

# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) für den Bereich „Westriedlung–Gehstorf“

Gemeinde: Bad Kötzing  
Landkreis: Cham  
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

---



*O.Nr. 12.18*  
*Bestandskraft: "10.02.2021"*  
**Sg. 50**

## Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing am 26.01.2021 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Abrundung

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Westsiedlung–Gehstorf“ werden im beiliegenden Lageplan M=1:2.000 und M=1:10.000 festgelegt.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) für den Bereich „Westsiedlung–Gehstorf“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 5, 6/2, 7, 12, 12/2, 12/10 (Straßengrundstück), 12/11, 15/5, 15/6, 15/18, 23/3, 23/5, 23/6, 23/9, 23/10, 23/13, 23/14, 33/3, 46, 46/2, 46/3, 46/4, 46/7, 46/8, 46/9, 46/10, 46/11, 46/12, 46/13, 46/14, 46/15, 47/2, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/12, 49, 49/3, 49/5, 50/1, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 6, 6/3, 8, 15/2, 16/3, 21, 22, 24, 24/2, 28/2 (Straßengrundstück), 33, 33/6, 42/2 (Straßengrundstück) 44, 45 (Straßengrundstück), 45/2, 48, 50, 52, 58/13 (Straßengrundstück), 72, 73 (Straßengrundstück), 81 (Straßengrundstück) der Gemarkung Gehstorf und die Grundstücke Fl.-Nrn. 323 (Straßengrundstück), 320/1, 320/2, 320/3, 320/4, 320/5, 320/6, 320/7, 320/8, 320/9, 320/10, 320/11, 320/12, 320/13, 320/14 (Straßengrundstück), 320/15, 320/17, 320/18, 321/3, 321/4, 321/5, 324/4, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 316/2 (Straßengrundstück), der Gemarkung Bad Kötzing.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 10,7 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M=1/10.000 und M=1/2.000.

### § 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Außerdem ist alle 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten.

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) „Westsiedlung–Gehstorf“, Bad Kötzing

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt für alle bisherigen Außenbereichsflächen im Änderungs- und Erweiterungsbereich. Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensenke“ zu verwenden.

### **§ 4 Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m, bezogen auf das Urgelände.

### **§ 5 In-Kraft-Treten**

Diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) für den Bereich „Westsiedlung–Gehstorf“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Bad Kötzing, den 09.02.2021.....

.....  
Markus Hofmann (Erster Bürgermeister)

## Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) für den Bereich „Westsiedlung–Gehstorf“

### Planungsanlass und -ziele

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 27.10.2020 beschlossen, für den Ortsteil „Westsiedlung - Gehstorf “ eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) zu erlassen. Hauptanlass ist eine Bauanfrage für die Flurnummern 16/3, 21 (jeweils Teilflächen) sowie 23/3 der Gemarkung Gehstorf. Die Stadt möchte diese Bauabsichten unterstützen. Außerdem wurde die Zufahrt zum Anwesen Westsiedlung 23 als Ortsstraße ausgebaut. Die angrenzenden Grundstücke sind ersterschlossen und sollen im Zuge dieser Ortsabrundung Baurecht erhalten.

Mit vorliegender Ortsabrundungssatzung strebt die Stadt Bad Kötzing für den Bereich „Westsiedlung–Gehstorf“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung an. Der Umfang der Siedlungstätigkeit orientiert sich vorwiegend an der Erhaltung und einer angemessenen Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen. Mögliche Fehlentwicklungen können somit eingegrenzt oder vermieden werden bzw. werden integriert und finden eine Abrundung. Dies bietet zudem die Möglichkeit, an einer gewachsenen Siedlungsstruktur weitere Wohnbauflächen auszuweisen, was unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und dessen Folgen Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) ist.

Aus diesem Anlass hat der Stadtrat beschlossen, für den Ortsteil „Westsiedlung - Gehstorf“ eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen. Mit dieser Ortsabrundungssatzung kann Baurecht für alle Grundeigentümer in diesem Bereich neu definiert werden.

