

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung

für den Bereich

„Hitzelsberg-West“

im Markt Stamsried



Der Markt Stamsried erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) diese

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

für den Bereich „Hitzelsberg-West“

als

Satzung

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von zwei Wohngebäuden auf Teilflächen der ehemaligen Flurnummer 43 jetzt Flurnummer 43/3 und 43/4 jeweils Gemarkung Hitzelsberg.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 16.05.1983 in der Änderungsfassung vom 09.10.1995 ist das Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt; die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Hitzelsberg liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit zu schaffen, beabsichtigt der Markt Stamsried eine Einziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hitzelsberg zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einziehungssatzung können zusätzliche Wohnbauflächen für den geringen örtlichen Bedarf in Hitzelsberg geschaffen werden.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist grundsätzlich über die Gemeindestraße Hitzelsberg-Maierhöfen gesichert.

Wasser:

Die Sicherstellung der notwendigen Trink- und Löschwasserversorgung ist von den Bauwerbern mit den Kreiswerken Cham – Wasserversorgung zu gewährleisten. Hierzu anfallende Kosten sind von den Bauwerbern zu tragen.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Ortsteil Hitzelsberg über die gemeindliche Kläranlage. Ein Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz (Druckleitung) ist auf eigene Veranlassung und Kosten zu erstellen. Eine Erschließungspflicht für zusätzlich zu schaffende Hausanschlüsse für den Markt Stamsried besteht nicht.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sicherzustellen.

3. Ausführungen zu den Umweltbelangen

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist kein Umweltbericht entsprechend § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Bei der einbezogenen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Flächen handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung aufweisen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der

Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt im Bereich südlich der geplanten baulichen Erweiterungen zur Ortsrandgestaltung jeweils als extensive Obstwiese.

Es werden Flächen am Rand des Ortsteils Hitzelsberg neu für eine ergänzende Bebauung beansprucht. Die Flächen sind ohne besondere bzw. spezifische Bedeutung für seltene Pflanzen und Tiere. Durch die eingeplanten Ausgleichsflächen wird der Einbindung in die Landschaft Rechnung getragen. Für Schutzgut Mensch wird ergänzender Lebensraum in Form von Bauflächen geschaffen, die ohne gravierende Veränderung für das räumliche Umfeld ist. Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich geringfügige Veränderungen aufgrund der Ausweitung der Bebauung und Bodenversiegelung. Bezüglich Klima ist die Ausweitung ohne gravierende Veränderung, zumal aufgrund der lockeren Bebauung weiter eine gute Durchlüftung gegeben ist und die Grün- u- Ausgleichsflächen ausgleichend wirken. Die Erweiterung nach außen ist ohne gravierende Bedeutung auf das Landschafts- und Ortsbild, zumal über die eingeplanten Ausgleichsmaßnahmen im Süden eine entsprechende Ortsrandeingrünung bzw. über die festgesetzte grünordnerische Maßnahme zur Ortseingangsgestaltung im Westen eine dorfgemäße landschaftliche Einbindung gewährleistet wird. Bezüglich Kulturelles Erbe/ Bau- und Bodendenkmälern ist der Bereich bisher ohne Bedeutung und insofern auch ohne Konflikte.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der geplanten Entwicklung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter verbunden, weder bezüglich Fläche, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Pflanzen, Tierwelt, kulturelles Erbe und auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlässt der Markt Stamsried folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,60 festgesetzt.
- b) - zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 9,00 m.

- Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

c) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

d) Ein Kabelleitungsrecht ist von den betreffenden Eigentümern bzw. Bauantragstellern selbst vorzunehmen.

e) Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung:

Die erforderlichen Ausgleichs-/ Kompensationsflächen sind auf Teilflächen von Flurnummer 43/3 und 43/4 jeweils Gemarkung Hitzelsberg als extensive Obstwiesenstreifen planlich festgesetzt zur rahmenden Eingrünung in der Übergangszone zur freien Landschaft.

Die ausgewiesenen Ausgleichflächen sind als extensive Wiese neu anzusähen mit Regio-saatgut Region 19 Bayerischer u. Oberpfälzer Wald Typ Frischwiese und 2- bis 3- malig jährlich zu mähen (erste Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht erlaubt. Eine Düngung und ein Pflanzenschutzmitteleinsatz sind unzulässig. Es sind Obstbaumhochstämme -möglichst alte, robuste Sorten- Pflanzgröße mind. Hochstämme StU 10- 12 cm zu pflanzen (4 auf Flurnr. 43/3 und 5 auf Flurnr. 43/4). Sie sind vor Verbiss o.ä. zu schützen und bestandsgemäß zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände gemäß AGBGB sind einzuhalten.

Der erforderliche Ausgleich von 309 m² zu Parzelle 1= Flurnr. 43/3 Gemarkung Hitzelsberg und 357 m² zu Parzelle 2= Flurnr. 43/4 Gemarkung Hitzelsberg ist vom jeweiligen Eigentümer bzw. Bauantragsteller zu erbringen und zu pflegen und spätestens innerhalb 1 Jahres nach Bezugsfertigkeit anzulegen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen (mit geeigneten Nachweisen wie Fotos, Lieferscheine o.ä.). Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da der Ausgleich im Rahmen der Satzung festgesetzt wird. Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt durch die Gemeinde zu melden.

f) weitere grünordnerische Festsetzung

Auf Parzelle 2 Flurnummer 43/4 Gemarkung Hitzelsberg ist zur Begrünung des Ortseingangs im Westen die Pflanzung von 3 Obstbaumhochstämmen -möglichst alte, robuste Sorten- Pflanzgröße mind. StU 10 -12 cm festgesetzt (vgl. auch planliche Festsetzung).

