



Stadt Bad Kötzting

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ gem. § 10 BauNVO

Planungsstand: 01.08.2023

Inhalt:	Seite
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	8



Planverfasser:



Stadt Bad Kötzing

Markus Hofmann
1. Bürgermeister

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

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 SO 1: Sondergebiet, dass der Erholung dient;
Zweckbestimmung „Zentrale Campingplatzeinrichtung“

Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Verwaltung
- Verkaufseinrichtung für Campingplatzbedarfsartikel auf max. 50 m²
- Betriebsleiterwohnung
- Gaststätte und Sanitäranlagen
- Lagerräume für Geräte und Materialien zur Unterhaltung des Campingplatzes
- Lagerräume für Campingplatzbedarfsartikel (z.B. Gasflaschen)
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile sowie Standplätze für Wohnmobile
- Stellplätze für eine Gaststätte

3.2 SO 2: Sondergebiet, dass der Erholung dient;
Zweckbestimmung „Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet“

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO
- Standplätze, die zum Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen einschließlich zugehöriger Anlagen (wie Vorzelte, Anbauten etc.), die nicht mehr kurzfristig ortsveränderlich sind, ist nur in den als überbaubaren Flächen festgesetzten Bereichen zulässig.
- Standplätze, die zum Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen
- Stellplätze für die Nutzer des Wochenendhaus- und Campingplatzgebietes

4. Bauweise

Für das gesamte Sondergebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im SO 1 sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

SO 1: GRZ = 0,50
GFZ = 1,50

Im SO 2 beträgt die maximal zulässige Grundfläche je Stellplatz 25 m².

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	Traufwandhöhe	Firsthöhe
SO 1	8,50 m	12,00 m
SO 2	3,50 m	4,50 m

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

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude im SO 1

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach.

Für die Dachneigung der Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 5° – 35° gewählt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden im SO 1 als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhe: max. 7,00 m
Firsthöhe: max. 9,50 m

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

Die Zufahrt im SO 2 ist wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,5$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuellen Fassung.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO.

Im SO 1 sind Abstandsflächen nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Im SO 2 gilt folgende Reduzierung der Abstandsfläche:

Zwischen Gebäuden, wie z.B. fest verankerten Vorzelten, Wohnwägen, die nicht zum Straßenverkehr zugelassen werden können, fest eingebauten Wohnwägen oder Kombinationen aus Vorzelt und fest eingebauten Wohnwägen, ist allseitig ein Mindestabstand von 3,50 m zu anderen Gebäuden einzuhalten.

Insoweit werden die nach Art. 6 Abs.1 Satz 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO reduziert.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Bad Kötzing zugeführt.

10. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Bad Kötzing und über den Fluss „Weißer Regen“. Die Standplatzbereiche sind durch eine mindestens 5 m breite Brandgasse zu unterteilen.

Die Fahrwege müssen für Fahrzeuge der Feuerwehren und der Rettungsdienste befahrbar sein.

Im SO 1 sind Brandabstände nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Im SO 2 gilt folgende Reduzierung der Brandabstände:

Zwischen Gebäuden, wie z.B. fest verankerten Vorzelten, Wohnwägen, die nicht zum Straßenverkehr zugelassen werden können, fest eingebauten Wohnwägen oder Kombinationen aus Vorzelt und fest eingebauten Wohnwägen, ist allseitig ein Mindestabstand von 3,50 m zu anderen Gebäuden einzuhalten.

Bei einer Variante mit einem fest verankerten Vorzelt und einem beweglichen Wohnanhänger, der jederzeit zum Straßenverkehr zugelassen werden kann, ist zu gewährleisten, dass der Wohnanhänger direkt zum Fahrweg weggezogen werden kann. Dafür ist es erforderlich, dass diese Wohnanhänger mit der Zugachse zur Erschließungsstraße aufgestellt werden.

Für je 20 Standplätze ist mindestens ein für die Brandklassen A, B und C geeigneter Feuerlöscher mit mindestens 6 kg Löschmittelinhalt betriebsfertig bereitzuhalten. Von jedem Stand- oder Aufstellplatz muss ein Feuerlöscher in höchstens 40 m Entfernung erreichbar sein; an zentraler Stelle sind zusätzlich zwei Feuerlöscher oder Feuerpatschen bereitzuhalten.

11. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die maximal zulässigen Höhen für die Auffüllungen und Abgrabungen werden vom Urgeländeverlauf gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen im Sondergebiet dürfen max. 0,75 m betragen.

Mauern sind bis zu einer max. Höhe von 0,75 m zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

12. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

Material: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

14. Bepflanzung und Eingrünung

Die bestehenden Gehölze und Sträucher sind zu erhalten.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Landratsamt Cham und die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regem** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss aus der nördlich angrenzenden Hanglage zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzing wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
8. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138).

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Am Rande des Stadtgebietes direkt am Weißen Regen befindet sich der privat betriebene Campingplatz „Campingurlaub auf dem Bauernhof“. 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. Der Betreiber möchte jedoch für künftige Investitionen eine gewisse Planungssicherheit haben. Durch das vorliegende Bauleitverfahren kann die geplante Erneuerung der Sanitäreinrichtungen auf dem Gelände in geordnete Bahnen gelenkt und weitere Entwicklungen gewährleistet 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 Sanitäreinrichtungen 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.

Das Ortsbild wird durch den seit langem bestehendem Campingplatz im Anschluss an die im Westen und Süden angrenzende bestehende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Stadt Bad Kötzting vor. Die Stadt Bad Kötzting will damit die ihr übertragende Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen, sondern ganz bewusst die Leitungsfunktion wahrnehmen.

Touristisch genutzte Freizeitwohnegelegenheiten und Campingplätze werden überwiegend und auf Dauer von einem wechselnden Personenkreis genutzt; sie können in den Fremdenverkehrs-orten das touristische Angebot wirksam ergänzen, indem sie neben einer Erhöhung des Bettenangebotes zu einer größeren Vielfalt der Urlaubsgestaltung und damit zu einer besseren Auslastung der vorhandenen und geplanten Fremdenverkehrsinfrastruktur beitragen.

Der Bedarf an Campingplätzen wird ferner durch die Nachfrage an Übernachtungssuchenden aus der Tschechischen Republik und aus den neuen Bundesländern mitgetragen, sei es durch Übernachtung in Zelten, Wohnmobilen oder Wohnanhängern.

Dauercamper in Wohnanhängern oder „Mobile Homes“ verlängern die Tourismussaison und tragen zu einer dauerhaften Nutzung der Sondergebietsflächen bei.

Ziel und Zweck der Planung ist es, der gestiegenen Nachfrage nach Sondergebietsflächen der Zweckbestimmung „Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet“ bzw. „zentrale Campingplatzeinrichtungen“ in Bad Kötzting zu begegnen, und ortsansässigen Geldgebern oder Förderern die Möglichkeit zu bieten, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage gewerblich oder touristisch weiterzuentwickeln. Das wirkt einer wirtschaftlichen Abwanderung bzw. einem Rückgang bestimmter Bevölkerungsgruppen entgegen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

