

# Stadt Bad Kötzing

## Ortsabrundungssatzung

### für den Ortsteil „Am Roten Steg“



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 28.05.2019 beschlossen, für den Ortsteil „Am Roten Steg“ eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen.

Hauptanlass ist eine Bauanfrage für die Flurnummer 67/22 der Gemarkung Weißenregen. Die Stadt möchte diese Bauabsicht unterstützen. Im Rahmen des Vorbescheids-Verfahren zu dieser Bauanfrage wurde festgestellt, dass aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft eine Baugenehmigung aktuell nicht möglich ist. Es stehen öffentliche Belange entgegen, für das Bauvorhaben wäre eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft zu befürchten.

Durch die Ortsabrundungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden, die zur Deckung des auf die Stadt Bad Kötzing abzielenden Wohnbaulandbedarfs beitragen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Ortsteil „Am Roten Steg“ 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.

### Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen ein. Die Sachgebiete „Bauwesen – technisch“, „Am für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham“, das „Amt für Ländliche Entwicklung“, die „Regierung der Oberpfalz“ und die „Deutsche Telekom“ äußerten keine Bedenken oder Einwände. Die „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ weist darauf hin, dass sich im Planungsbereich keine Anlagen der WBW befinden.

Das Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“ erachtet die Ortsabrundungssatzung für vertretbar, da in der Satzung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Erfordernisse an gesunden Wohnverhältnisse können durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Der Planbereich ist dem Straßenverkehrslärm von der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2140 und dem Sportanlagenlärm von den nördlich angrenzenden Sportanlagen ausgesetzt. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Straßenverkehrs- und Sportanlagenlärms wurden von der Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler untersucht. In

dieser schalltechnischen Untersuchung wurden Vorschläge für Festsetzungen zum passiven Schallschutz erarbeitet. Diese Vorschläge sind als Festsetzungen im Satzungstext berücksichtigt (siehe § 5 Immissionsschutz).

Das Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ fordert eine klarstellende Flächenbilanzierung im Textteil zur Ortsabrundungssatzung. Eine Flächenbilanzierung wurde in der Begründung ergänzt (siehe A. Begründung, 6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Im Bereich der geplanten Bauvorhaben auf der Flurnummer 67/22 der Gemarkung Weißenregen wird eine Wiesenfläche in die Satzung mit aufgenommen. Für diesen Wiesenbereich gilt der Ausgleichsfächenfaktor 0,35 (Typ B, Kategorie I). Auf Teilflächen der Flurnummern 67/12 und 67/14 befinden sich Gehölzpflanzungen. Für diese Gehölzflächen gilt der Ausgleichsfächenfaktor 0,80 (Typ B, Kategorie II). In der Summe errechnet sich ein Ausgleichsfächenbedarf von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung und durch die Pflanzung von Laub- oder Obstbaumhochstämmen. In der Satzung ist festgelegt, dass der naturschutzfachliche Ausgleich zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden muss (siehe § 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen. Der Textteil wurde um Hinweise zum Naturschutz ergänzt (siehe B. Hinweise, 6. Naturschutz).

Das Sachgebiet „Wasserrecht“ weist darauf hin, dass der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung außerhalb eines berechneten oder festgesetzten ÜSG HQ100 sowie außerhalb von Risikogebieten liegt. Der Geltungsbereich reicht auch nicht unmittelbar bis an das Gewässerufer heran. Des Weiteren wird in der Stellungnahme des Sachgebiets „Wasserrecht“ auf die Anlagengenehmigungspflicht im 60-m-Bereich des Weißen Regen hingewiesen. Um Verstöße gegen die wasserrechtliche Genehmigungspflicht möglichst zu vermeiden, sollte auf diesen Punkt in geeigneter Weise hingewiesen werden. Der Textteil wurde um Hinweise zum Wasserrecht ergänzt (siehe B. Hinweise, 8. Wasserrecht).

