

**Markt Wernberg-Köblitz
Lkr. Schwandorf**

**1. Änderung Bebauungsplan
„Am Köblitzbach“
in Wernberg-Köblitz**



Textliche Festsetzungen

Planfassung vom 24.03.2026

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

INHALT

A) Präambel

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 3. Bestandteile der Satzung | 3 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 4

C) Festsetzungen zur Grünordnung

- | | |
|------------------------------------|---|
| 16.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen | 4 |
|------------------------------------|---|

D) Nachrichtliche Übernahmen 6

E) Hinweise 6

F) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 7

A) PRÄAMBEL

1. Satzungsbeschluss

Der Markt Wernberg-Köblitz beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

3. Bestandteile der Satzung

Die bisherigen Bestandteile der Satzung im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Köblitzbach“ in der Fassung vom 27.06.2023 bleiben, mit Ausnahme der textlichen Festsetzungen, unverändert.

Die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Köblitzbach“ kommen ergänzend hinzu.

B) BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die unter Ziffer B) bisher geführten Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Köblitzbach“ in der Fassung vom 27.06.2023 bleiben unverändert bestehen und gelten damit vollumfänglich weiter.

C) FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Im bislang geltenden Bebauungsplan werden einzig die Festsetzungen unter Ziffer 16.2.4 wie folgt geändert.

Darüber hinaus bleiben die unter Ziffer C) bisher geführten Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Köblitzbach“ in der Fassung vom 27.06.2023 unverändert bestehen und gelten weiter.

16.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen (private Bauparzellen und öffentliche Erschließung) verbindlich zugeordnet.

Die Aufteilung der verbindlichen Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu den Erschließungsanlagen und den privaten Bauparzellen erfolgt nach folgendem Verhältnis:

| | |
|---|-------|
| - öffentliche Erschließungsanlagen einschließlich Regenrückhaltung: | 33,3% |
| - private Bauparzellen: | 66,7% |

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

- a) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die bauliche Beanspruchung einer festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche für den Bebauungsplan Kreuzäcker II (ursprüngliche Fläche 1.505 m²), A1 und A2

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind für die Beanspruchung der Ausgleichs-/Ersatzfläche des Bebauungsplans Kreuzäcker II (1.505 m², mit Zuschlag für zeitlichen Verzug von 30 %, nachzuweisende Gesamtfläche 1.957 m²) folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Teilflächen östlich der Geländemulde (1.325 m² und 518 m², A1) sowie nordöstlich des Baugebiets (114 m², A2, Gesamtfläche 1.957 m²) durchzuführen:

Es sind zur Geländemulde hin Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit mindestens 20 % Anteil an Dornsträuchern unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen, ebenfalls auf der östlichen Teilfläche an der Nordseite.

Im Saumbereich der Hecken sind Altgrasfluren zu entwickeln, die alle 2 Jahre, jeweils zur Hälfte, alternierend zu mähen sind (Herbstmahd). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

Darüber hinaus sind Streuobstwiesen auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß den planlichen Festsetzungen Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten (geeignet für die Pflanzung in der freien Landschaft, Kronenansatz ab 160 cm) zu pflanzen.

Die nicht bepflanzten Teilflächen sind zu extensiven Wiesen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 19 einzusäen (Kräuteranteil mindestens 50 %). Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind auf der gesamten Kompensationsfläche nicht zulässig.

Die Ausgleichs-/Ersatzfläche ist 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Um möglichst rasch einen nährstoffarmen Zustand zu erreichen, sind in den ersten 3 Jahren als Aushagerungsmahd 3 Schnitte durchzuführen (1. Schnitt ab 30.05. des Jahres, 2. Schnitt ab 01.07. des Jahres, 3. Schnitt als Herbstmahd ab Mitte September). Wenn die Fläche entsprechend ausgemagert ist, kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine 1-malige Herbstmahd umgestellt werden.

Es ist insektenfreundliches Mähwerk zu verwenden (Schnitthöhe nicht unter 10 cm).

b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die sonstigen Eingriffe im geplanten Baugebiet

Der naturschutzrechtliche Ausgleich/Ersatz für die sonstigen Eingriffe durch die Errichtung des Baugebiets (gemäß Eingriffsermittlung 21.835 WP Kompensationsbedarf), A3 und A4 ist wie folgt durchzuführen (Kompensationsleistung 21.837 WP).

Es sind an der Nord- und Südseite (A3) Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit mindestens 20 % Anteil an Dornsträuchern unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen.

Im Saumbereich der Hecken sind Altgrasfluren zu entwickeln, die alle 2 Jahre, jeweils zur Hälfte, alternierend zu mähen sind (Herbstmahd). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

Darüber hinaus sind Streuobstwiesen auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß den planlichen Festsetzungen Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten (geeignet für die Pflanzung in der freien Landschaft, Kronenansatz ab 160 cm) zu pflanzen.

Die nicht bepflanzten Teilflächen sind zu extensiven Wiesen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 19 einzusäen (Kräuteranteil mindestens 50 %). Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind auf der gesamten Kompensationsfläche nicht zulässig.

Die Ausgleichs-/Ersatzfläche ist 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Um möglichst rasch einen nährstoffarmen Zustand zu erreichen, sind in den ersten 3 Jahren als Aushagerungsmahd 3 Schnitte durchzuführen (1. Schnitt ab 30.05. des Jahres, 2. Schnitt ab 01.07. des Jahres, 3. Schnitt als Herbstmahd ab Mitte September). Wenn die Fläche entsprechend ausgemagert ist, kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine 1-malige Herbstmahd umgestellt werden.

Es ist insektenfreundliches Mähwerk zu verwenden (Schnitthöhe nicht unter 10 cm).

Zudem sind Wurzelstock- bzw. Totholzhaufen und/oder Steinhaufen gemäß den planlichen Festsetzungen aus groben Steinmaterialien (Kantenlänge 60-300 mm) einzubringen.

Monitoring:

Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen spätestens nach 3 Jahren, gegebenenfalls Anpassung des Mahdregimes in ausschließlicher Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Köblitzbach“ in der Fassung vom 27.06.2023 bleiben unverändert.

E) HINWEISE

Hinweise im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Köblitzbach“ in der Fassung vom 27.06.2023 bleiben unverändert.

F) VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 24.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis 09.03.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis 09.03.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Wernberg-Köblitz hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.03.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2026 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Wernberg-Köblitz, den (Siegel)
Markt Wernberg-Köblitz
Kiener, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Köblitzbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit am in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wernberg-Köblitz, den (Siegel)
Markt Wernberg-Köblitz
Kiener, 1. Bürgermeister