

O. Nr. 24.04  
Bestandskraft: 20.12.2016  
Sg. 50

## SATZUNG DER STADT RÖTZ

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten

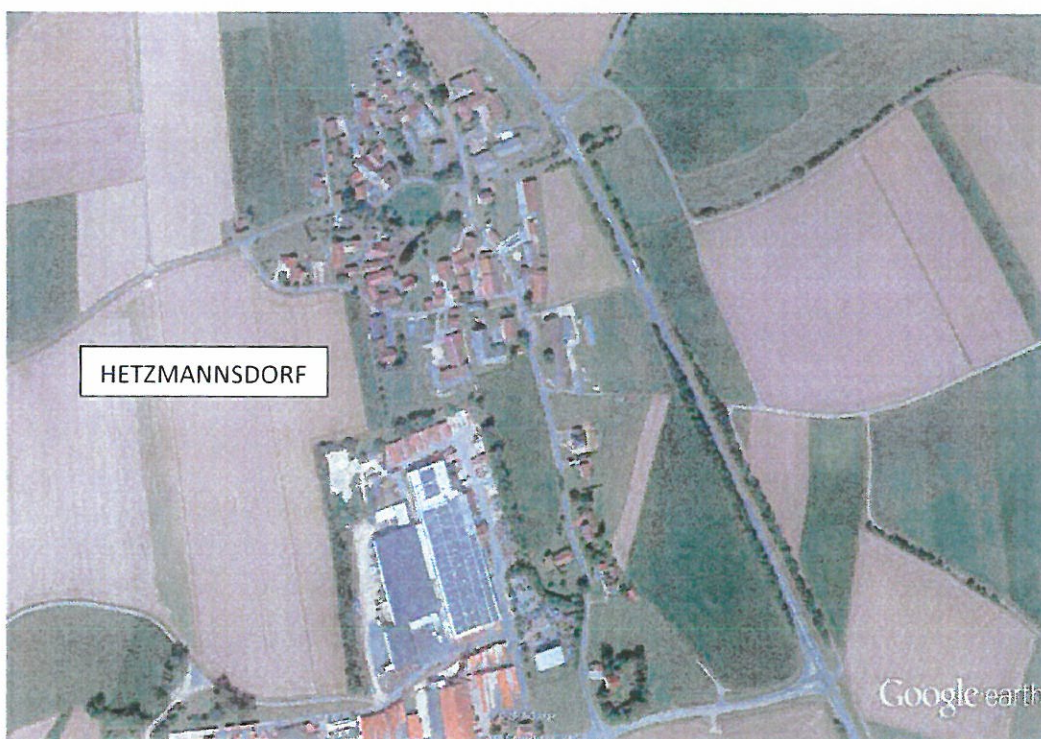
### ORTSTEIL HETZMANNSDORF

(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Fassung vom 14. September 2016  
Ergänzung vom 05. Dezember 2016

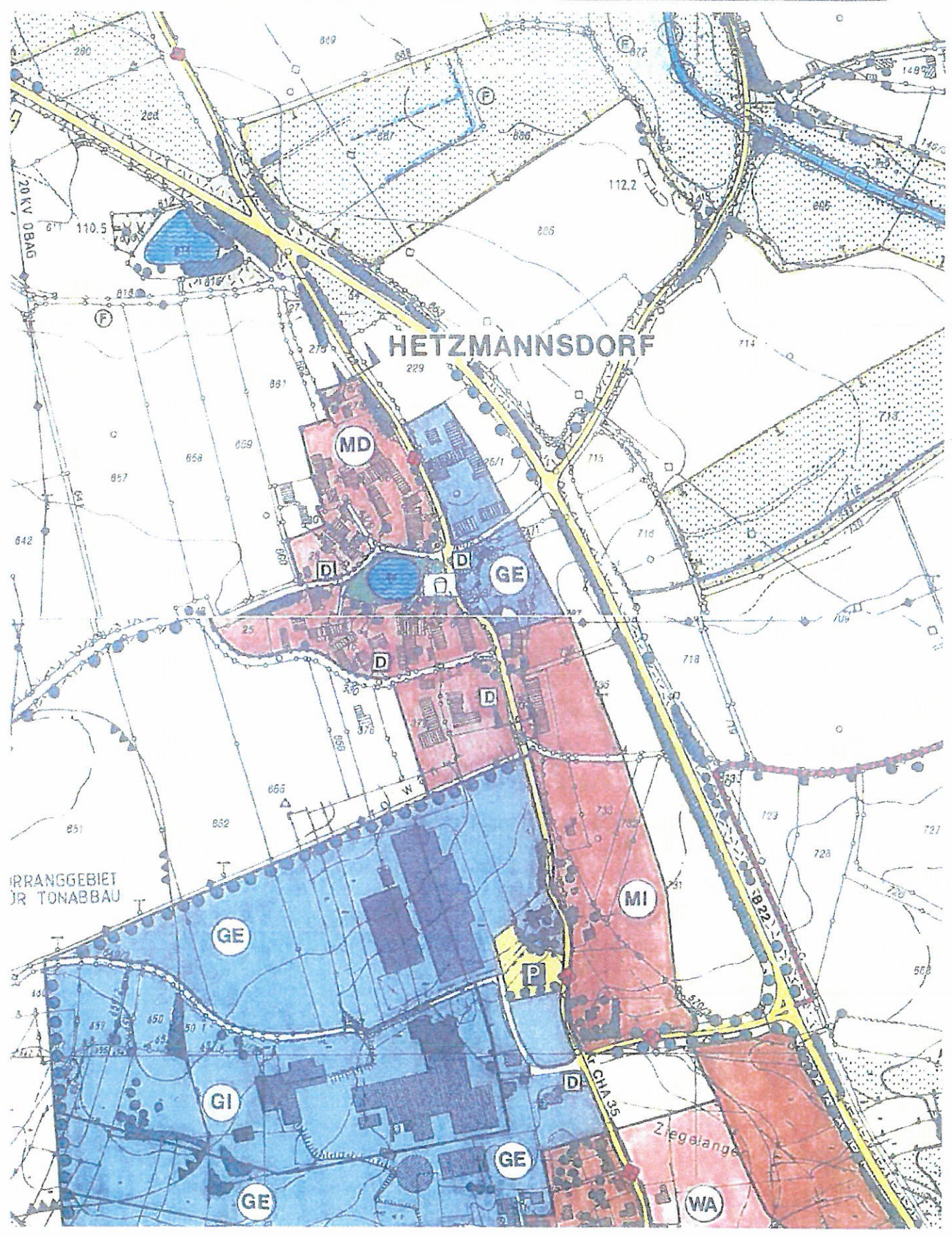
#### Inhalt

Seite 1	Deckblatt
Seite 2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan – M 1:5.000
Seite 3/4	Satzung
Seite 5	Lageplan – M 1:5.000 zur Satzung
Seite 6/7	Begründung
Seite 8/9	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Seite 10	Verfahrensvermerke



STADT RÖTZ - LANDKREIS CHAM - REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT RÖTZ - M 1:5.000



## SATZUNG DER STADT RÖTZ

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten

### ORTSTEIL HETZMANNSDORF

(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

**Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1722) in Verbindung mit Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Stadtrat der Stadt Rötz folgende Satzung beschlossen.**

#### § 1

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hetzmannsdorf der Stadt Rötz, werden gemäß den im beigefügtem Lageplan (Maßstab 1:5.000) vom 14. September 2016 und Ergänzung vom 05. Dezember 2016 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### **Abrundung**


Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hetzmannsdorf wird unter Einbeziehung folgender Außenbereichsgrundstücke der Gemarkung Hetzmannsdorf abgerundet: Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Teilflächen der Flur-Nrn. 384; 658; 659 sowie die gesamte Fläche der Flur-Nrn. 43, 21/2, 280/1 und 571/2.

#### § 4

##### **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs 1 und 1a BauGB folgende Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

MD	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
	Neue Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen ⇒ standortheimische Bäume, Hecken und Sträucher