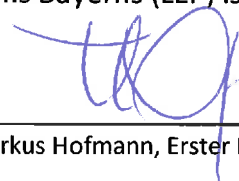
### Zusammenfassung:

Mit der vorliegenden Ortsabrundungssatzung soll in dem vorgesehenen Geltungsbereich eine weitere, städtebaulich geordnete Entwicklung, insbesondere die Errichtung von sich in die Umgebung einfügender Wohnbebauung ermöglicht bzw. erleichtert werden. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Der Umfang der Siedlungstätigkeit orientiert sich vorwiegend an der Erhaltung und einer angemessenen Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Mögliche Fehlentwicklungen werden eingegrenzt oder vermieden 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.

Bad Kötzing, den 02.11.2021



  
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

## Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Am Roten Steg“

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

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Am Roten Steg“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 64, 65, 66, 67/4, 67/8 (Teilfläche), 67/9 (Straßengrundstück), 67/10 (Straßengrundstück), 67/11, 67/12, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16 (Straßengrundstück), 67/17, 67/18 (Teilgrundstück), 67/20, 67/22 (Teilgrundstück), 257 (Teilgrundstück), 268/1, 275/1 (Teilgrundstück), 275/5 (Teilgrundstück), 275/6 (Straßenteilgrundstück), 275/7 (Teilgrundstück), 279 (Teilgrundstück), 279/10, 279/11, jeweils Gemarkung Weißenregen.



STADT Bad Kötzing  
– Stadtbauamt –  
Herrenstraße 5  
93 444 Bad Kötzing

Tel.: 09941 / 602-146  
Fax: 09941 / 6023-146

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Begründung</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.	Geltungsbereich		
2.	Planungsanlass und -ziele		
3.	Flächennutzungsplan		
4.	Voraussetzungen für eine Ortsabrundungssatzung		
5.	Auswirkungen auf Schutzgüter		
6.	Grünordnung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung		
7.	Ver- und Entsorgung, Erschließung		
8.	Immissionen		
9.	Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung		
<b>B.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>Seite</b>	<b>10</b>
<b>C.</b>	<b>Satzung</b>	<b>Seite</b>	<b>11</b>
<b>D.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>Seite</b>	<b>15</b>
<b>E.</b>	<b>Anlage – Artenliste</b>	<b>Seite</b>	<b>16</b>
<b>F.</b>	<b>Übersichtslageplan M=1/5.000</b>	<b>Seite</b>	<b>17</b>
<b>G.</b>	<b>Lageplan M=1/1.000</b>	<b>Seite</b>	<b>18</b>

## **A. Begründung**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Am Roten Steg“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 64, 65, 66, 67/4, 67/8 (Teilfläche), 67/9 (Straßengrundstück), 67/10 (Straßengrundstück), 67/11, 67/12, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16 (Straßengrundstück), 67/17, 67/18 (Teilgrundstück), 67/20, 67/22 (Teilgrundstück), 257 (Teilgrundstück), 268/1, 275/1 (Teilgrundstück), 275/5 (Teilgrundstück), 275/6 (Straßenteilgrundstück), 275/7 (Teilgrundstück), 279 (Teilgrundstück), 279/10, 279/11, jeweils Gemarkung Weißenregen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1.000.

### **2. Planungsanlass und -ziele**

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 28.05.2019 beschlossen, für den Ortsteil „Am Roten Steg“ eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen.

