 01.08.2023 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2023 bis 23.10.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2023 bis 23.10.2023 öffentlich ausgelegt, wobei auf die öffentliche Auslegung am 14.09.2023 durch Aushang hingewiesen wurde..
7. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2023 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.10.2023 festgestellt.

Bad Kötzing, den 25.10.2023



  
.....  
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans gilt auf Grund der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.

9. Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 22.04.2024

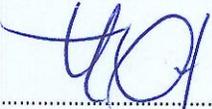


  
.....  
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

10. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion wurde am 23.04.2024 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, den 23.04.2024



  
.....  
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



# **Stadt Bad Kötzting**

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

**zum**

**Deckblatt Nr. 30**

**des**

**Flächennutzungsplanes**

**der**

**Stadt Bad Kötzting**

**im Bereich**

**„Camping auf dem Bauernhof“  
(Sondergebiet)**

### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Bad Kötzing weist Sondergebietsflächen (SO) aus, um den bereits seit Jahrzehnten bestehenden Campingplatz an der Jahnstraße zu erhalten.

Am Rande des Stadtgebietes direkt am Weißen Regen befindet sich der privat betriebene Campingplatz „Campingurlaub auf dem Bauernhof“. Im derzeit wirksamen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing ist der betreffende Bereich als Grünfläche mit Zeltplatz und ein Teilbereich als Mischgebiet dargestellt. Campingplätze müssen laut Baunutzungsverordnung als Sondergebiete dargestellt werden. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Campingplatzes vor ca. 40 Jahren war weder ein Bebauungsplan noch eine Baugenehmigung notwendig. Der Campingplatz ist deshalb momentan aus rechtlicher Sicht dem „Außenbereich“ zuzuordnen. Um dem Betreiber u.a. für mögliche zukünftige Investitionen Planungssicherheit zu geben, soll für den Planungsbereich der Flächennutzungsplan geändert werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll im Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes als Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ dargestellt werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, dem bestehenden Campingplatz eine den heutigen Anforderungen genügenden Rechtssicherheit zu geben, Investitionen zu ermöglichen und den weiteren Bestand zu sichern. Die geplante 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing zur Ausweisung von Sondergebietsflächen zur Ansiedlung von Campern oder Dauercampers ist durch die angeführten Gründe mehr als gerechtfertigt.

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

Im Zuge der Beteiligung gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen bzw. Bedenken ein.

Die Bayernwerk Netz GmbH wies darauf hin, dass gegenüber dem freien Gelände auf Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen größere Leiterseil-Bodenabstände einzuhalten sind. Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich werden. Die Hinweise zu Anpflanzungen und Abgrabungen im Mastbereich sind zu beachten bzw. entsprechende Pläne mit Maßnahmen im Leitungsbereich sind vorab mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg wurde darauf hingewiesen, dass der Anschluss an die Kanalisation zu prüfen ist und ob ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse anzupassen sind. Der östliche Rand des Planungsgebietes befindet sich im wassersensiblen Bereich.

Die Stellungnahmen der Fachstellen im Landratsamt Cham:

- Sachgebiet „Feuerwehrwesen“  
Unter Berücksichtigung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes bestehen aus Sicht des Sachgebietes „Feuerwehrwesen“ keine Bedenken, wenn im Rahmen des Bebauungsplanes die Zufahrt zum Campingplatz geregelt und entsprechende Maßnahmen zum Brandschutz beachtet werden.
- Sachgebiet „Bauwesen“  
Die Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ und die Art der Nutzung „Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet“ wurde im Textteil ergänzt bzw. die Bezeichnungen vereinheitlicht.
- Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“  
Aus Sicht des „technischen Umweltschutzes“ bestehen keine Einwände.
- Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“  
Keine Einwände, sofern im weiteren Verfahren die Themen Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz und Eingriffsregelung beachtet werden.
- Sachgebiet „Wasserrecht“  
Das Sachgebiet „Wasserrecht“ gab Hinweise zu den Themen „Abwasserbeseitigung“, „60 m - Bereich des Weißen Regens“ und „Überschwemmungsgebiete“. Die Hinweise wurden beachtet bzw. bei Hinweisen redaktioneller Art wurden diese in die Ausführungen eingearbeitet.

### Zusammenfassung

Die 30. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes widmet Grünflächen und Mischgebietsflächen in ein Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ um. Der Gesamtumfang der Deckblattänderung umfasst 0,8 ha.

Die Änderungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Bad Kötzing an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden. Durch die Änderung kann eine bedarfsge- rechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.