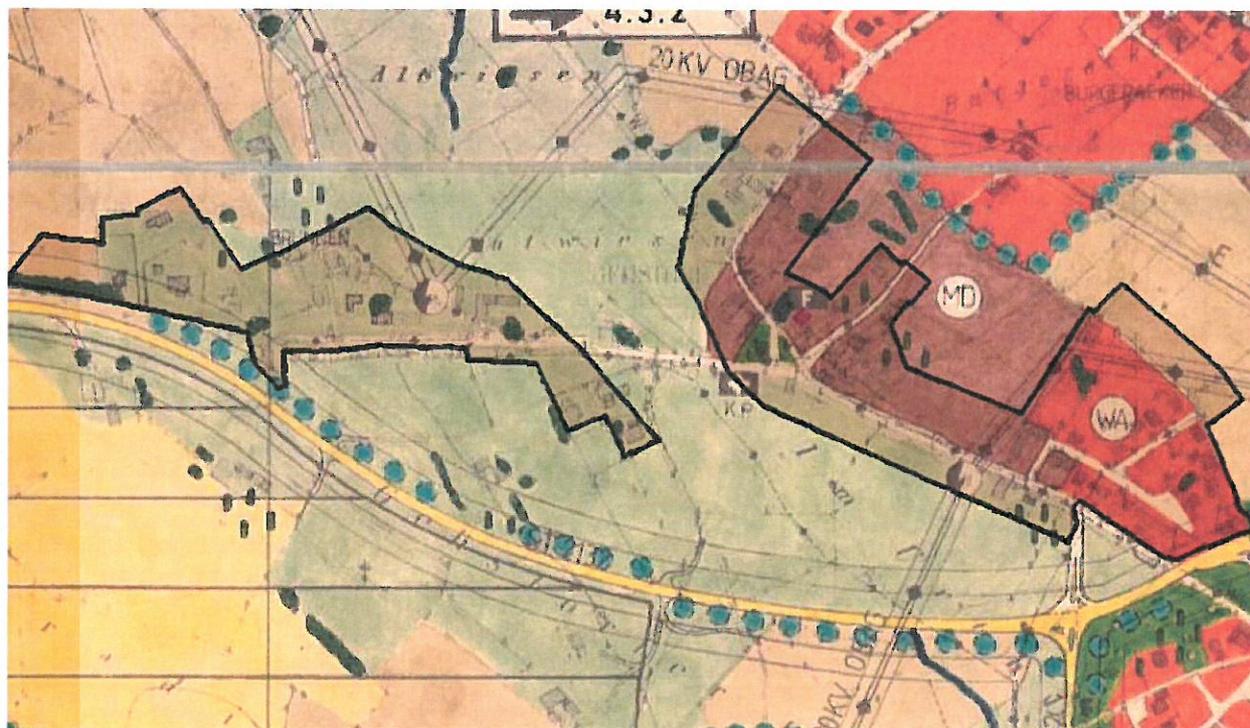
Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Ortsteil „Westsiedlung-Gehstorf“ um einen nicht untergeordneten Siedlungssplitter im Außenbereich. Die vorhandene Gebäudeansammlung trägt den Ansatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil in sich. Das städtebauliche Gewicht der vorhandenen Bebauung lässt eine Fortentwicklung zu einem Ortsteil zu. Eine Entwicklung zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung und Abrundung, wie von der Stadt Bad Kötzing angestrebt, ist daher nachvollziehbar.

Das Fließgewässer „Urtlbach“ quert den Ortsteil Gehstorf in Nord-Süd-Richtung. Der Bach ist im Bereich von Gehstorf in großen Teilen verrohrt. Im Umgriff des Urtlbachs ist ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet definiert. Dieses Gebiet wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundung herausgenommen, hier soll kein zusätzliches Baurecht ermöglicht werden. Für die vorhandene Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 33 und 45/2 innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs gilt Bestandsschutz.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Erschließung, Wasser und Kanal) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) „Westsiedlung–Gehstorf“, Bad Kötzing

Die im Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (Westsiedlung) sowie als gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen (Gehstorf) dargestellt.