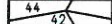



**§ 5**  
**Inkrafttreten**

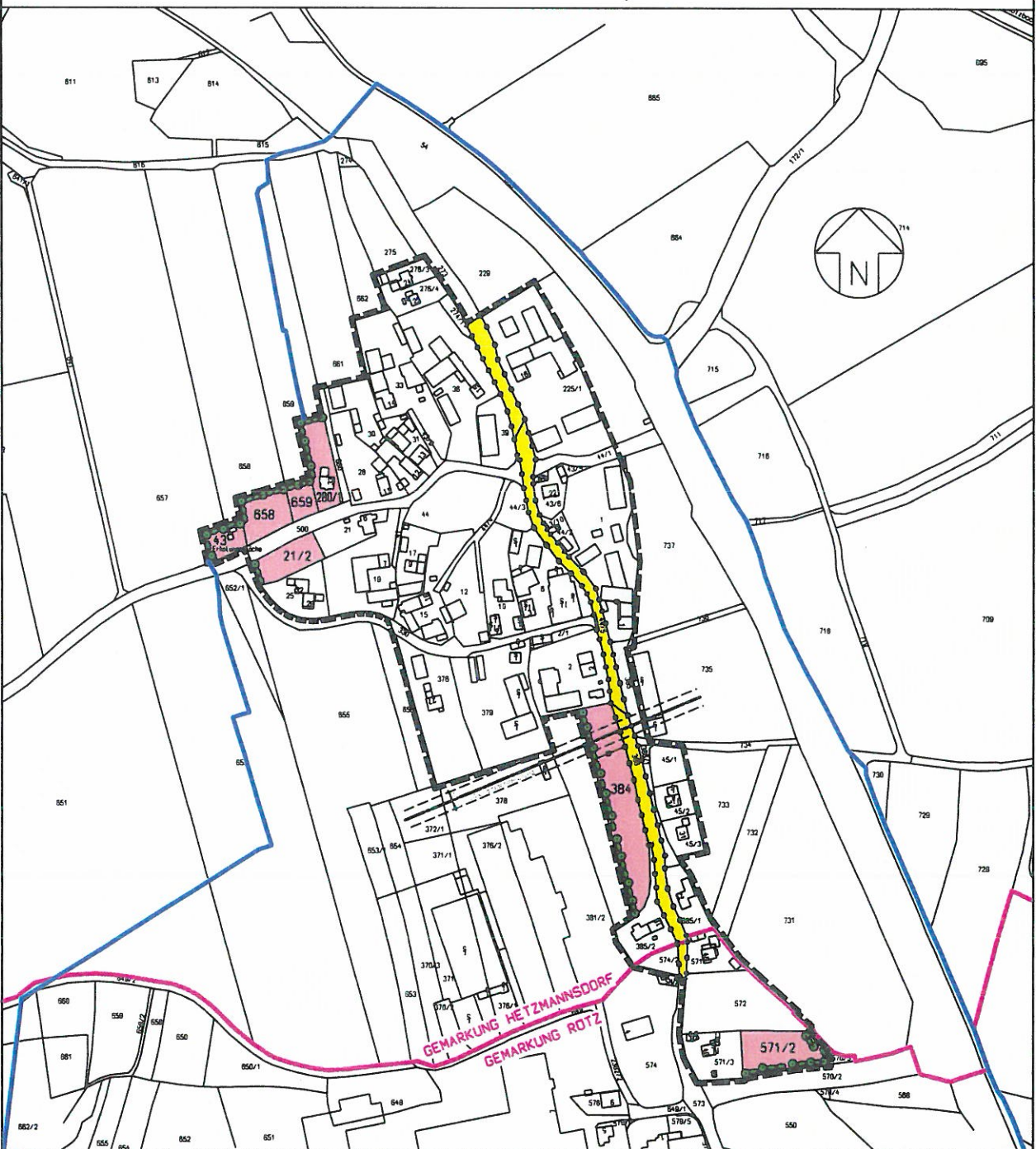
Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

	<b>STADT RÖTZ</b> Rathausstraße 1 - 92444 Rötz
Rötz, <u>20.12.2016</u>	
	Ludwig Reger – Erster Bürgermeister

STADT RÖTZ - LANDKREIS CHAM - REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

LAGEPLAN ZUR SATZUNG  
M 1:5.000

	Grenze des Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
	Gemarkungsgrenze
	Grenze Landschaftschutzgebiet
	Grundstücksgrenze / Flur-Nr.
	Flächen zur Wohnbebauung
	Verkehrsfläche Kreisstraße CHA 35
	Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen



H/B = 297 / 210 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2016

## BEGRÜNDUNG

### Planungsrechtliche Situation

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Rötz ist Hetzmannsdorf ein gemischt genutztes, locker bebautes Dorf an der Bundesstraße 22 mit landwirtschaftlichen Anwesen. Durch den Ort führt die Kreisstraße CHA 35. Der Ort ist als Dorfgebiet zu sehen. Der ursprüngliche Ortskern ist als Straßendorf geprägt.

Am südlichen, östlichen und westlichen Ortsrand entstanden Bauparzellen mit Wohngebäudenutzung. Den Ortskern bildet ein Löschteich mit umlaufender Grünanlage.

**Vorhandene Bebauungspläne:** keine

### Grünordnerische Maßnahmen:

Die planerischen Festsetzungen einer Ortsrandeingrünung dienen der besseren Einbindung in die Landschaft sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich – siehe naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung – Seite 8-9.

### Erfordernis des Satzungserlasses:

Für eine geordnete Entwicklung der Ortschaft Hetzmannsdorf ist es notwendig, die Nachfrage nach Bauland langfristig zu sichern. Dazu sollen die geplanten Bauparzellen in eine Ortsabrundung einbezogen werden.

Zur baulichen Ordnung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB für erforderlich gehalten. Damit kann erreicht werden, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Berücksichtigung finden.