Stadt Bad Kötzing, den 25.10.2023

Markus Hofmann – Erster Bürgermeister





# Stadt Bad Kötzting

## Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting



Stadt Bad Kötzting

**Markus Hofmann**  
1. Bürgermeister

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

Planungsstand: 27.06.2023  
01.08.2023  
24.10.2023

**Inhalt:**

	<b>Seite</b>
<b>A. Planteil mit Verfahrensvermerke</b>	
<b>B. Begründung</b>	
<b>1. Einführung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung	
1.2 Planungsgebiet	
1.3 übergeordnete Planungen	
<b>2. Sachbereiche</b>	<b>8</b>
2.1 Lage im Naturraum	
2.2 Verkehrsräumliche Lage	
2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege	
2.4 Landwirtschaft	
2.5 Forstwirtschaft	
2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen	
<b>3. Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Einführung	
3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	

## B. BEGRÜNDUNG

### 1. EINFÜHRUNG

#### 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Bad Kötzing weist Sondergebietsflächen (SO) aus, um den bereits seit Jahrzehnten bestehenden Campingplatz an der Jahnstraße zu erhalten.

Am Rande des Stadtgebietes direkt am Weißen Regen befindet sich der privat betriebene Campingplatz „Campingurlaub auf dem Bauernhof“. Im derzeit wirksamen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing ist der betreffende Bereich als Grünfläche mit Zeltplatz, ein Teilbereich als Mischgebiet dargestellt. Campingplätze müssen laut Baunutzungsverordnung als Sondergebiete dargestellt werden. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Campingplatzes vor ca. 40 Jahren war weder ein Bebauungsplan noch eine Baugenehmigung notwendig. Der Campingplatz ist deshalb momentan aus rechtlicher Sicht dem „Außenbereich“ zuzuordnen. Um dem Betreiber u.a. für mögliche zukünftige Investitionen Planungssicherheit zu geben, soll für den Planungsbereich zunächst der Flächennutzungsplan geändert und im Anschluss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll im Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes als Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ dargestellt werden. Im Sondergebiet gem. § 10 Bau NVO sollen die Zweckbestimmungen „Zentrale Campingplatzeinrichtung, Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet“ zugelassen werden. In Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten sind hierbei dauerhafte Wohnnutzungen nicht zulässig. Im Bereich der „zentralen Campingplatzeinrichtung“ befindet sich das best. Wohnhaus des Betreibers, die Sanitäreanlagen und eine kleine landwirtschaftliche Tierhaltung von untergeordneter Bedeutung, die dem Nutzungszweck „Camping auf dem Bauernhof“ dienen. Negative Auswirkungen auf die Umgebung durch die Tierhaltung gab es weder in der Vergangenheit, noch ist dies zukünftig zu erwarten.

Damit Wochenendhaus- und Campingplatzgebiete das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, ist eine besonders sorgfältige Gestaltung und Einbindung in die Umgebung erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist es, dem bestehenden Campingplatz eine den heutigen Anforderungen genügenden Rechtssicherheit zu geben, Investitionen zu ermöglichen und den weiteren Bestand zu sichern.

Die Stadt Bad Kötzing liegt östlich des Oberzentrums Cham und ist durch die Staatsstraßen St 2132 und St 2140 zur Bundesstraße B 85 hervorragend an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Nicht zuletzt wegen der Nähe zu den o.g. Oberzentrum herrscht in der Stadt Bad Kötzing ständig Nachfrage nach Sonderbauflächen vor allem für touristische Zwecke.

Die aufstrebende Stadt Bad Kötzing beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Sondergebietsflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

Die geplante 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing zur Ausweisung von Sondergebietsflächen zur Ansiedlung von Campern oder Dauercampern ist durch die angeführten Gründe mehr als gerechtfertigt.

## 1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet Sondergebiet „Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet“ in Bad Kötzing für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing liegt in der Gemarkung Bad Kötzing und umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha.

Die Flurnummer 432/9 Gemarkung Bad Kötzing ist Bestandteil des Planungsgebietes und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Planteil A ist der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, begrenzt auf das Planungsgebiet mit Umgriff, dargestellt.