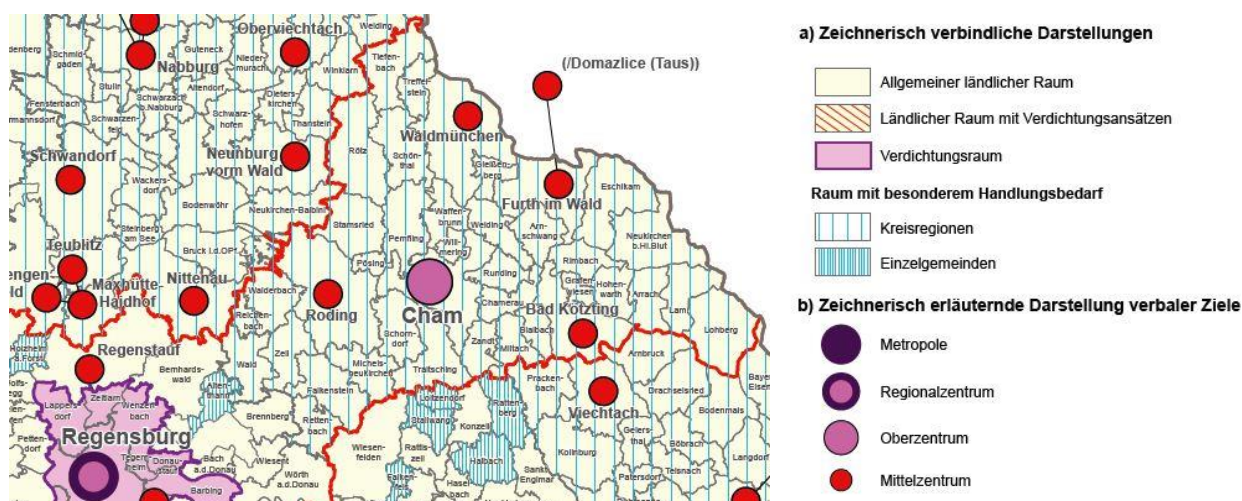


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

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 tangierender 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 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 angebonden werden kann.*

Grundsatz: Bei der Ausweisung von nicht angebondenen 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.]

2.2 Regionalplan

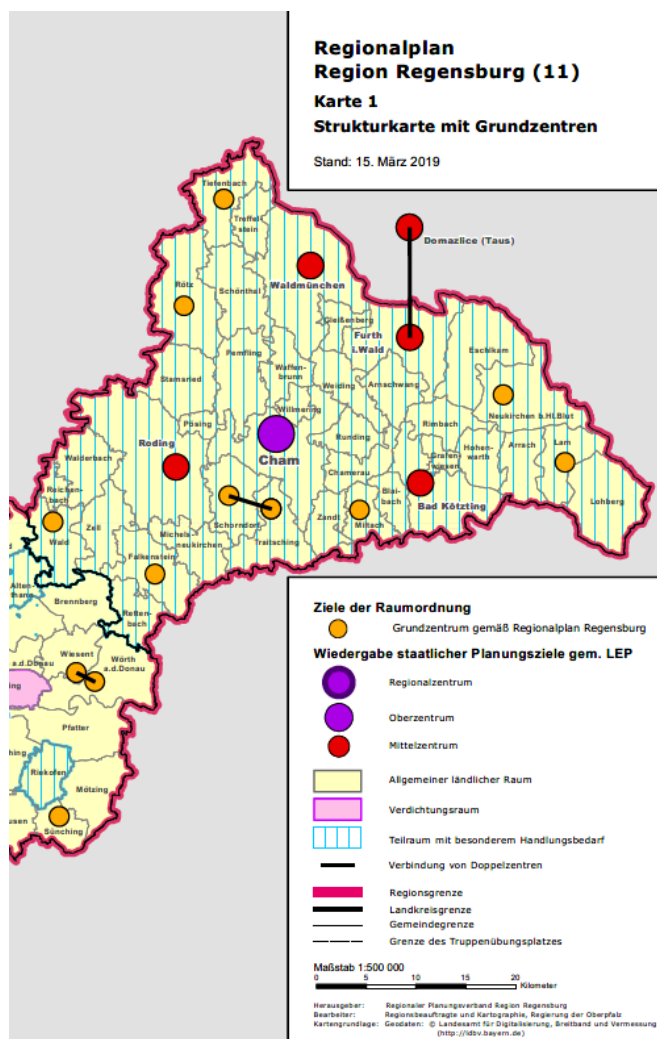


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Stadt Bad Kötzing ist gem. Regionalplan 11 – Regensburg als Mittelzentrum eingestuft. Der komplette Landkreis Cham ist als ländlicher Raum ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Aus der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich keine größeren Diskrepanzen zum Regionalplan erkennen.