### **Planungsinhalt**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) für den Bereich „Westsiedlung–Gehstorf“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 5, 6/2, 7, 12, 12/2, 12/10 (Straßengrundstück), 12/11, 15/5, 15/6, 15/18, 23/3, 23/5, 23/6, 23/9, 23/10, 23/13, 23/14, 33/3, 46, 46/2, 46/3, 46/4, 46/7, 46/8, 46/9, 46/10, 46/11, 46/12, 46/13, 46/14, 46/15, 47/2, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/12, 49, 49/3, 49/5, 50/1, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 6, 6/3, 8, 15/2, 16/3, 21, 22, 24, 24/2, 28/2 (Straßengrundstück), 33, 33/6, 42/2 (Straßengrundstück) 44, 45 (Straßengrundstück), 45/2, 48, 50, 52, 58/13 (Straßengrundstück), 72, 73 (Straßengrundstück), 81 (Straßengrundstück) der Gemarkung Gehstorf und die Grundstücke Fl.-Nrn. 323 (Straßengrundstück), 320/1, 320/2, 320/3, 320/4, 320/5, 320/6, 320/7, 320/8, 320/9, 320/10, 320/11, 320/12, 320/13, 320/14 (Straßengrundstück), 320/15, 320/17, 320/18, 321/3, 321/4, 321/5, 324/4, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 316/2 (Straßengrundstück), der Gemarkung Bad Kötzing.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 10,7 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M=1/10.000 und M=1/2.000.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Außerdem ist alle 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensenke“ zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eng an der bestehenden Bebauung abgegrenzt. Die Erweiterungsflächen werden derzeit ausschließlich als Grünland genutzt. Hier sind keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen. Für diese Wiesenbereiche gilt der Ausgleichsfächenfaktor 0,2 (Kategorie I, Typ B). Biotopflächen sind von der Planung nicht berührt. Durch die geplante Ortsabrundung für den Ortsteil „Westsiedlung – Gehstorf“ werden keine forstlichen Belange berührt. Der Umgriff des Urtlbachs wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen. Somit gilt eine Pufferzone zum Bachlauf.

Die Eingrünung zur freien Landschaft ist als Vermeidungsmaßnahme unbedingt erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung der Bauvorhaben erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen. Eine mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke der Artenliste „Regensenke“ sowie entsprechende Baumpflanzungen können als Ausgleich angerechnet werden. Mit den Bauunterlagen ist ein entsprechender Eingrünungs- bzw. Ausgleichsplan vorzulegen, indem unter Berücksichtigung des Beeinträchtigungsfaktors die notwendige Pflanzung textlich und planerisch dargestellt wird.

Im Bereich der Fl.-Nrn. 47/2, 47/5, 47/11 und 48/1 gibt es bereits Gehölzbestände, die aktuell als Eingrünung dienen. Da diese jedoch nicht im Geltungsbereich der OAS liegen, ist die dargestellte Heckenpflanzung als Ausgleich/Eingrünung trotzdem auszuführen. Die Gehölze auf den Grundstücken Fl.-Nr. 23/5 und 23/14 sollten erhalten werden. Eine Beseitigung dieser Gehölze ist nur über einen Antrag nach Art. 23 BayNatSchG möglich, sofern ein Ausgleich im selben Umfang erfolgt.

### **Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städt. Wasserwerk. Die Abwasserbeseitigung (Misch- und Trennsystem) erfolgt durch das städt. Kanalnetz. Die elektrische Versorgung des Erweiterungsgebiets erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

Anfallendes Regenwasser von Dach- und Erschließungsflächen soll, soweit technisch machbar, vor Ort einer Versickerung zugeführt werden. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig, bei einer geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sollen diese Materialien vermieden werden.

### **Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung**

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung gilt, dass sich diese in Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen. Dies betrifft insbesondere auch die Bauhöhen und Bauformen (z.B. Wandhöhe, Dachausbildung). In der weiteren baulichen Entwicklung soll auch die vorhandene Siedlungsstruktur möglichst weitergeführt werden. Mit der Orientierung an der Umgebung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

## Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
4. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
5. Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet werden.
6. Immissionen  
Es ist darauf zu achten, dass bei der Bebauung mit Wohngebäuden ausreichende Abstände zu gewerblichen Nutzungen bzw. landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden eingehalten werden.
7. Artenschutz  
Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Allerdings können die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen Lebensraum für besonders- oder streng geschützte Arten sein. Bei geplanten Eingriffen in diese Lebensräume sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab zu prüfen. Nach Art. 39 BNatSchG ist zum allgemeinen Artenschutz ein Rückschnitt bzw. die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich.
8. Einzäunungen:  
Bei Einzäunungen zur freien Landschaft hin sollte auf einen Sockel verzichtet werden. Es wird ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante empfohlen, um die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:  
Mit den Bauunterlagen ist ein entsprechender Eingrünungs- und Ausgleichsplan vorzulegen, indem unter Berücksichtigung des Beeinträchtigungsfaktors die notwendige Pflanzung textlich und planerisch dargestellt wird.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.10.2020 den Erlass einer Klarstellungs- und Einziehungssatzung (Ortsabundungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Westiedlung–Gehstorf“ beschlossen.

### 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einziehungssatzung (Ortsabundungssatzung) in der Fassung vom 27.10.2020, geändert am 11.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.12.2020 bis 21.01.2021 beteiligt.