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelia usw.) zu verwenden. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind dabei einzuhalten. Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben in Gartenflächen). An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen.

Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen/ Bepflanzung soll möglichst zusammen mit der Bebauung des Plangebiets umgesetzt werden, spätestens jedoch innerhalb 1 Jahres nach Bezugsfertigkeit, um dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und der Einbindung in die Landschaft Rechnung zu tragen.

§ 5 Naturschutzrechtliche Bewertung

Bei der Ortsabrundungssatzung ist für die geplanten Erweiterungsbereiche in Umsetzung der Naturschutzgesetze und des Baugesetzbuchs die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich. Im vorliegenden Fall wird für die Erweiterung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums f. Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 angewendet.

Aufgrund des Ausgangszustands und der Intensität des Eingriffs/ des Versiegelungsgrads (orientiert an der GRZ) für die zu beurteilenden Eingriffsflächen ergibt sich daraus ein

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den Bereich „Hitzelsberg-West“

Ausgleichs- bzw. Kompensationserfordernis. Diese sind durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Bauantragsteller zu erbringen. Die Liste zur Bilanzierung mit Ausgangszustand, Kategorie, Eingriffsschwere und zu wertenden jeweiligen Eingriffsflächen und dem sich daraus ergebenden Kompensationserfordernis ist nachfolgend zusammengestellt:

Flächen gesamt laut Neuvermessung/ Abmarkung 2024

Flurnr. 43/3 Gemarkung Hitzelsberg: 1697 m² und

Flurnr. 43/4 Gemarkung Hitzelsberg: 1851 m²

Fläche Nr.	Ausgangszustand	Gebietsbedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaftsbild "Kategorie"	gepl. Bebauung/ Versiegelungsgrad "Eingriffsschwere"	Ausgangszustand WP	Ausgangszustand WP Durchschnittswert (S.15)	anzusetzender Faktor orientiert an GRZ	zu wertende Eingriffsfläche in m ²	Kompensationserfordernis in WP
1	Acker A11 (2WP)	geringe Wertigkeit	Wohnbebauung mittlerer Versiegelungsgrad	2	3	0,6	1370	2466
Flurnr. 43/3								in ganzen WP 2466
2	Acker A11 (2WP)	geringe Wertigkeit	Wohnbebauung mittlerer Versiegelungsgrad	2	3	0,6	1494	2689,2
Flurnr. 43/4								in ganzen WP 2690
							2864	5156

Ermittlung des Umfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen:

Fläche Nr.	Ausgangszustand	Kompensationserfordernis in WP	Kompensation Zielzustand Typ und WP je	Aufwertung in WP je m ²	Kompensationserfordernis in m ²	Eingepl. Fläche zum Ausgleich in m ²
1	Acker A11 (2WP)	2466	B432 ext. Obstwiese	10	mind. 308,25	309
Flurnr. 43/3						
2	Acker A11 (2WP)	2690	B432 ext. Obstwiese	10	mind. 336,25	357
Flurnr. 43/4						wegen Streifenbreite von 8 m
		5156			644,50	666

Mit den eingeplanten Maßnahmen auf den entsprechenden Teilflächen von Flurnr. 43/3 Gemarkung Hitzelsberg mit 309 m² und von Flurnr. 43/4 Gemarkung Hitzelsberg mit 357 m² wird neben dem Schutzgut Arten und Lebensräume auch den übrigen Schutzgütern ausreichend Rechnung getragen.

§ 6 Hinweise

a) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

b) Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

d) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Cham) zu verständigen.

e) Solarthermie

Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Stamsried,

Bauer

1. Bürgermeister



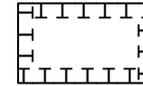
Planliche Festsetzungen



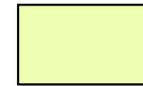
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft =Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB), weitere Festsetzungen siehe textl. Festsetzungen



extensive Wiese m. Pflegemahd
weitere Festsetzungen siehe textliche Festsetzungen



Pflanzgebot: Pflanzung Obstbaumhochstämme StU mind. 10-12 cm, möglichst alte robuste Sorten

sonstige Planzeichen



Bezeichnung der gepl. Parzellen

43/3



Grundstücksgrenzen und Flurnummern laut digitaler Flurkarte



Bestandsgebäude laut digitaler Flurkarte

Einbeziehungs- u. Klarstellungsatzung
für den Bereich Hitzelsberg- West
Flurnummern 43/2 und 43/3
Gemarkung Hitzelsberg

Karte zur Satzung

M 1:1000

12.06.2024

Markt Stamsried

Daten: UTM32 Stand April 2024 Geobasisdaten:© Bayerische Vermessungsverwaltung

(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:

„Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Planungsbüro Inge Haberl

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf

Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014

E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



III. Verfahrensvermerke

1.

Der Marktgemeinderat Stamsried hat am 12.12.2023 die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

2.

Der Entwurf der Satzung vom 12.06.2024 wurde vom 05.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 öffentlich ausgelegt/ im Internet veröffentlicht und den berührten Trägern der öffentlichen Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Auslegungsfrist wurde mit am 25.07.2024 öffentlich bekannt gemacht.

3.

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung wurde vom Marktgemeinderat Stamsried am gefasst.

Markt Stamsried,

Bauer

1. Bürgermeister

4.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Satzung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom in Kraft.

Markt Stamsried,

Bauer

1. Bürgermeister