2.3 Flächennutzungsplan

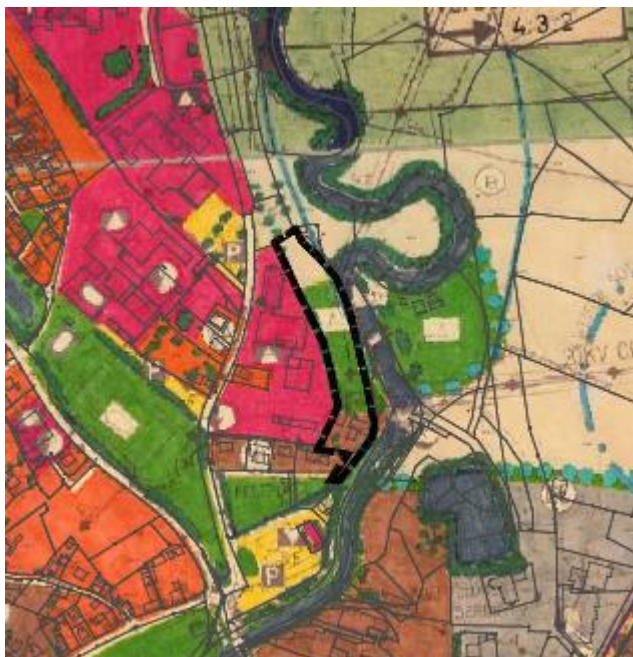


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bad Kötzting

Im derzeit wirksamen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting ist der Planungsbereich als Grünfläche mit Zeltplatz, ein Teilbereich als Mischgebiet dargestellt. Campingplätze müssen laut Baunutzungsverordnung als Sondergebiete dargestellt werden. Der Campingplatz ist deshalb momentan aus rechtlicher Sicht dem „Außenbereich“ zuzuordnen. Die notwendige 30. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit durchgeführt und höchstwahrscheinlich Ende 2023 abgeschlossen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Sondergebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kötzting und grenzt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Norden wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch die Jahnstraße.
Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 0,81 ha.
Die Flurnummer 432/9 der Gemarkung Bad Kötzting ist Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ein Osthang. Die durchschnittliche Geländeneigung liegt zwar bei 27 %, der Campingplatz ist jedoch eben bzw. leicht nach Süden geneigt, die steilen Geländeabschnitte befinden sich in den Grünflächen.
- 3.3 Der Boden besteht überwiegend aus sandig-steinigen Schluff. In tieferen Lagen nimmt der Grobkornanteil zu (Gehängelehm mit Blockschuttlagen).
- 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.5 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 4: Luftaufnahme – geplantes Sondergebiet „Camping Auf dem Bauernhof“

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren ist noch nicht abgeschlossen) als „Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Campingplatzgebiet“ bzw. „zentrale Campingplatzeinrichtungen“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 432/9 Gemarkung Bad Kötzing mit einer Gesamtfläche von ca. 0,81 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist in der Nutzungseinheit SO1 (Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“) insgesamt 30 Parzellen als Standplätze für jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Kraftfahrzeuge, Wohnmobile und Zelte auf. In der Nutzungseinheit SO2 im Süden sind generell Bebauungen vorgesehen, die als zentrale Campingplatzeinrichtungen dienen.
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Sondergebiet Camping Auf dem Bauernhof“ (SO) im Sinne des § 10 BauNVO festgesetzt.
In der Nutzungseinheit SO1 wird die max. GRZ auf 0,50 und die max. GFZ auf 1,50 festgesetzt. In der Nutzungseinheit SO2 beträgt die maximal zulässige Grundfläche je Stellplatz 25 m².
Um die bestehende Bebauung nicht zu stark einzuschränken, wurden die Wandhöhen, Dachformen und Neigungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern, usw. annähernd an die bestehenden Festsetzungen angeglichen.

5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird über die Lamer Straße und die Jahnstraße erschlossen.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Stadt Bad Kötzing sichergestellt.
- 5.3 Die Schmutzwässer werden der Kanalisation in der Jahnstraße zugeführt. Die Oberflächenwässer des Planungsgebietes werden weitgehend einer unbeeinträchtigten Versickerung zugeführt. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.
Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.
- 5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Bestehende Hecken bleiben erhalten.

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

7.1 Standort

Das geplante Sondergebiet „Camping Auf dem Bauernhof“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kötzting, im Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an bestehende Bebauung, im Osten an die Jahnstraße an.