### Hinweise zur Eingrünung:

Die Ortsrandeingrünung wird als private Grünfläche mit standortheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern angeordnet.

**Ver- und Entsorgung:**

Die Ortschaft Hetzmannsdorf verfügt über eine zentrale Wasserversorgung durch die Stadt Rötz und ist zur Entsorgung und Reinigung der Abwässer an die städtische Kläranlage Rötz angeschlossen. Das Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet, getrennt nach Schmutz- und Oberflächenwasser.

Die Energieversorgung ist über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Die Stromanschlüsse der einzelnen Grundstücke erfolgen ausschließlich über Erdkabel.

Die Telekommunikationsversorgung wird durch den Anschluss an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG sichergestellt, ebenso die Breitbandversorgung. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Kreiswerke Cham.

**Kosten der Erschließungsmaßnahmen:**

Die Erschließungsmaßnahmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch die Stadt Rötz zu veranlassen und die Kosten entsprechend zu übernehmen.

	<b>STADT RÖTZ</b> Rathausstraße 1 - 92444 Rötz
Rötz, <u>20.12.2016</u>	
	
	Ludwig Reger – Erster Bürgermeister

## Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

### ⇒ Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich der einzubeziehenden Außenbereichsgrundstücke befinden sich fast ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Flur-Nr. 43	⇒ Erholungsfläche	⇒ 930 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 658	⇒ Ackerflächen	⇒ 1.650 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 659	⇒ Ackerflächen	⇒ 750 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 280/1	⇒ urspr. intensiv gen. Grünland	⇒ 1.880 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 21/2	⇒ intensiv gen. Grünland	⇒ 1.570 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 384	⇒ Ackerflächen	⇒ 5.220 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 571/2	⇒ intensiv gen. Grünland	⇒ 2.470 m <sup>2</sup>

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m <sup>2</sup>	Kategorie	Kompensationsfaktor
Flur-Nr. 43	Erholungsfläche	930		kein Ausgleich
Flur-Nr. 658	Ackerflächen	1.650	Kategorie I	0,2
Flur-Nr. 659	Ackerflächen	750	Kategorie I	0,2
Flur-Nr. 281/1	intensiv genutztes Grünland	1.880	Kategorie I	0,2
Flur-Nr. 21/2	intensiv genutztes Grünland	1.570	Kategorie I	0,2
Flur-Nr. 384	Ackerflächen	5.220	Kategorie I	0,2
Flur-Nr. 571/2	intensiv genutztes Grünland	2.470	Kategorie I	0,2

### ⇒ Ermittlung der Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen	Bestand m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 43	930	0	0
Flur-Nr. 658	1.650	0,2	330
Flur-Nr. 659	750	0,2	150
Flur-Nr. 281/1	1.880	0,2	376
Flur-Nr. 21/2	1.570	0,2	314
Flur-Nr. 384	5.220	0,2	1.044
Flur-Nr. 571/2	2.470	0,2	494
	14.470		2.708

## Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen



An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von insgesamt 2.708 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto der Stadt Rötz als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt. Geeignete Fläche befindet sich demnächst im Eigentum der Stadt Rötz. Das Ökokonto ist bis zur Übereignung der Flächen an die Stadt Rötz mit einem Minus von 2.708 m<sup>2</sup> der Ausgleichs- und Ersatzflächen der Maßnahme zu führen. Nach Erwerb der entsprechenden Flächen ist die Stadt Rötz in der Pflicht geeignete Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cham zu ergreifen, um den Eingriff in die Natur auszugleichen.

**VERFAHRENSVERMERKE****1. Beschluss zum Erlass der Ortsabrundungssatzung**

Der Stadtrat hat am 02.05.2016 beschlossen, für die Ortschaft Hetzmannsdorf eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

**2. Beteiligung betroffener Fachstellen**

Die Anhörung betroffener Fachstellen gem. § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.10.2016 eingeleitet.

Den Fachstellen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 18.11.2016 gegeben.

**3. Beteiligung betroffener Bürger**

Die Beteiligung betroffener Bürger wurde gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 11.10.2016. Die Abrundungssatzung wurde in der Zeit vom 12.10.2016 bis 28.10.2016 öffentlich ausgelegt.

**4. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Rötz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2016 die Abrundungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 05.12.2016 beschlossen.

**5. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Abrundungssatzung wurde am 20.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Abrundungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rötz, Zimmer Nr. 2, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Abrundungssatzung in Kraft.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

	<b>STADT RÖTZ</b> Rathausstraße 1 - 92444 Rötz
	Rötz, <u>20.12.2016</u>  Ludwig Reger – Erster Bürgermeister