

Deckblatt

O.Nr. 12.12. Grub

Satzung zur Ortsabrundung für den Ortsteil "Grub" der
Stadt Kötzing, gem. § 34 Abs. 2 BBauG

Gemäß § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz -BBauG- i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGB1. I S. 2256) i. V. m. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. 01. 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung, erläßt die Stadt Kötzing folgende

S A T Z U N G

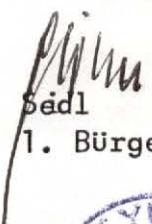
§ 1

Der im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG im Zusammenhang bebaute Ortsteil "Grub" der Gemeinde Kötzing wird, wie in dem als Anlage Nr. 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan M 1 : 5000 i. d. F. vom 08. 04. 1981 durch Braunumrandung gekennzeichnet, abgegrenzt.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kötzing, den 08. 04. 1981
STADT KÖTZTING


Siedl

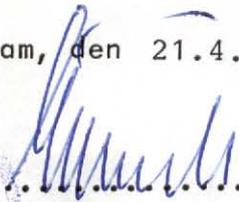
1. Bürgermeister



Genehmigungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde durch das Landratsamt Cham mit EntschlieÙung
vom 21.4.1981 Nr. 51-610 genehmigt.

Cham, den 21.4.1981


.....

Unterschrift

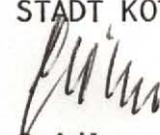
Girmindl
Landrat



Bekanntmachungsvermerk:

Die genehmigte Satzung wurde durch Anschlag an die Amtstafel im Rat-
haus Kötzing am 14. 05. 1981 und durch Veröffentlichung in den
beiden Kötztlinger Tageszeitungen am 14. 05. 1981 bekannt-
gemacht.

Kötzing, den 14. 05. 1981
STADT KÖTZTING



Seidl
1. Bürgermeister



Anlage Nr. 1

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG
für den Ortsteil "Grub" der Stadt Kötzing