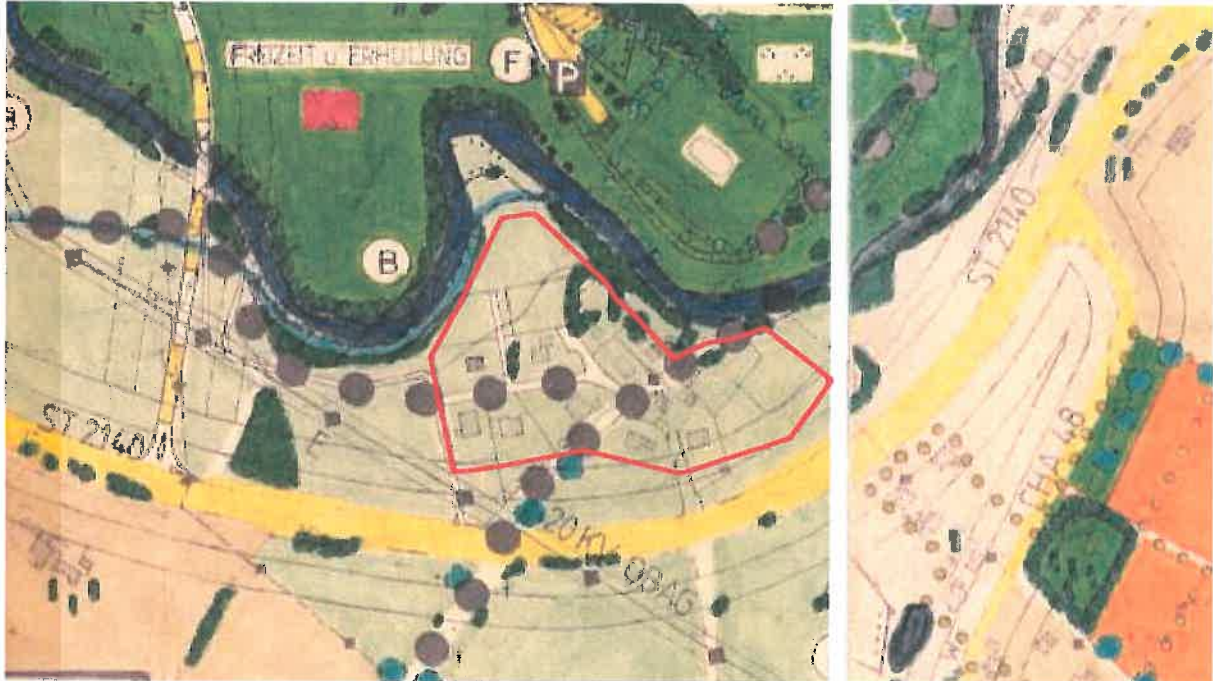
Hauptanlass ist eine Bauanfrage für die Flurnummer 67/22 der Gemarkung Weißenregen. Die Stadt möchte diese Bauabsicht unterstützen. Im Rahmen des Vorbescheids-Verfahren zu dieser Bauanfrage wurde festgestellt, dass aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft eine Baugenehmigung aktuell nicht möglich ist. Es stehen öffentliche Belange entgegen, für das Bauvorhaben wäre eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft zu befürchten.

Durch die Ortsabrundungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden, die zur Deckung des auf die Stadt Bad Kötzing abzielenden Wohnbaulandbedarfs beitragen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Ortsteil „Am Roten Steg“ 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. Mit der Ortsabrundungssatzung soll in dem vorgesehenen Geltungsbereich eine weitere, städtebaulich geordnete Entwicklung, insbesondere die Errichtung von sich in die Umgebung einfügender Wohnbebauung wie im Fall der oben beschriebenen Bauvorhaben ermöglicht bzw. erleichtert werden. Der Umfang der Siedlungstätigkeit orientiert sich vorwiegend an der Erhaltung und einer angemessenen Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen. Mögliche Fehlentwicklungen werden eingegrenzt oder vermieden 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.

### 3. Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzing als „Grünlandstandort“ dargestellt. Bebauungspläne oder andere Satzungen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen nicht. In den Darstellungen enthalten sind auch Gehölzbestände sowie das Wanderwegenetz.



### 4. Voraussetzungen für eine Ortsabrundungssatzung

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

- a. Sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind,
- b. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Ortsabrundungssatzung „Am Roten Steg“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Es werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG auslösen.

## 5. Auswirkungen auf Schutzgüter

### a. Natur- und Landschaftsschutz

Die einbezogene Außenbereichsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, liegt nicht im Landschaftsgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind durch die Planung nicht betroffen. Eine Bebauung der Fläche führt zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“.

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 67/12 und 67/14 der Gemarkung Weißenregen befinden sich Gehölzstrukturen, somit sind auch Lebensräume von der Planung betroffen. Mit den Festsetzungen wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen.