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Klarstellungs- und Einziehungssatzung (Ortsabundungssatzung) in der Fassung vom 27.10.2020, geändert am 11.12.2020 wurde in der Zeit vom 21.12.2020 bis 21.01.2021 öffentlich ausgelegt.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.01.2021 die Klarstellungs- und Einziehungssatzung (Ortsabundungssatzung) gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, 09.02.2021



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

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einziehungssatzung (Ortsabundungssatzung) für den Bereich „Westiedlung–Gehstorf“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Klarstellungs- und Einziehungssatzung ist damit 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.

Bad Kötzing, 10.02.2021

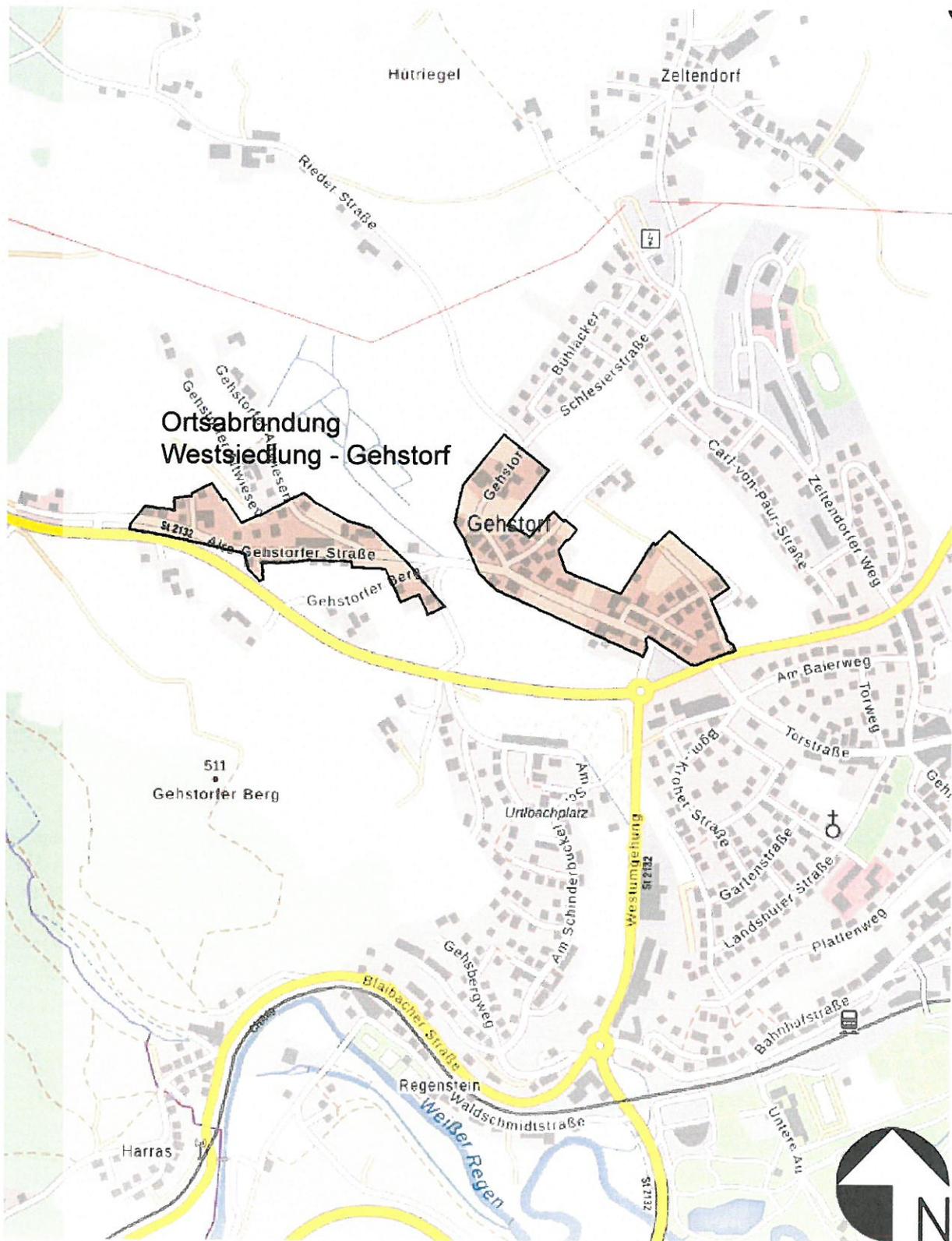


  
\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1 – Artenliste standortheimische Laubgehölze im Naturraum „Regensenke“