## 1.3 übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

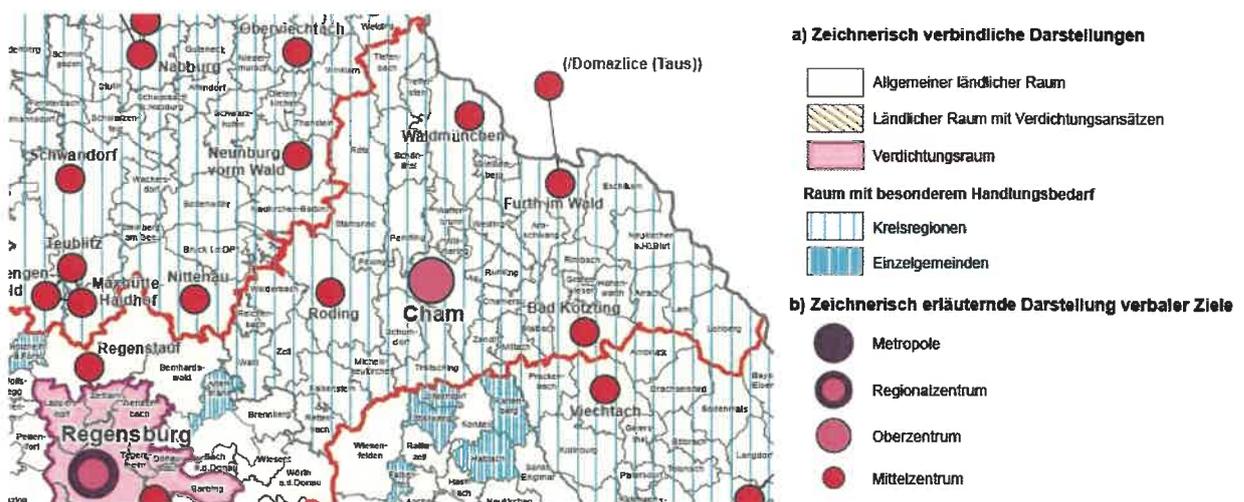


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Bad Kötzing ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als Mittelzentrum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Stadt Bad Kötzing ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

## 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**Ziel:** *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

**Grundsatz:** *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

**Ziel:** *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

**Ziel:** *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

**Grundsatz:** *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

### 1.1.3 Ressourcen schonen

**Grundsatz:** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

### 1.4.1 Hohe Standortqualität

**Grundsatz:** 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.

**Grundsatz:** Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdienstes soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden.

### 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

**Ziel:** Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

**Grundsatz:** Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

### 2.2.4 Vorrangprinzip

**Ziel:** 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. Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

**Grundsatz:** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**Grundsatz:** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**Ziel:** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

**Grundsatz:** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**Ziel:** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde 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

[Fremdenverkehrsgemeinden im Sinn der achten 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 Auf-

*gabe 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.*

*Grundsatz: Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.*

*Grundsatz: Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in **Anhang 5** festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.*

## **5. Wirtschaft**

### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

*Grundsatz: 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.*

*Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft 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. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.]*

### 1.3.2 Regionalplan

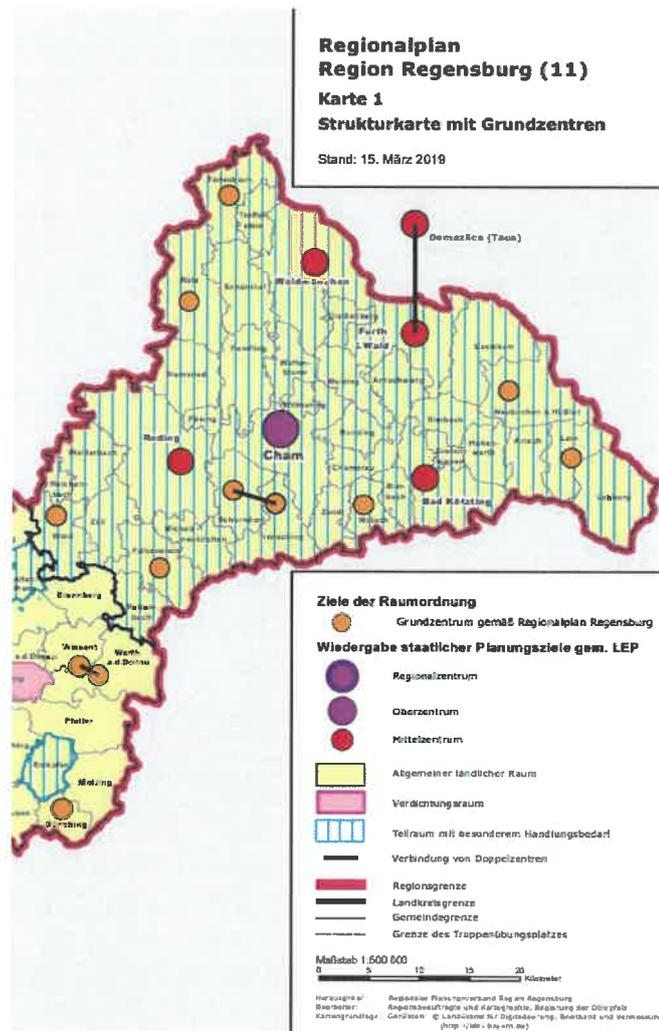


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Stadt Bad Kötzing befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Stadt Bad Kötzing als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Insgesamt sollen innerörtliche Grünflächen und Verbindungen zur freien Landschaft erhalten und zugänglich gemacht werden. Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen.