### b. Boden, Wasser

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen, das mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen. Das Gelände entwässert überwiegend nach Norden in den „Weißen Regen“.

Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen. Dadurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Durch Rückhaltung, begrünte Flächen, Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden.

### c. Landschaftsbild

Die einbezogene Fläche wird durch Wohnbebauung der letzten 5 Jahrzehnte geprägt – in erster Linie Einfamilienhäuser. Es werden in der Regel Bauhöhen von maximal zwei Vollgeschossen, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoß erreicht. In der Regel herrschen symmetrische Satteldächer vor, einzelne Nebengebäude weisen auch Pultdächer auf. Das Planungsgebiet liegt zwischen der Flussschleife des „Weißen Regens“ im Norden und der Staatsstraße „St 2140“ im Süden. Das biotopkartierte Gewässer mit Gewässerrandstreifen ist durch die Planung nicht betroffen.

Mit der Satzung wird der bebaute Bereich geringfügig erweitert und der neue Ortsrand festgelegt. Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird (ein- bis zweigeschossig, mit Satteldach, max. 2 Wohneinheiten). Mit den Festsetzungen wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Die biotopkartierten Heckengebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung.

#### d. Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch das geplante Vorhaben keine Umweltauswirkungen zu erwarten. In den Kartenunterlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im betreffenden Bereich kein Bodendenkmal verzeichnet. Im Geltungsbereich der Satzung ist kein Baudenkmal verzeichnet. Neben der Gebäudegestaltung ist in der Randlage auch die Freiflächengestaltung und Eingrünung wichtig. Den wesentlichen Landschaftsbezug bildet der biotopkartierten Gewässerrand des „Weißen Regens“. Im Zuge der Bauausführung wird die Freifläche gestaltet, mit Laubgehölzen bepflanzt und in die Landschaft eingebunden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zusätzliche Grünstrukturen entwickelt. Diese Maßnahmen werden textlich und auch plangraphisch erfasst.

### 6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ortschaft „Am Roten Steg“ weist eine landschaftlich reizvolle Lage im Tal des Weißen Regen auf. Dabei bildet der Weiße Regen im Norden des Plangebiets eine mäanderförmige Tallandschaft und mit seinen vielen Windungen reizvolle landschaftliche Situationen. Ein wichtiger städtischer Wanderweg – der Spatilleweg – verläuft entlang des Gewässerrandes im Norden des Plangebiets. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung ist vor allem auf einen ausreichenden Abstand und auf eine ausreichende Eingrünung zum Gewässerrand zu achten, damit erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden können.



Luftbild: mäanderförmige Tallandschaft

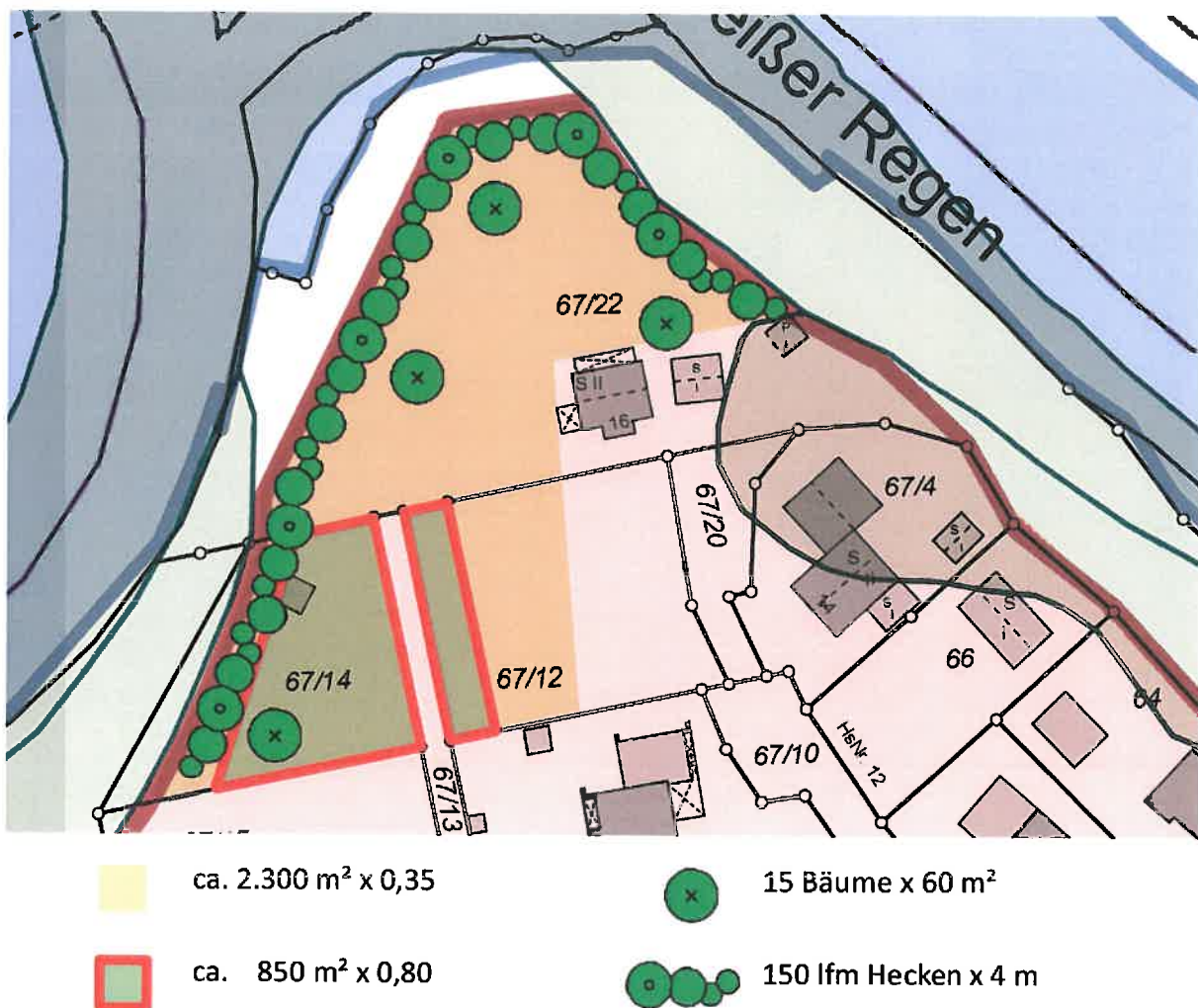
Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.



§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind.

Im Bereich der geplanten Bauvorhaben auf der Flurnummer 67/22 der Gemarkung Weißenregen wird eine Wiesenfläche in die Satzung mit aufgenommen. Hier sind keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen Für diesen Wiesenbereich gilt der Ausgleichsflächenfaktor 0,35 (Typ B, Kategorie I). Auf Teilflächen der Flurnummern 67/12 und 67/14 befinden sich Gehölzpflanzungen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild. Für diese Teilflächen gilt der Ausgleichsflächenfaktor 0,80 (Typ B, Kategorie II). In der Summe errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung und durch die Pflanzung von Laub- oder Obstbaumhochstämmen.



Zum Gewässerrand bzw. zum Wanderweg ist eine Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zwingend erforderlich. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regenschenke“ zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Satzung.

Außerdem sind mindestens alle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten.

Eine notarielle dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist nur erforderlich, sofern sich die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen. Es empfiehlt sich, dem Bauantrag einen Eingrünungsplan beizufügen, mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

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

Die verkehrliche Anbindung ist über die Gemeindestraße „Am Roten Steg“ nach Süden zur Staatstraße St 2140 gegeben. Über diese Straße erfolgt auch die Anfahrt von Fahrzeugen zur Abfallentsorgung.

Der Ortsteil „Am Roten Steg“ wird durch das Bayernwerk mit Strom versorgt.

Die Wasserversorgung des Satzungsgebiets erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Bad Kötzing und kann als gesichert betrachtet werden.

Die Abwasserbeseitigung des Satzungsgebiets erfolgt durch das öffentliche Kanalnetz der Stadt Bad Kötzing und kann als gesichert betrachtet werden.

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 werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen.

Nicht versickerbares (Überschuss-) Wasser soll über naturnahe Ableitungseinrichtungen (Mulden) gedrosselt und verzögert dem Vorfluter (Weißer Regen) zugeführt werden. Für die Versickerung und/oder Einleitung 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.

Gewässerbenutzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung können erlaubnispflichtig sein. Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Entwässerungseinrichtungen im Eingabeplan darzustellen. Die Rahmenbedingungen für geplante Einleitungen in den Vorfluter müssen möglichst konkret geklärt werden (z.B. angeschlossene Flächen, Einleitungsstellen, Rückhaltung, usw.).

## **8. Immissionen**

Der Planbereich ist dem Straßenverkehrslärm von der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2140 und dem Sportanlagenlärm von den nördlich angrenzenden Sportanlagen ausgesetzt. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Straßenverkehrs- und Sportanlagenlärms wurden von der Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler untersucht.

Es kann festgehalten werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im südlichen Geltungsbereich weder tags noch nachts eingehalten werden. Nahezu flächendeckend werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten.

Der Sportanlagenlärm verursacht leichte bis mittlere Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im nördlichen und östlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung. Die Sportanlagen sind bereits vor Inkrafttreten der 18. BImSchV errichtet worden. Aus diesem Grund sind die Überschreitungen hinzunehmen.

Es werden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz für genehmigungspflichtige Neu-, An- und Umbauten getroffen. Die Erfordernisse an gesunden Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Das Maß des baulichen Schallschutzes ist abhängig von Art, Lage und Exposition geplanter Baumaßnahmen sowie der genutzten Räumlichkeiten und wurde auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung als Mindestanforderung ermittelt.

## **9. 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.

## B. 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. **Naturschutz**  
Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Allerdings können die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die extensiven Wiesenbereiche 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.  
Der Geltungsbereich der Satzung grenzt direkt an Biotopstrukturen an. Die Biotopstrukturen (Uferbegleitgehölze) am Weißen Regen sind nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG und § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.
7. **Immissionen**  
Der Planbereich ist Straßenverkehrs- und Sportanlagenlärms ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße für Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.
8. **Wasserrecht**  
Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Am Roten Steg“ liegt außerhalb eines berechneten oder festgesetzten ÜSG HQ100 sowie außerhalb von Risikogebieten. Der Geltungsbereich reicht auch nicht unmittelbar bis an das Gewässerufer heran. Der 60-m-Bereich des Weißen Regen ist jedoch betroffen. Dort besteht Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Diese ist bei Errichtung, wesentlicher Änderung und Stilllegung von einzelnen (auch baurechtlich verfahrensfreien) Anlagen zu beachten.

## C. Satzung

Die Stadt Bad Kötzing, Landkreis Cham, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung per Satzungsbeschluss vom 03.08.2021:

### ORTSABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL „AM ROTEN STEG“

#### § 1 Abrundung

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit der Bezeichnung „Am Roten Steg“ werden im beiliegenden Lageplan M=1:1.000 festgelegt.

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Am Roten Steg“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 64, 65, 66, 67/4, 67/8 (Teilfläche), 67/9 (Straßengrundstück), 67/10 (Straßengrundstück), 67/11, 67/12, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16 (Straßengrundstück), 67/17, 67/18 (Teilgrundstück), 67/20, 67/22 (Teilgrundstück), 257 (Teilgrundstück), 268/1, 275/1 (Teilgrundstück), 275/5 (Teilgrundstück), 275/6 (Straßenteilgrundstück), 275/7 (Teilgrundstück), 279 (Teilgrundstück), 279/10, 279/11, jeweils Gemarkung Weißenregen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

#### § 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Einbindung in die freie Landschaft ist die Bepflanzung des Ortsrandes zwingend erforderlich. Als Eingrünung ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Es dürfen nur standortheimische Laubsträucher aus der Artenliste „Regensenke“ (siehe Anlage) verwendet werden.

Außerdem sind alle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten.

Biotopflächen müssen grundsätzlich erhalten und dürfen nicht überplant werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden.

Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen.

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

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m.

(Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.)

Bauweise:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

Dachneigung: 15° bis 30°

Einfriedungen:

Es sind nur senkrechte Zäune aus Holz bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen. Nicht versickerbares (Überschuss-) Wasser soll über naturnahe Ableitungseinrichtungen (Mulden) gedrosselt und verzögert dem Vorfluter zugeführt werden. Für die Versickerung und / oder Einleitung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind im Eingabeplan darzustellen.

## § 5 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung können die Orientierungswerte der DIN 18005 nahezu flächendeckend nicht eingehalten werden. Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem werden in Randbereichen der Ortsabrundungssatzung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschritten.

- (1) Genehmigungspflichtige Neu-, An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen der Südfassaden auf Flurnummern 64, 65, 66, 67/4, 67/11-15, der Westfassaden der Flurnummer 64/16, 67/14-18 der Ostfassaden der Flurnummern 64, 66, 67/4, 67/8, 67/17-18, 67/22 und Nordfassaden auf Flurnummern 64, 66, 67/4, 67/22, 275/5, 279/10 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R' <sub>w,res</sub>		
II	35 dB	30 dB	30 dB

- (2) Genehmigungspflichtige Neu-, An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen der Südfassaden auf Flurnummern 67/8, 67/17, 67/18, 279/10, 279/11, der Ost- und Westfassaden auf Flurnummern 268/1, 275/1, 275/5, 275/7 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R' <sub>w,res</sub>		
III	40 dB	35 dB	30 dB

- (3) Genehmigungspflichtige Neu-, An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen der Südfassaden auf Flurnummern 268/1, 275/1, 275/5, 275/7 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R' <sub>w,res</sub>		
IV	45 dB	40 dB	35 dB

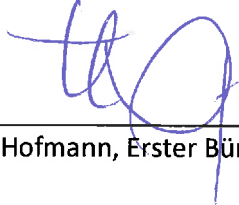
- (4) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
- (5) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (6) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2709.
- (7) Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen für genehmigungspflichtige Neu- An- und Umbauten auf Flurnummern 268/1, 275/1, 275/5, 275/7, 275/10 mit ausschließlicher Belüftung nach Süden festgesetzt.
- (8) Ruheräume in genehmigungspflichtigen Neu- An- und Umbauten auf Flurnummern 268/1, 275/1, 275/5, 275/7, 275/10 mit ausschließlicher Belüftung werden nicht zugelassen.
- (9) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

## § 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, den 02.11.2021



  
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



## D. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.05.2019 den Erlass einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Am Roten Steg“ beschlossen.

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

Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.06.2020 bis 24.07.2020 beteiligt.

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 26.05.2020 wurde in der Zeit vom 23.06.2020 bis 24.07.2020 öffentlich ausgelegt.

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

Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 04.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.

### 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 04.08.2020 wurde in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 03.08.2021 die Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 03.08.2021 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 02.11.2021



  
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

### 7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Am Roten Steg“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ortsabrundungssatzung 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, den 03.11.2021



  
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

## E. Anlage – 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 agg.</i>	Zweiggriffiger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna agg.</i>	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>Rhamus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	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		

### F. Übersichtslageplan M=1/5.000



**G. Lageplan M=1/1.000**

**Legende**

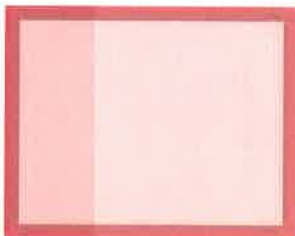
**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
max. zulässige Wandhöhe	Haustypen offene Bauweise Einzelhäuser
zulässige Dachform Satteldach	max. Anzahl der Wohneinheiten

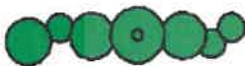
**Erklärung**

WA	II
WH 7,0 m	○ △ E
SD 15°-30°	max. 2 WE

**Allgemeines Wohngebiet**



**Anpflanzen: Sträucher**



**Anpflanzen: Bäume**



**Passiver Schallschutz gemäß textlichen Festsetzungen**