vom 08. 04. 1981

Genehmigt durch das Landratsamt Cham

am 21.4.1981

Cham, den 21.4.1981

.....
Unterschrift Girmindl
Landrat

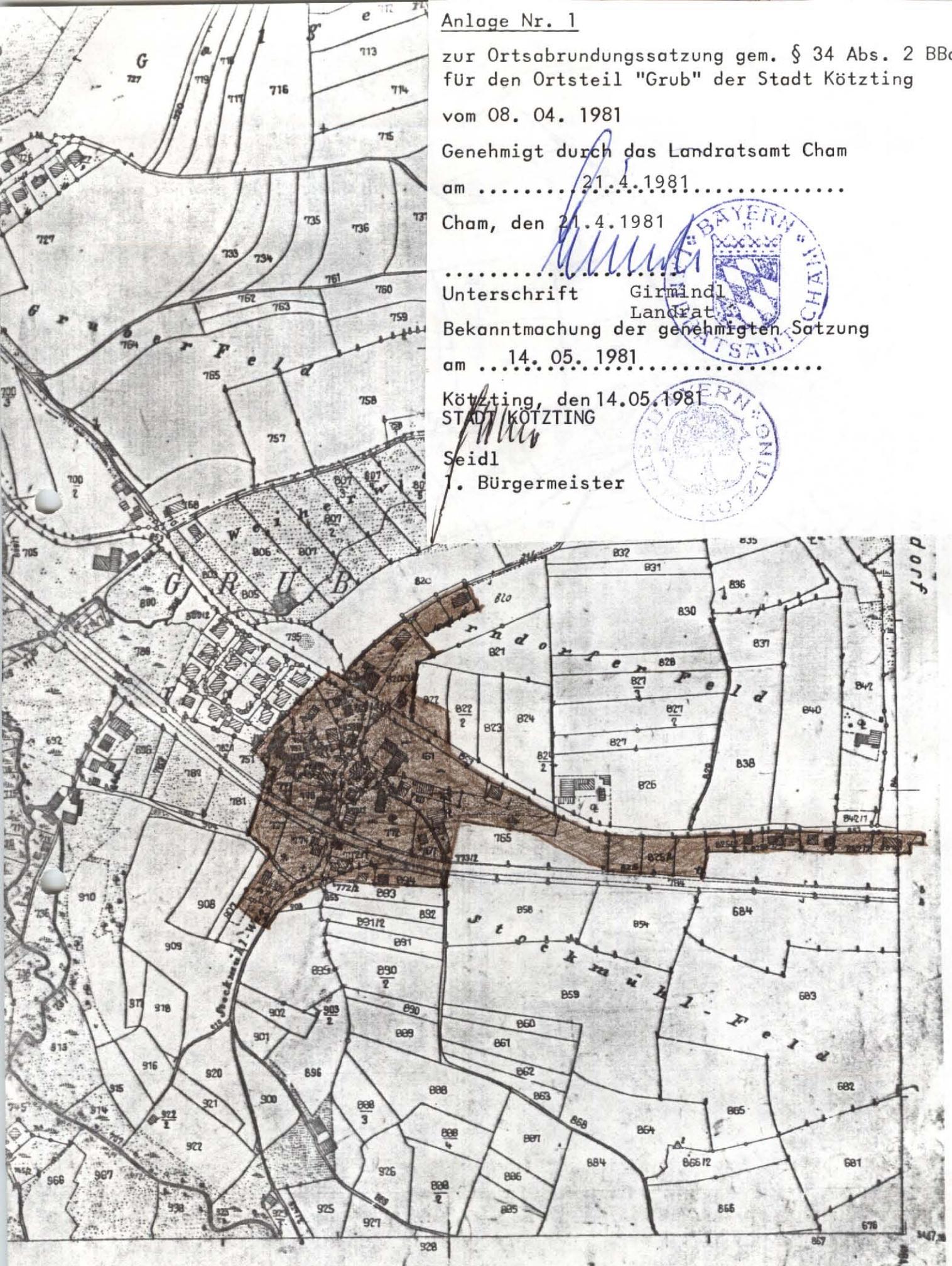
Bekanntmachung der genehmigten Satzung

am 14. 05. 1981

Kötzing, den 14.05.1981

STADT KÖTZING

Seidl
1. Bürgermeister



500 Meter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Deckblatt

O.Nr. 12.12.I Grub 1. Änderung

1. Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil „Grub“ der Stadt Bad Kötzing zur Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung)

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



Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	3
	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.	Hinweise	8
C.	Satzung	9
D.	Verfahrensvermerke	11
E.	Anlage – Artenliste	12
F.	Übersichtslageplan M=1/5.000	13
G.	Lageplan M=1/2.000	14

A. Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils „Grub“ der Stadt Bad Kötzing. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf mit einer Fläche von ca. 0,1 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M=1:2.000.

2. Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Bad Kötzing beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils „Grub“, welcher bereits durch eine bestehende Wohnbebauung geprägt ist, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Die Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf. Planungsanlass ist die Schaffung von einer Wohnbaufläche auf diesem Grundstück in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundung „Grub“ ist als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines künftigen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 822/2 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Grub“ zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden. Bei einer Einbeziehung muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht der bezeichneten Teilfläche die Qualität als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB.

3. Flächennutzungsplan

Die überplante Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzing als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich grenzt an das festgesetzte Dorfgebiet des Ortsteils „Grub“.

Die im Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes.



4. Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung

Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Satzung wird die Möglichkeit einer Innenverdichtung geschaffen. Das Grundstück Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Mit der Bebauung wird der Siedlungsrand städtebaulich verträglich abgerundet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet sein.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 822/2 tangiert keine ausgewiesenen Schutzgebiete, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Grundstücke im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf befinden sich keine schützenswerten Gehölze.

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend. Das Verfahren an sich richtet sich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Analog zu

den Vorschriften des § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren - wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Auswirkungen auf Schutzgüter

a. Tiere und Pflanzen

Die Einbeziehungsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, liegt nicht im Landschaftsgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind durch die Planung nicht betroffen. Der Erweiterungsbereich ist Grünfläche ohne besondere Habitatstrukturen. Aufgrund der Ausprägung und der ökologischen Wertigkeit sowie der bestehenden Vorbelastungen der von der Planung betroffenen Flächen können dauerhafte Vorkommen und Betroffenheit für die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf befinden sich keine schützenswerten Gehölze. Die Nutzung des Planungsraums als Jagd- und Nahrungshabitat durch Fledermäuse und Vögel ist potentiell möglich. Im Umfeld sind jedoch ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden, so dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist. Auch die festgesetzte Ausgleichspflanzung sowie die künftigen Gartenflächen können als Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten dienen. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ wird als gering bewertet.

b. Boden und 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. 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. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter „Boden und Wasser“ wird als gering bewertet.

c. Landschaftsbild

Der Ortsteil „Grub“ ist durch Wohnhäuser geprägt. Es werden in der Regel Bauhöhen von maximal zwei Vollgeschossen erreicht. Mit der Satzung wird Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus geschaffen. Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird. Neben der Gebäudegestaltung ist in der Randlage auch die Freiflächengestaltung und Eingrünung wichtig. Nach Norden dient die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zur Fassung und Aufwertung des Ortsrandes, nach Südosten dient der festgesetzte Straßenbaum zur Aufwertung der Ortseinfahrt. Durch diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zusätzliche Grünstrukturen entwickelt. Diese Maßnahmen werden textlich und auch plangraphisch erfasst. Mit den Festsetzungen wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Die geplante Bebauung führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Für die Hauptgebäude werden Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10°

und 25° festgesetzt – mit einer maximalen Wandhöhe von 7,0 m. Damit fügt sich die Bebauung in das Ortsbild ein. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Landschaft“ wird als gering bewertet.

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 Boden- oder Baudenkmal verzeichnet. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter „Kultur- und Sachgüter“ wird als gering bewertet.

6. Grünordnung und 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 eine Streuobstwiese aus mind. 4 großkronigen Obstbäumen zu pflanzen. An der Ortseinfahrt ist zusätzlich ein großkroniger Straßenbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen der Fassung des Siedlungsrandes und der Aufwertung der Ortseinfahrt. Damit fügt sich die Bebauung in das Ortsbild und führt zu einem sinnvollen Abschluss des Bebauungszusammenhangs. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten. Es dürfen nur standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensenke“ (siehe Anlage) verwendet werden. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Erweiterungsflächen werden derzeit ausschließlich als Grünland genutzt. Hier sind keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, einer erforderlichen Erschließung und der vorgesehenen lockeren Bebauung mit einem Einfamilienhaus kann von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Damit ergibt sich:

Baufläche auf Flächen geringer Bedeutung, ca. 1.000 m² x 0,35 ca. 350 m²

Unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 0,35 für die Versiegelung von Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 350 m². Zur Eingriffsminimierung soll die Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge an befestigten Flächen soweit als möglich minimiert werden.

Als Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese mit mind. 4 hochstämmigen Obstbäumen aller Sorten festgesetzt. An der Ortseinfahrt ist zusätzlich ein großkroniger Straßenbaum zu pflanzen. Die Ausgleichsfläche umfasst insgesamt mind. 350 m².

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Neben dem Ausgleich für die Versiegelung dient die Pflanzung auch der Eingrünung und bildet einen Übergang in die freie Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim

Landratsamt Cham abzustimmen. Es ist Aufgabe des Eigentümers, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Pfungstreiterstraße“.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städt. Wasserwerk. Das Grundstück Fl.-Nr. 822/2 ist derzeit noch nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen. Die Bauherren verpflichten sich, auf eigene Kosten und Rechnung den Hauptkanal bis auf Grundstückshöhe zu verlängern. 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.

8. Immissionen

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

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. Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht. Der Bauherr hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. 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.
4. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
6. Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet 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 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.
8. Topografie
Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37WHG).

C. Satzung

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. 2 des Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl 2023 I Nr. 6) 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 09.12.2022 (GVBl S. 674) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing am 18.04.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ergänzte Innenbereich liegt im Norden des Ortsteils „Grub“. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 822/2 der Gemarkung Arndorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M=1/2.000.

§ 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft eine Streuobstwiese aus mind. 4 großkronigen Obstbäumen zu pflanzen. An der Ortseinfahrt ist zusätzlich ein großkroniger Straßenbaum zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten. Es dürfen nur standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensenke“ (siehe Anlage) verwendet werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich für die Grundstücke nach § 34 Abs. 2 BauGB. Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig.

Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Das Hauptgebäude ist mit einem geneigten Dach auszubilden, die Dachneigung kann zwischen 10° und 25° frei gewählt werden. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,0 m, bezogen auf das Urgelände (Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite).

Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

Es sind nur senkrechte Stabzäune aus Holz mit einer Höhe von max. 1,2 m erlaubt. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen. Für die Versickerung und/oder Einleitung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten. Die Entwässerungseinrichtungen sind im Eingabeplan darzustellen.