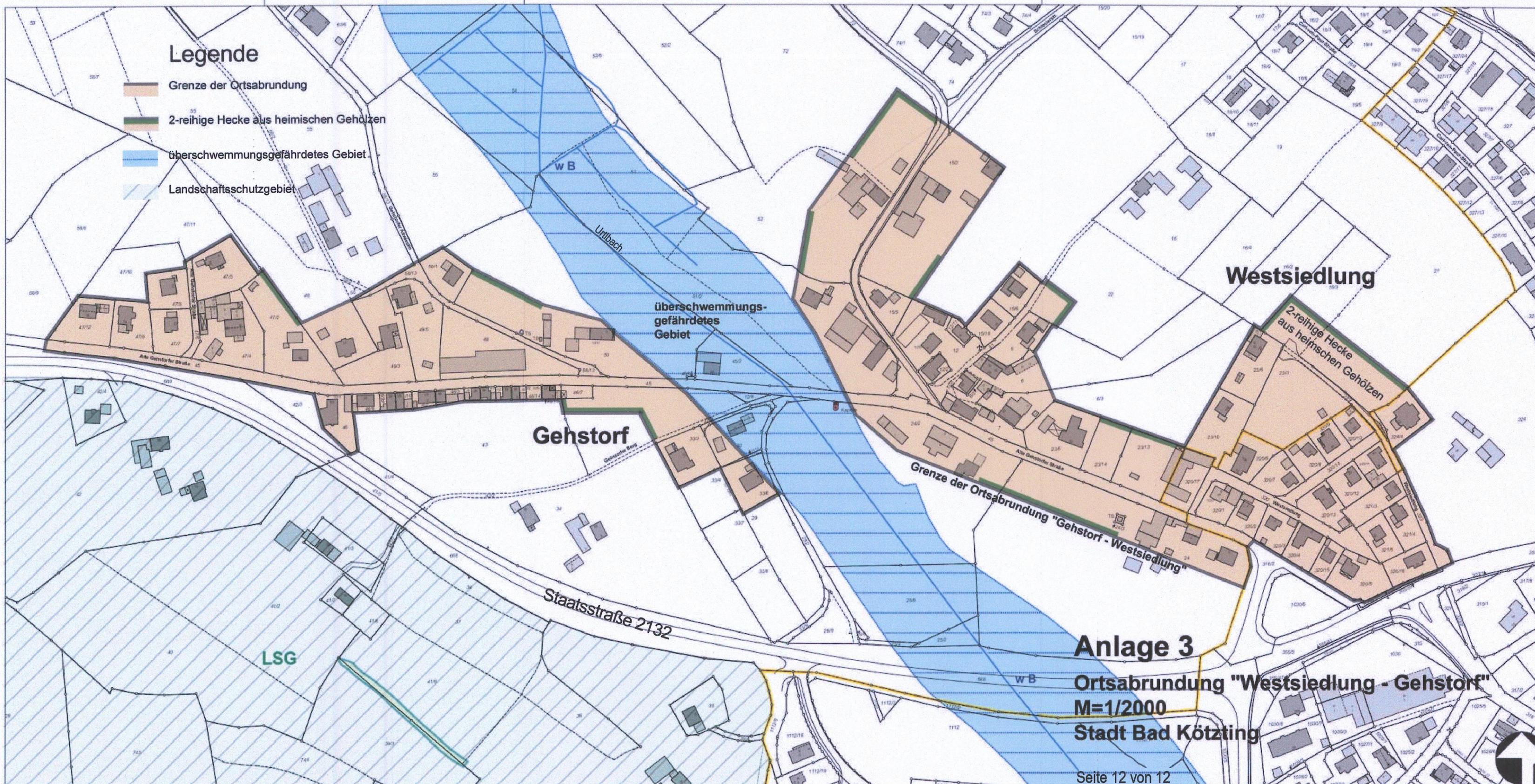
Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweigriffiger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffiger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche			x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Aspe, Espe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Buch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus rademosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Anlage 2 – Lageplan M=1/10.000



# Legende

-  Grenze der Ortsabrundung
-  2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen
-  überschwemmungsgefährdetes Gebiet
-  Landschaftsschutzgebiet



**Gehstorf**

**Westsiedlung**

überschwemmungs-  
gefährdetes  
Gebiet

2-reihige Hecke  
aus heimischen Gehölzen

Grenze der Ortsabrundung "Gehstorf - Westsiedlung"

Staatsstraße 2132

LSG

**Anlage 3**

**Ortsabrundung "Westsiedlung - Gehstorf"**

**M=1/2000**

**Stadt Bad Kötzting**

