Außenbereichssatzung
„Bachhäuser-Süd“

im Ortsteil
Gehstorf

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

Planverfasser

Christian Kopf
Leiter Stadtbauamt
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Telefon: 09941/602-146

Stadt Bad Kötzting

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Telefon: 09941/602-0

Inhalt

A. Begründung 3
B. Satzung 7
C. Hinweise 9
D. Verfahrensvermerke 10
E. Anlage – Artenliste 11
F. Übersichtslageplan M=1/5.000 12
G. Lageplan M=1/2.000 13

A. Begründung

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Kötzting in ca. 1,7 km Entfernung zur Stadtmitte. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 89 (Teilfläche), 89/1, 89/2 (Teilfläche), 92 (Teilfläche), 92/1 (Teilfläche), 92/2 (Teilfläche), 123/2 (Teilfläche Straßengrundstück), 123/10 und 296/6 (Teilfläche).

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M=1/2.000.

Planungsanlass und -ziele

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 27.06.2023 beschlossen, für den Bereich „Bachhäuser-Süd“ eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Hauptanlass ist eine Bauanfrage für das Grundstück Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Gehstorf – Anwesen Bachhäuser 10. Auf dem Anwesen befindet sich eine alte Hofanlage, die Landwirtschaft ist seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb. Die Eigentümerin möchte die vorhandene Hofanlage umbauen und auf dem Restgrundstück zusätzliche Wohnhäuser errichten. Die Stadt Bad Kötzting unterstützt diese Bauabsicht.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ist eine Baugenehmigung aktuell allerdings nicht möglich. Im direkten Umgriff um das Anwesen Bachhäuser 10 befinden sich sechs Wohnhäuser in ungeordneten Verhältnissen. Diese Anwesen sind voll erschlossen und an das städtische Trinkwasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Bachhäuser“. Der Bereich befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiete „Oberer Bayerischer Wald“. Der Umfang der Siedlungstätigkeit orientiert sich vorwiegend an der Erhaltung und einer angemessenen Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen.

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. Die Grenzziehung der Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem Lageplan. Sie orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur, den Grundstücksgrenzen und der gemeinsamen Erschließung der bestehenden und des künftigen Wohngebäudes über die Ortsstraße. Eine unzulässige Erweiterung der Splittersiedlung „Bachhäuser-Süd“ ist damit ausgeschlossen. 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.

Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung

Nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im

Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich „Bachhäuser-Süd“ sind insgesamt sechs Wohngebäude und einige Nebengebäude vorhanden. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von weiteren Wohngebäuden geschaffen.

Die Voraussetzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB für das Bauen im Außenbereich liegen vor, da bereits ein Siedlungsansatz mit sechs Wohngebäuden vorhanden ist.

Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzting als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die im Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung an. Bebauungspläne oder andere Satzungen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen im direkten Umgriff um das Plangebiet nicht.

Auswirkungen auf Schutzgüter

a. Tiere und Pflanzen
Die einbezogene Außenbereichsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind durch die Planung nicht betroffen. Der Erweiterungsbereich ist ohne besondere Habitatstrukturen. Sie hat keine Funktion als Lebensraum seltener und streng geschützter Arten. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ ist gering.

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 Auswirkung des Eingriffes auf die Schutzgüter „Boden und Wasser“ sind daher gering.

c. Landschaftsbild
Die einbezogene Fläche wird durch Wohnhäuser geprägt. Es werden in der Regel Bauhöhen von maximal zwei Vollgeschossen erreicht. Mit der Satzung wird Baurecht für zusätzliche Wohnhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen geschaffen. Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird (max. 2 Vollgeschosse, maximal 2 Wohneinheiten). Neben der Gebäudegestaltung ist in der Randlage auch die Freiflächengestaltung und Eingrünung wichtig. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zusätzliche Grünstrukturen entwickelt. Die Erheblichkeit in Bezug 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 des geplanten Vorhabens für das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ wird als gering bewertet.

Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eng an der bestehenden Bebauung abgegrenzt. Hier sind keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen. Biotopflächen sind von der Planung nicht berührt. Im Norden grenzt der biotopkartierte Dampfbach an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

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

Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Bachhäuser“.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Trinkwassernetz. Die Abwasserbeseitigung (Mischsystem) erfolgt durch das städtische Kanalnetz. Die elektrische Versorgung des Erweiterungsgebiets erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Die Grundstücke sind an das Kupfernetz der Deutschen Telekom und an das Glasfasernetz von Leonet angebunden.

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.

Immissionen

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

Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung gilt, dass sich diese nach 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. Satzung

Die Stadt Bad Kötzting, Landkreis Cham, erlässt aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit 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 _____:

Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ im Ortsteil Gehstorf der Stadt Bad Kötzting umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 89 (Teilfläche), 89/1, 89/2 (Teilfläche), 92 (Teilfläche), 92/1 (Teilfläche), 92/2 (Teilfläche), 123/2 (Teilfläche Straßengrundstück), 123/10 und 296/6 (Teilfläche). Die Grenzen der Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB mit der Bezeichnung „Bachhäuser-Süd“ werden im beiliegenden Lageplan M=1:2.000 festgelegt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

§ 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich für die Grundstücke nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig.

Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Gebäudegestaltung:
Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach auszubilden, die Dachneigung kann zwischen 20° und 30° frei gewählt werden. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 7,5 m, bezogen auf das Urgelände. Es sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Begrünung der privaten Bereiche
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäuden und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Anlage – Artenliste). Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumsorten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Schottergärten als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

Einfriedungen:
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.

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) und/oder Regenwasserzisternen gedrosselt und verzögert abgeleitet werden. Für die Versickerung sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind im Eingabeplan darzustellen.

§ 5 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 können Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 6 In-Kraft-Treten

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

Bad Kötzting, _____ _____

Siegel Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

C. Hinweise

1. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zu verwenden.

2. Aus gestalterischen Gründen sollten Stützmauern als Trockenmauern erstellt werden. Diese könnten nach Belieben mit trockenresistenten Steingartenpflanzen bepflanzt werden, so dass eine optisch attraktive Anlage entsteht, die außerdem als Lebensraum für spezielle Pflanzen, Insekten (Blütenbesucher, aber auch Käfer) und Tiere (Zauneidechsen) dient.

3. 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 zu berücksichtigen.

4. 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 einzureichen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzting wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.

5. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen grundsätzlich zulässig, sie sollten jedoch nicht aufgeständert werden.

6. 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.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.06.2023 den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 für den Bereich „Bachhäuser-Süd“ beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ in der Fassung vom 19.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ in der Fassung vom 19.12.2023 wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, _____ _____

Siegel Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ 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.

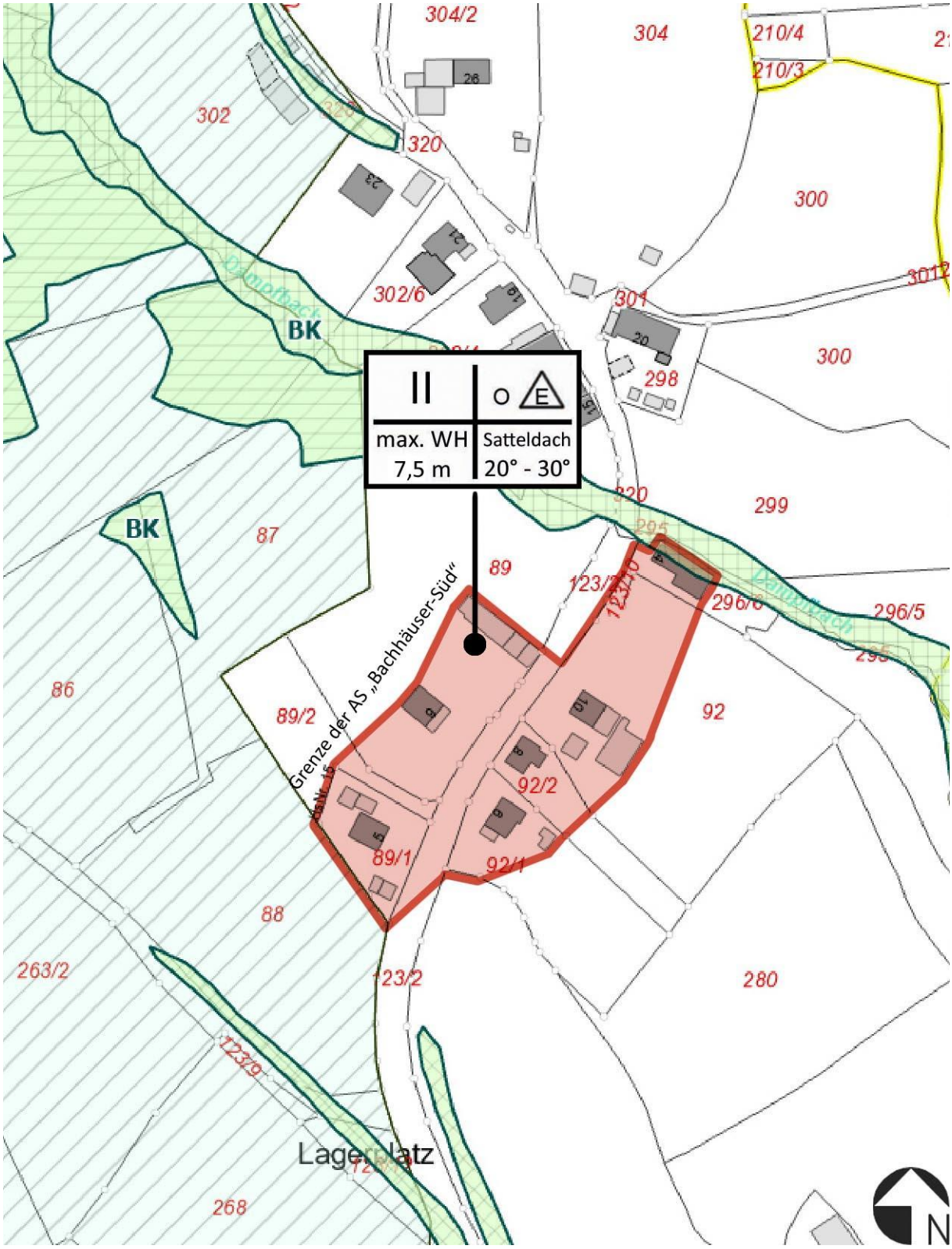
Bad Kötzting, _____ _____

Siegel Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

E. Anlage – Artenliste

standortheimische Laubgehölze im Naturraum „Regensenke“

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

F. Übersichtslageplan M=1/5.000

G. Lageplan M=1/2.000