Erholungsnutzung soll dort grundsätzlich Vorrang vor störenden anderen Nutzungen erhalten und Erholungsschwerpunkte sollen ausgebaut werden. Bad Kötzing ist als Kneippheilbad weiter auszubauen.

Chancen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Raumes liegen im Tourismus, der im Landkreis Cham eine wichtige Rolle einnimmt. Die Stärkung dieses Wirtschaftszweiges steht unter dem Motto „Qualität statt Quantität“, denn das mengenmäßige Bettenangebot ist in der Regel ausreichend, die Auslastung im Jahresdurchschnitt noch häufig zu gering. Dabei sichert eine natur- und umweltverträgliche Ausrichtung langfristig den Erholungswert der Landschaft. Als Maßnahmen kommen insbesondere die Ergänzung von Freizeiteinrichtungen und Freizeitangeboten zur Saisonverlängerung und Angebote für bestimmte Zielgruppen in Betracht.

## 2. SACHBEREICHE

### 2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und im Landschaftsraum „Regensenke - Pfahl“ (Quelle: LfU).

Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinem Wechsell.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.

### 2.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet wird über die Lamer Straße, Dampfbachstraße und Jahnstraße erschlossen.

### 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, an der nördlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes beginnt Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Kartierte Biotope befinden sich im Osten und Westen des Planungsgebietes mit Biotop-Nr. 6843-0113-019 + 020. Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ schließt sich an die biotopkartierten Gehölzstrukturen im Osten an und verläuft stromaufwärts entlang des Weißen Regens nach Norden.

### 2.4 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.5 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## 3. UMWELTBERICHT

### 3.1 Einführung

In der Stadt Bad Kötzing sollen durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für ein Sondergebiet Camping ausgewiesen werden.

Am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kötzing liegt das Planungsgebiet direkt östlich der Realschule. Im Süden und Westen des Planungsgebietes grenzen bestehende Bebauung und die Jahnstraße an, im Norden an landwirtschaftliche Nutzungen.

Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

### 3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### 3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Sondergebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei max. 0,2 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den Grünflächen bleibt unbeeinträchtigt.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> des Weißen Regen grenzt zwar unmittelbar an das Planungsgebiet an, liegt aber dennoch außerhalb und deshalb nicht betroffen.

Am südlichen Rand ist das Planungsgebiet minimal vom HQ<sub>extrem</sub> des Weißen Regen berührt. Hier handelt es sich aber lediglich um den Zufahrtsbereich zum Anwesen „Jahnstraße 41“, bauliche Anlagen (Gebäude, usw.) sind davon nicht betroffen.

Das östliche Planungsgebiet zählt zum sog. „wassersensiblen Bereich“. Diese Gebiete sind üblicherweise durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Auf Grund der Höhenlage des Planungsgebietes (deutlich über Straßenniveau) können hohe Grundwasserstände und Überschwemmungsgefahren ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation (Mischwasserkanal) sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch den bestehenden Campingplatz im Osten vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der im Osten bestehenden Lärmquellen sind keine erheblichen Belastungen für diese angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### 3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

#### 3.2.4 Schutzgut Boden

Durch die Umwandlung von Grünflächen in Sondergebietsflächen und die damit verbundene Beibehaltung dieser Bereiche als Grünanlagen mit naturnahen Wegen sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist durch Grünflächen geprägt. Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Im Westen und Osten wird das Planungsgebiet von Gehölzstrukturen lanciert, die als Biotope kartiert sind. Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ schließt sich an die biotopkartierten Gehölzstrukturen im Osten an und verläuft stromaufwärts entlang des Weißen Regens nach Norden.

Eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten wird nicht weiter beeinträchtigt, der IST-Zustand bleibt erhalten; auf eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) kann somit verzichtet werden. Streng geschützte Arten nach der Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

### 3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“.

Dieser Landschaftsraum wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Der überplante Bereich grenzt im Süden und Westen an bestehende Bebauung an. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Jahnstraße, auf der der verschiedene Wanderwege nach Norden entlang des Weißen Regens verlaufen. Der Norden wird durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

## 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert. Hierzu dienen vor allem die Eingrünung des Planungsgebietes und eine Beibehaltung der gegenwärtigen Grünanlagen.

### 3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wassergebundene Wege und Abführung des Oberflächenwasser in die Grünflächen,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

### 3.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege und Parkplätze sind geschottert oder als Schotterrassen ausgeführt.

### 3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades

### 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

### 3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den Rändern des Planungsgebietes
- Vermeidung von Abgrabungen und Auffüllungen

## 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit