2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung **„Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“**

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

Aufgestellt: Bad Kötzting, den 06.02.2024
Gebilligt: Bad Kötzting, den 19.03.2024
Geändert: Bad Kötzting, den 04.08.2026
Geändert: Bad Kötzting, den 22.09.2026

Inhalt

A. Begründung 3
B. Hinweise 9
C. Satzung 11
D. Verfahrensvermerke 14
E. Anlage Artenliste 16
F. Übersichtslageplan M=1/5.000 17
G. Lageplan M=1/1.000 18

Begründung

zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“

1. Planungsanlass und -ziele

Anlass für die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung ist eine beabsichtigte maßvolle Erweiterung des Innenbereichs auf einer südwestlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 der Gemarkung Traidersdorf zur Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung.

Im Zuge der Planung wurde festgestellt, dass sich auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 eine schutzwürdige, artenreiche Wiesenfläche befindet. Diese Flächen weisen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und den Artenschutz auf und sollen daher dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden.

Ziel der Planung ist es,

- Baurecht ausschließlich auf der südwestlichen, weniger sensiblen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 zu schaffen,
- die artenreiche Wiesenfläche auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 dauerhaft zu sichern und zu entwickeln,
- den Erhalt dieser Wiesenfläche als naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme von bislang unbeplantem Außenbereich festzusetzen,
- durch einen Gehölzstreifen am Übergang zwischen Bebauung und Wiesenfläche eine klare räumliche Trennung, eine ökologische Aufwertung sowie eine landschaftsverträgliche Ortsabrundung zu erreichen.

Damit wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gewährleistet.

2. Geltungsbereich der Erweiterung

Die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gilt für den Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“. Der Erweiterungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“.

Der Erweiterungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 22/1, 22/2 und 22, Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 15/3 und sowie eine Teilfläche des Straßengrundstücks Fl.-Nr. 33/4, jeweils Gemarkung Traidersdorf. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 15/3, 22/1 und 22 sind jeweils bereits mit einem Wohnhaus und mit Nebengebäuden bebaut.

Der Erweiterungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,82 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Lageplan des zeichnerischen Teiles der Ortsabrundungssatzung.

3. Städtebauliche Bewertung und Einordnung

Die Einbeziehung der südwestlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und rundet den Siedlungskörper städtebaulich sinnvoll ab.

Die 2. Erweiterung wird als kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Die nicht bebaubaren Teilflächen sind durch ihre naturräumliche Ausstattung besonders schutzwürdig und werden daher ausdrücklich von einer späteren Bebauung ausgenommen.

4. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzting sind die betroffenen Grundstücksflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist daher bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung werden die Grundstücke Fl.-Nrn. 22/1, 22/2 und 22 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 15/3 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Eine nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 wird als artenreiche Wiesenfläche definiert und über Festsetzungen der Satzung dauerhaft vor Bebauung geschützt.



5. Grünordnung

Im Rahmen der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung kommt der Grünordnung eine besondere Bedeutung zu, da sich im Planungsgebiet schutzwürdige und artenreiche Grünlandflächen befinden. Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu beschränken, vorhandene ökologisch wertvolle Strukturen dauerhaft zu sichern und die neue Bebauung landschaftsverträglich in den Siedlungsrand einzubinden.

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt daher besonderes Gewicht zu. Die naturschutzfachlichen Anforderungen werden durch den dauerhaften Erhalt der artenreichen Wiesenfläche, die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und die Gehölzpflanzungen berücksichtigt.

Die artenreiche Wiesenfläche auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 stellt ein wertvolles Biotop für Flora und Fauna dar. Sie übernimmt wesentliche Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensraum, Nahrungsquelle und Vernetzungsstruktur. Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten, von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Zur klaren räumlichen Trennung zwischen der künftigen Bebauung und den angrenzenden Wiesenflächen sowie zur landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes wird am Übergang zwischen Baufläche und Grünland ein Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Der Gehölzstreifen dient insbesondere

- der optischen Abschirmung der Bebauung,
- der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie
- der ökologischen Vernetzung bestehender Grünstrukturen.

Die Gehölzpflanzungen sind als naturnahe, freiwachsende Heckenstruktur auszubilden. Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze gemäß der Artenliste „Regensenke“ zu verwenden. Auf Nadelgehölze sowie nicht standortgerechte oder buntlaubige Arten ist zu verzichten. Die Pflege der Gehölzstrukturen hat so zu erfolgen, dass deren ökologische Funktion dauerhaft erhalten bleibt.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 22 befinden sich darüber hinaus gewachsene Gehölzbestände, die zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsrandes beiträgt. Dieser Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten und bei der Planung möglichst zu berücksichtigen.

Sofern im Zuge einer zukünftigen Bebauung, Erschließung oder sonstiger Maßnahmen Rodungen oder Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich werden, sind diese auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Rodungen sind vollständig auszugleichen. Der Ausgleich hat im Verhältnis 1:1 durch geeignete Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste „Regensenke“ zu erfolgen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine nachhaltige und landschaftsverträgliche Entwicklung des Ortsrandes gewährleistet.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Einbeziehung einer südwestlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 in den Innenbereich und der damit verbundenen Schaffung von Baurecht erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher Anwendung.

Ziel der Eingriffsregelung ist es, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Planung folgt dabei dem Grundsatz „Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich“.

Die Inanspruchnahme von Flächen für die Bebauung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Insbesondere wird auf eine Bebauung der ökologisch wertvollen Wiesenflächen bewusst verzichtet. Diese Flächen verbleiben vollständig unbebaut und werden planungsrechtlich gesichert.

Als Ausgleich für den Eingriff durch die Überbauung der südwestlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 wird der dauerhafte Erhalt und die Entwicklung der artenreichen Wiesenflächen auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 festgesetzt. Diese Maßnahme stellt einen funktional und räumlich zugeordneten Ausgleich dar.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Zulässig ist eine maximale zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmitteln sind unzulässig. Ziel ist der langfristige Erhalt der Artenvielfalt und der ökologischen Wertigkeit der Fläche.

Ergänzend wird der festgesetzte Gehölzstreifen am Übergang zwischen Bebauung und Wiesenflächen als weitere Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Die Gehölzpflanzungen tragen zur Kompensation von Lebensraumverlusten, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur ökologischen Aufwertung des Ortsrandes bei.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzungen in der Ortsabrundungssatzung. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens vollständig herzustellen.

Durch die Kombination aus flächensparender Planung, dem dauerhaften Erhalt wertvoller Biotope sowie ergänzenden Pflanzmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen bewertet.

Sämtliche im Rahmen der Planung vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im jeweiligen Eingabeplan vollständig und eindeutig darzustellen. Dies umfasst insbesondere die Lage, den Umfang und die Art der Maßnahmen, einschließlich bestehender und zu rodender Gehölzbestände sowie der vorgesehenen Ersatzpflanzungen. Der Eingabeplan bildet die Grundlage für die Überprüfung der naturschutzrechtlichen Anforderungen im jeweiligen Bauverfahren.

Die entsprechenden Unterlagen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind spätestens mit der Baubeginnsanzeige in das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt einzutragen.

7. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sind insgesamt gesichert. Durch die Nutzung bestehender Infrastrukturen wird eine wirtschaftliche und nachhaltige Erschließung gewährleistet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der in den Geltungsbereich der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung einbezogenen Grundstücke erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Birkenweg“. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Wasserversorgung

Die Versorgung der künftigen Bauvorhaben mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Bad Kötzting. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Anlagen ist ausreichend.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das bestehende öffentliche Abwasserkanalnetz der Stadt Bad Kötzting.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist, soweit dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich zulässig ist, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Hierdurch soll der natürliche Wasserhaushalt möglichst erhalten und der Oberflächenabfluss minimiert werden. Befestigte Flächen, insbesondere Zufahrten, Stellplätze und Wege, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenpflastersteine, wassergebundene Decken). Die einschlägigen technischen Regelwerke und wasserrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

Im Zuge der geplanten Ortsabrundung soll der bislang verrohrte Gewässerabschnitt westlich des Birkenweges offen geführt werden. Die Umgestaltung stellt einen Gewässerausbau dar und bedarf einer wasserrechtlichen Plangenehmigung nach § 68 WHG. Für das wasserrechtliche Verfahren sind die erforderlichen Antragsunterlagen einschließlich UVP-Vorprüfung beim Landratsamt Cham einzureichen. Die Gewässermaßnahme darf erst nach positivem Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens umgesetzt werden. Sie ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Durch die geplante Freilegung des bislang verrohrten Gewässers wird die ökologische Situation gegenüber dem Bestand verbessert. Gleichzeitig werden die Unterhaltung des Gewässers erleichtert sowie die hydraulischen Verhältnisse verbessert. Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Wasser positive Auswirkungen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das bestehende Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Telekommunikationsanschlüsse sind über die vorhandenen Leitungsnetze herzustellen.

