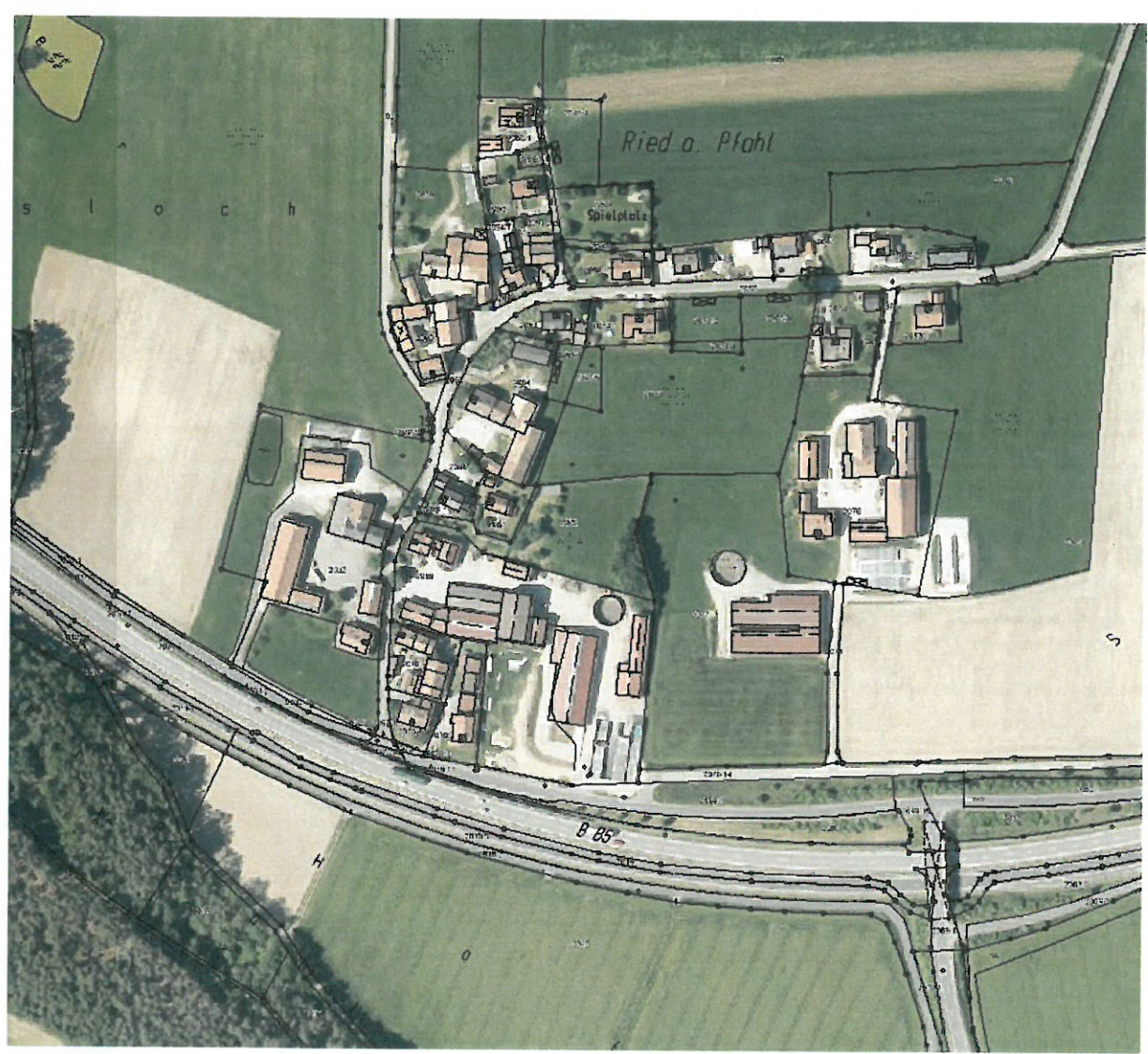




**Neuerlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Ried a. Pfahl“**



# **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Ried a. Pfahl“**

Die Stadt Cham erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M=1:2000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 28.05.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Planungsumgriff umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2045/1, 2047, 2047/1, 2047/2, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2054/1, 2055/1, 2056/1, 2056/2, 2059, 2060, 2063, 2064, 2064/1, 2065, 2066, 2067, 2069, 2070, 2070/1, 2070/2, 2073/1, 2073/2, 2073/3, 2073/4, 2073/5, 2074, 2076, 2083/1 sowie Teilflächen aus Flst. Nrn. 2039, 2058, 2062, 2072, 2073, 2075 Gmkg. Altenmarkt mit einer Gesamtfläche von 51.884 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## **§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Auf den festgelegten Flächen des Erweiterungsbereiches bzw. der unbebauten Grundstücke sind auf einer Fläche von etwa 1.275 m<sup>2</sup> an den Grenzen zur freien Landschaft mehrreihige Hecken mit standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

## § 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Norden des Satzungsbereiches durchkreuzt eine Hauptversorgungswasserleitung DN 600 aus Stahl der Stadtwerke Cham GmbH einige Grundstücke. Beiderseits der Wasserleitung ist ein 6,0 m breiter Schutz- und Arbeitsstreifen von Bebauung, Bewuchs und Befestigung freizuhalten. Ebenfalls ist eine Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen unzulässig.

Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken der Fl.-Nrn. 2058, 2064/1, 2072, 2073 und 2073/5 durch die öffentliche Wasserversorgung ist mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für angrenzende Grundstücke zu versehen.