§ 4 Immissionsschutz

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, den landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

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

Bad Kötzing, den 10.05.2023



Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.01.2023 den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Grub“ beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.02.2023 bis 14.03.2023 beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.01.2023 wurde in der Zeit vom 09.02.2023 bis 14.03.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.04.2023 die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Grub“ in der Fassung vom 18.04.2023 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 10.05.2023



Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Grub“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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 11.05.2023

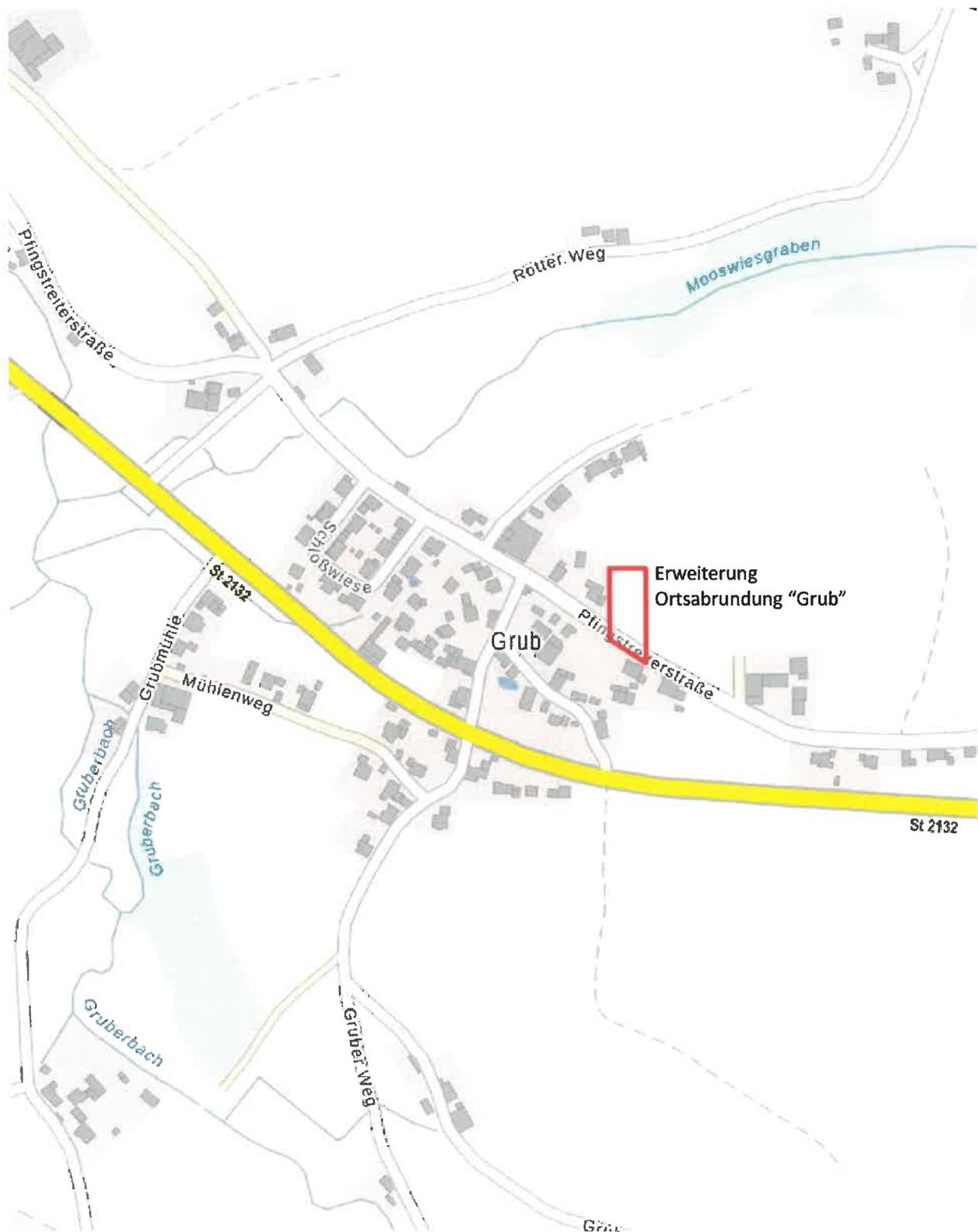


Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

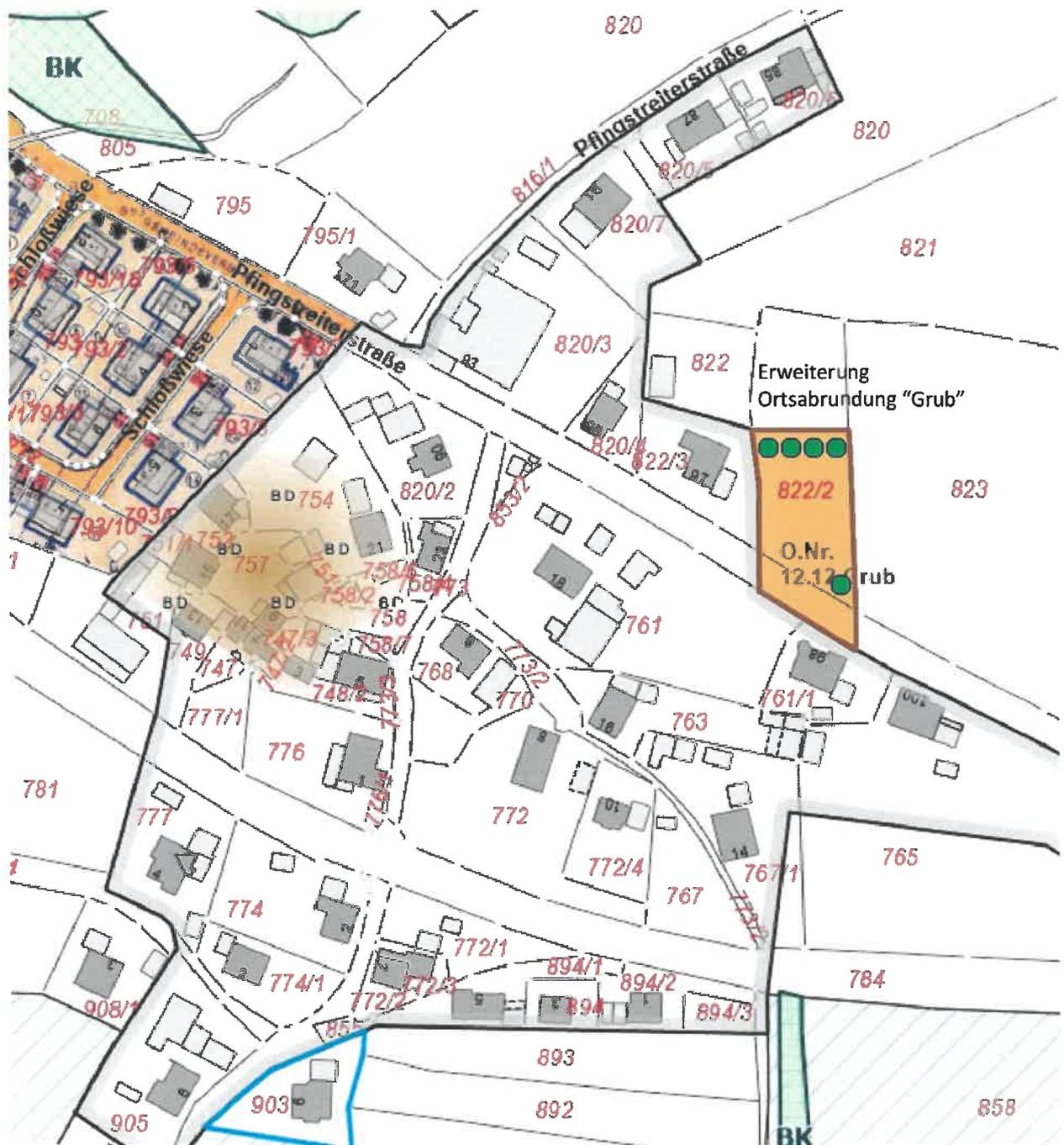
E. Anlage – Artenliste**standortheimische Laubgehölze im Naturraum „Regensenke“**

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</i> agg.	Zweigriffiger Weißdorn		x	
<i>Crateagus 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		

F. Übersichtslageplan M=1/5.000



G. Lageplan M=1/2.000



Legende

-  Umgrenzung bestehende OAS „Grub“
-  Einbeziehungsbereich
-  Baumpflanzung gemäß Einbeziehungssatzung