



Ortsabrundungssatzung „Staning“

Satzung

zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Staning“

(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Im Ortsteil „Staning“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2000 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau wird in einem gesonderten Verfahren dieser Gebietsabgrenzung angepasst.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4 Bauliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Folgende Wandhöhen werden in Abhängigkeit der natürlichen Geländeneigung als Maximalwerte festgesetzt:

Geländeneigung $\leq 10 \%$	max. 7,00 m
Geländeneigung $> 10 \%$ und $\leq 20 \%$	max. 7,75 m
Geländeneigung $> 20 \%$	max. 8,50 m

Die Geländeneigung für die Bemessung der Höhen ist die gemittelte Längs- oder Querneigung des Geländes bezogen auf bestehende Geländehöhen an gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen eines Baugrundstücks.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitige Wandhöhe).

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Nachfolgend werden in Abhängigkeit der natürlichen Geländeneigung tabellarisch die Maximalwerte der Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt:

Geländeneigung	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauer
$\leq 10 \%$	1,5 m	1,5 m	1,0 m
$> 10 \%$ und $\leq 20 \%$	2,0 m	2,0 m	1,5 m
$> 20 \%$	2,5 m	2,5 m	1,5 m

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der fertigen Geländeoberfläche bis zur fertigen Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Zur Minimierung von Schäden durch Überflutung infolge von Starkregenereignissen und wild abfließendem Wasser sind folgende Festsetzungen zu beachten:



Abb.: potentielle Fließwege bei Starkregen (gelb- mäßiger Abfluss, orange- erhöhter Abfluss, rot- starker Abfluss)

- Die gekennzeichneten potentiellen Fließwege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

§ 5 Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2000 vom 12.06.2024 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Eine dingliche Sicherung ist für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

§ 6 Hinweise

Die bebaubaren Flächen sollen zur offenen Landschaft hin durch eine gelockerte Bepflanzung abgegrenzt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Im Satzungsgebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zur verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial (Schottergärten) ist nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

§ 7 In-Kraft-Treten

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

Chamerau, den
Gemeinde Chamerau

Baumgartner
Erster Bürgermeister

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Ortschaft Staning, Gemeinde Chamerau:

Bedarf:

In der Ortschaft Staning ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Staning baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Staning festgelegt werden. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücksflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Das kartierte Biotop 6842-0106-001 befindet sich im Geltungsbereich des Satzungsgebietes. Die Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als MD-Gebiet dargestellt.

Erschließung:

Die Erschließung der in die Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft Staning ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Flurnummer 501 im Norden von Staning weist die überplante Teilfläche eine Größe von 1.200 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 240 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 501 im Südwesten und Nordwesten entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke mit einer Breite von 3,0 m und einer Länge von 80,0 m gepflanzt werden (s. Planteil).

Bei den im Südwesten gelegenen Flurnummern 594/3, 594/4, 594/5 und 609 weist die überplante Teilfläche eine Größe von 4.825 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 965 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 607/2 im Westen eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 130 m und 3 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 390 m². Die übrigen 575 m² Ausgleichsfläche sollen auf der Flurnummer 594/5 durch eine extensive Feuchtwiese im Bereich der bestehenden Teiche realisiert werden, damit der Biotopverbund verbessert wird.

An den Flurnummern 685/4 und 1234 im Süden von Staning weist die überplante Teilfläche eine Größe von 3.750 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 750 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 1234 im Südosten eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 25 m und einer Breite von ca. 30 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 750 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 501:	2-reihige Hecke im Süd-/ Nordwesten:	3 m × 80 m	=	240 m ²
Fl.-Nr. 607/2:	2-reihige Hecke im Westen / Süden:	3 m x 130 m	=	390 m ²
Fl.-Nr. 594/5:	extensive Feuchtwiese	25 m x 23 m	=	575 m ²
Fl.-Nr. 1234:	Streuobstwiese im Süden:	25 m × 30 m	=	750 m ²
Gesamtausgleichsfläche:				1.955 m ²

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern und spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Da im Planungsgebiet keine Biotop beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben. Jedoch sind bestehende Gehölze im Satzungsgebiet vorhanden, die zu erhalten sind.

Müssen Höhlen – oder Biotopbäume beseitigt werden sind die Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des speziellen Artenschutzes vom Verursacher zwingend zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Nach Art. 39 BayNatSchG ist ein Rückschnitt bzw. eine Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem.

In der Ortschaft Staning ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und mit Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Chamerau, den

Gemeinde Chamerau

Baumgartner
Erster Bürgermeister