Strom-Freileitung / Schutzstreifen

Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche quert eine 20-kV-Freileitung das Plangebiet. Für die Leitung besteht derzeit keine dingliche Sicherung. Nach Auskunft des zuständigen Netzbetreibers (Bayernwerk) kann im Falle einer künftigen Bebauung eine Verlegung der Leitung erfolgen, sofern diese der vorgesehenen Nutzung entgegensteht. Von daher ist für diesen Bereich auch kein Schutzstreifen definiert.

Die konkrete Lage der Leitung sowie gegebenenfalls erforderliche Schutzabstände und Maßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleit- und Genehmigungsverfahren sowie in Abstimmung mit dem Netzbetreiber zu berücksichtigen. Die Sicherstellung der leitungsgebundenen Infrastruktur bleibt unberührt. Auswirkungen auf die grundsätzliche städtebauliche Eignung der Erweiterungsfläche ergeben sich hieraus nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

8. Immissionen

Die von der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind ortsüblich und von den künftigen Bauherren hinzunehmen.

9. Grundzüge der baulichen Entwicklung

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Gebäude müssen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, des Baukörpers sowie der Höhenentwicklung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Unabhängig vom Erfordernis des Einfügens sind bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben zudem die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung zu beachten. Die Satzung enthält insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudegestaltung, zu Einfriedungen, zur Beschränkung von Steingärten und -schüttungen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung. Diese Vorgaben sind bei zukünftigen Bauvorhaben verbindlich einzuhalten.

10. Gewässerentwicklung

Das Plangebiet wird derzeit von einem verrohrten Gewässer III. Ordnung gequert. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg angeregt, den verrohrten Gewässerverlauf wasserwirtschaftlich neu zu bewerten und eine offene Gewässerführung zu prüfen.

Zwischenzeitlich wurde gemeinsam mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine Lösung entwickelt. Das Gewässer soll künftig westlich des Birkenweges außerhalb der geplanten Bauflächen offen geführt und naturnah gestaltet werden. Hierdurch entfällt die bisherige Verrohrung im Bereich der geplanten Baufläche.

Die Freilegung und Renaturierung des Gewässers erfolgt im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens, das parallel zur Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt wird. Die Umsetzung der Gewässermaßnahme erfolgt vor bzw. spätestens zeitgleich mit der baulichen Entwicklung.

B. Hinweise

1. Straßen- und Oberflächenentwässerung

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Oberflächenwasserableitung sind nicht vorgesehen. Die Bauherren haben ihre Gebäude und Grundstücke eigenverantwortlich gegen wild abfließendes Oberflächenwasser und mögliche Überflutungen zu schützen.

2. Baugrund

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird die Durchführung einer geologischen und bodenmechanischen Baugrunduntersuchung empfohlen.

3. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder sonstige Funde von geschichtlicher Bedeutung entdeckt, sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen. Die gesetzlichen Meldepflichten nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

4. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdarbeiten auffällige Bodenverfärbungen, ungewöhnliche Gerüche oder sonstige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Cham zu verständigen.

5. Artenschutz und Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiven Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden. Lichtemissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

6. Oberirdische Gewässer und Wasserrecht

Das künftig offen geführte Gewässer III. Ordnung ist dauerhaft von Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen freizuhalten. Eingriffe in das Gewässer oder den Gewässerrandbereich bedürfen gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Zulassung.

Die Freilegung und Renaturierung des derzeit verrohrten Gewässers erfolgt im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens. Dieses Verfahren ist nicht Gegenstand der Ortsabrundungssatzung.

7. Niederschlagswasser, Starkregen und Grundwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern oder zurückzuhalten. Soweit eine gezielte Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfolgt, sind die wasserrechtlichen Vorschriften sowie die allgemein

anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die erforderlichen Nachweise sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Im Satzungsbereich können bei Starkregen Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten. Gebäudeöffnungen, Lichtschächte und Kellerzugänge sollten daher durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Plangebiet ist zudem mit Hang-, Schicht- und Grundwasser zu rechnen. Der Schutz baulicher Anlagen gegen Wasser ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser sowie auf die gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

8. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzutragen, getrennt vom Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Bodenverdichtungen sowie das Befahren oder die Nutzung von Bodenmieten als Lagerflächen sind zu vermeiden. Erdarbeiten sollen möglichst nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen durchgeführt werden.

C. Satzung

über die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ der Stadt Bad Kötzting

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 23 GO hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting in seiner Sitzung vom 22.09.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gilt für die Grundstücke Fl.-Nrn. 22/1, 22/2 und 22, Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 15/3 und sowie eine Teilfläche des Straßengrundstücks Fl.-Nr. 33/4, jeweils Gemarkung Traidersdorf. Maßgebend ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil der Satzung.

§ 2 Einschränkung der Bebaubarkeit

Die nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 22/2 sind von einer Bebauung ausgeschlossen. Diese Flächen dienen dem dauerhaften Erhalt einer schutzwürdigen, artenreichen Wiese.

§ 3 Planungsrechtliche Einordnung

Die einbezogenen Flächen werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ zugeordnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(1) Die im Lageplan als artenreiche Wiesenfläche gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu erhalten und als Extensivwiese zu entwickeln. Sie ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und sonstigen die ökologische Funktion beeinträchtigenden Nutzung freizuhalten.

(2) Die Extensivwiese ist höchstens zweimal und mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

(3) Die im Lageplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß der Artenliste „Regensenke“ herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

(4) Bestehende Gehölzbestände sind, soweit sie nicht zwingend für die Umsetzung zulässiger Bauvorhaben entfernt werden müssen, dauerhaft zu erhalten. Unvermeidbare Gehölzverluste sind gleichwertig durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

(5) Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens mit Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist im jeweiligen Bauantrag bzw. Eingabeplan nachzuweisen.

§ 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig. Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften für Neubauvorhaben im gesamten Geltungsbereich (Bestands- und Einbeziehungsfläche) der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ erlassen:

Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 7,0 m (die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen, bezogen auf die Oberkante Fertiggelände).

Gebäudegestaltung:

Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach auszubilden, die Dachneigung kann zwischen 10° und 30° frei gewählt werden. Dachgauben sind zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Das Hauptgebäude ist als klarer, rechteckiger Baukörper auszubilden – mit einem Mindestverhältnis der Länge zur Breite von 4:3. Das Dach von Nebengebäuden ist bezüglich Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen (außer bei begrünten Dächern).

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.

Beschränkung von Steingärten und -schüttungen:

Flächenhafte Sein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens durch einen geeigneten Versickerungsnachweis nachzuweisen. Eine Einleitung in das Gewässer oder in öffentliche Entwässerungseinrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Zulassung.

§ 6 Wasserwirtschaft

Im Bereich der Ortsabrundung wird das derzeit verrohrte Gewässer III. Ordnung künftig außerhalb der Bauflächen offen geführt. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geregelt. Eine Überbauung des Gewässers sowie seiner Unterhaltungstrasse ist unzulässig.

§ 7 Inkrafttreten

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

Bad Kötzting, 04.11.2026

_____

Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 06.02.2024 den Erlass der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2026 beteiligt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.01.2026 bis einschließlich 25.02.2026.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ in der Fassung vom 19.03.2024 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2026 bis einschließlich 25.02.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Billigung des überarbeiteten Entwurfs

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 04.08.2026 den überarbeiteten Entwurf der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ einschließlich Lageplan und Begründung in der Fassung vom 04.08.2026 gebilligt und die erneute Beteiligung beschlossen.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2026 erneut zum überarbeiteten Entwurf in der Fassung vom 04.08.2026 beteiligt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 12.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der überarbeitete Entwurf der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ in der Fassung vom 04.08.2026 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 22.09.2026 die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ in der Fassung vom 22.09.2026 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.11.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf-Steinbühl-Höfing“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Bad Kötzting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen.



Bad Kötzting, 05.11.2026

_____

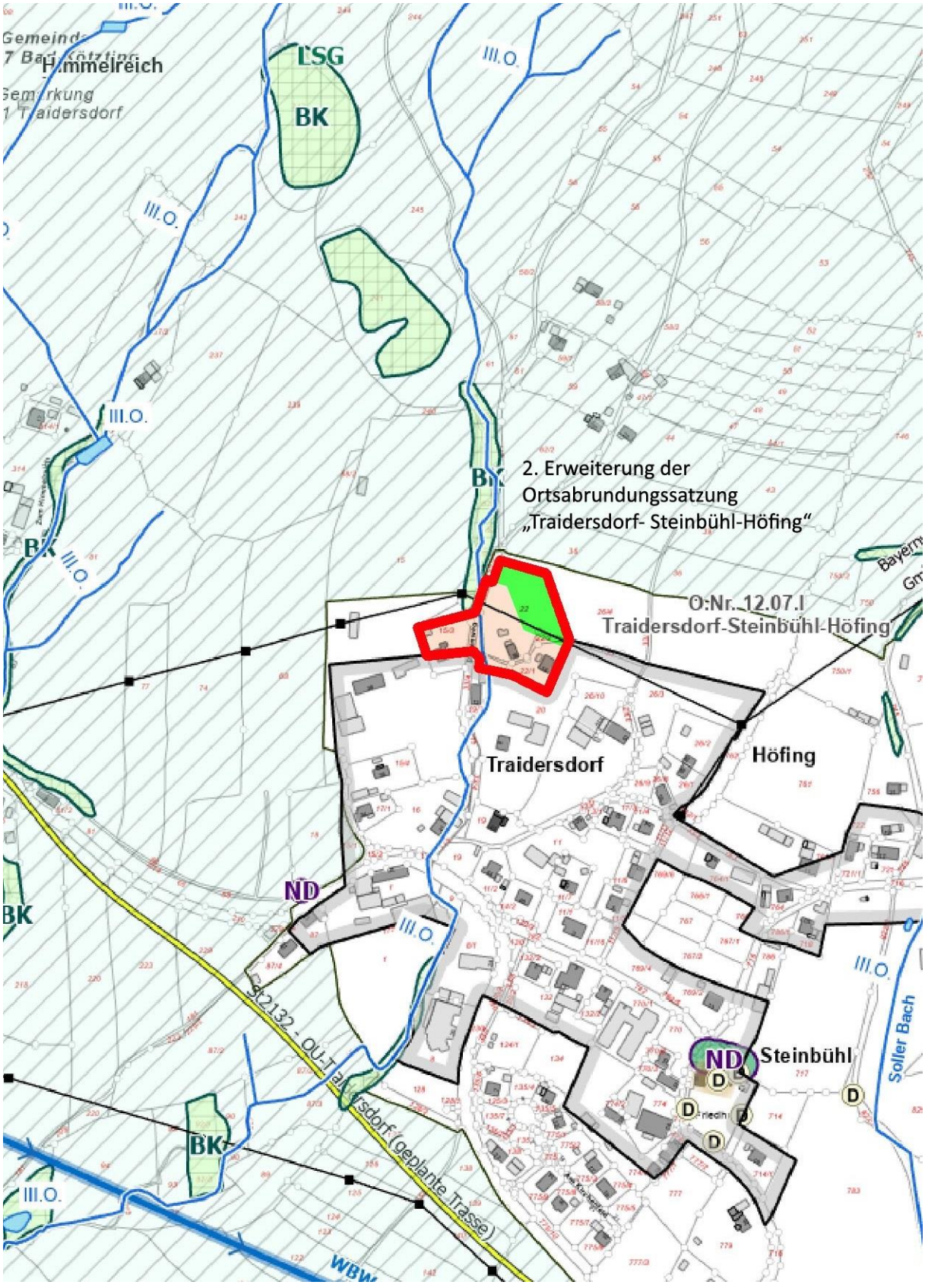
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

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=1/1.000



Aufgestellt: Bad Kötzting, den 06.02.2024
Gebilligt: Bad Kötzting, den 19.03.2024
Geändert: Bad Kötzting, den 04.08.2026
Geändert: Bad Kötzting, den 22.09.2026