Das Baugebiet fällt nach Osten ab und weist ein Gefälle von ca. 27 % auf, wobei der Campingbereich eben terrassiert ist und die Grünflächen sehr steil sind.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine entsprechende Nutzung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird schon seit langem als Campingplatz genutzt. Der Campingplatz ist im Westen und Osten von biotopkartierten Gehölzstrukturen eingegrünt, so dass ein Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse seit langem besteht. Durch das geplante Bauleitverfahren bleibt die gegenwärtige Nutzung bestehen, alle Gehölze bleiben erhalten, so dass bei dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden kann, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet alle Biotope erhalten bleiben, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 5: Campingplatz

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Stadt Bad Kötzing liegt auf 390 – 511 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 700 – 800 mm. Das geplante Bau- gebiet ist ein Südosthang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine ver- stärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in ge- ringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist je- doch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Nieder- schlagswasser wird nicht abgeleitet, sondern ist zu versickern und wird dadurch wieder dem Grundwasser zugeführt.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 0,75 m betragen. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Campingnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Das östliche Planungsgebiet zählt zum sog. „wassersensiblen Bereich“. Dieser Begriff ist nach Aussage des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) folgendermaßen definiert: *„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbe- reich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nut- zungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeit- weise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grund- wasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Über- schwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grund- wasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“*



Abb. 6: wassersensibler Bereich

Ergebnis:

Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten bzw. als Campingplatz genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige Schnittmaßnahmen hin.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, entlang der Jahnstraße, befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 6843-0113-019 und 020, welche folgendermaßen beschrieben werden:

„Hecken, Feldgehölze und Grasfluren, auf Böschungen und Kuppen zwischen Kötzing und Feßmannsdorf“;

Fl.19, 20 Böschungen, ca. 2,5-5,0 m hoch, ca. 45-60 Grad steil, mit feuchten und teils eutroph. Grasfluren, mit Gebüsch, jungen Bäumen und Baumheckenabschnitten; z.T. einzelne gepflanzte Kiefern und Fichten; im südl. Teil der Fl.19 Übergang in dichte Baumhecke - Anpflanzung der benachbarten Schule; im mittleren Teil der Fl.19 Erweiterung nach Westen; steiler Hangbereich mit aufgelassener Obstwiese, eutrophiert und ruderalisiert, mit Verbuschungen und jungen Eichen, ca. 15 jährig; in der Krautschicht dominiert Brennnessel;“

Die Biotope befinden sich teilweise außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs und bleiben in vollem Umfang erhalten.



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

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im unmittelbaren Anschluss in östlicher Richtung. Ebenfalls im unmittelbaren Anschluss grenzt das FFH-Gebiet 6844-371.02 „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachau“ an das Planungsgebiet an.



Abb. 8: Luftaufnahme – FFH-Gebiet

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet ein Beerenstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch einen intensiv genutzten Bereich als Campingplatz aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf. Bestehende Heckenstrukturen und Einzelsträucher bleiben erhalten.

Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen und bebauete Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

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

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

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

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

Im Bereich von Bad Kötzing ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin nach Norden oder nach Süden zum Perlbach entwässern.

Das Planungsgebiet ist geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier hervor. In der näheren Umgebung wird der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Auengehölze und Bachtäler verdeutlicht.

Ergebnis:

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

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 15) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I (Grünland)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = $0,35 \leq 0,35$ ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,30** (Grünland)

8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden, kleinen Eingriffe durch das Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ vorgesehen:

Da der Campingplatz in seiner jetzigen Form schon seit über 40 Jahren besteht und die Ränder durch die Biotope und Grünstrukturen sich positiv entwickelt haben, ist ein Ausgleich in Form einer Ausgleichsfläche nicht notwendig. Verpflichtend ist jedoch die Erhaltung der bestehenden Biotope und Grünstrukturen. Kleine Eingriffe können durch die Pflanzung einzelner Obst- oder Laubbäume in den Grünflächen kompensiert werden.

Die bestehenden Grünstrukturen bieten beste Voraussetzungen für die Flora und Fauna. Mit den seit langen bestehenden Biotopen und Grünflächen wird der Komplex der strukturreichen Hecken und uferbegleitenden Auenstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

8.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen die bestehenden Strukturen zu erhalten und das Sondergebiet in den umgebenden Landschaftsraum und das Landschaftsbild weiter einzubinden.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Auengehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Laufe des Jahres 2023 begonnen werden.

Cham, den 01.08.2023