## § 5 In-Kraft-Treten

Diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Cham, 29.05.2020  
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

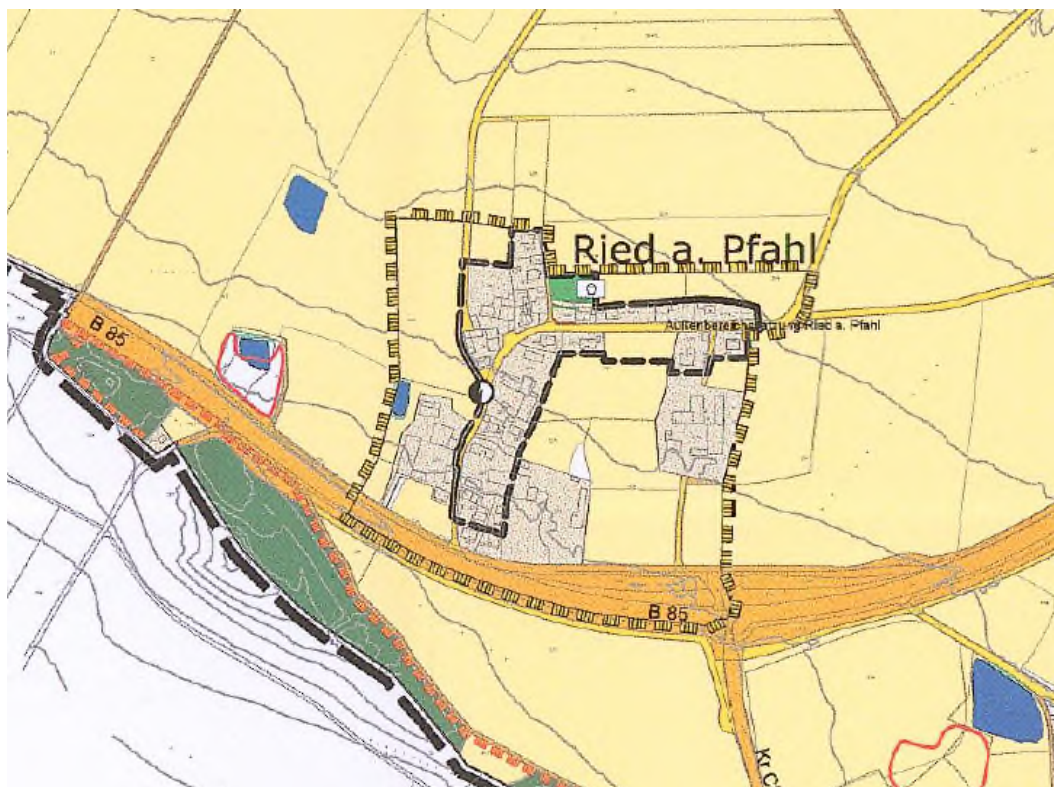
# Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Ried a. Pfahl“

## 1. Zweck der Satzung:

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Ried a. Pfahl ist gegeben, da sich durch die dauernde Bebauung der Ortsteil zu einem Innenbereich entwickelt hat. Dies zeigen die in letzter Zeit bei der Stadt Cham eingegangenen Bauvoranfragen. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Ried a. Pfahl wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Ried a. Pfahl festgelegt werden.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Bauflächen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



## 2. Erschließung:

Die Erschließung, der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke, ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an oder verfügen über eine eigene Zufahrt.

Die Ortschaft Ried a. Pfahl ist an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Chamer Gruppe angeschlossen.

Für die Abwasserentsorgung ist an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die unbebauten Flächen müssen ihr Abwasser getrennt ableiten, d. h. das Niederschlagswasser ist einer geeigneten Rückhaltung zuzuführen bzw. vor Ort zu versickern.

Niederschlagswasser:

Auf den Grundstücken sind geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die größere Wassermenge vor Ort einer geeigneten Sickereinrichtung zuzuführen (z.B. Sickerschacht).

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

## 3. 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.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen, bei den bebaubaren Flächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt:

TF Fl.-Nr. 2058:	1.771 m <sup>2</sup> x 0,2 = 354 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 2045/1:	1.307 m <sup>2</sup> x 0,2 = 261 m <sup>2</sup>
TF 2073, Fl.-Nrn. 2064/1 und 2073/5:	1.038 m <sup>2</sup> x 0,2 = 208 m <sup>2</sup>
TF 2073, Fl.-Nrn. 2073/2 und 2073/4:	1.122 m <sup>2</sup> x 0,2 = 224 m <sup>2</sup>
TF 2073, Fl.-Nr. 2073/3:	1.148 m <sup>2</sup> x 0,2 = 230 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Ausgleichsfläche:</b>	<b>1.277 m<sup>2</sup></b>

Als Ausgleich soll an den Grenzen zur freien Landschaft eine mehrreihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern der nachstehenden Artenliste auf etwa 1.277 m<sup>2</sup> gepflanzt werden (siehe Planteil).

TF Fl.-Nr. 2058:	3-reihige Hecke 79 m x 4,5 m
Fl.-Nr. 2045/1:	2-reihige Hecke 75 m x 3,5 m
TF 2073, Fl.-Nrn. 2064/1 und 2073/5:	3-reihige Hecke 52 m x 4,0 m
TF 2073, Fl.-Nrn. 2073/2 und 2073/4:	4-reihige Hecke 37 m x 6,0 m
TF 2073, Fl.-Nr. 2073/3:	4-reihige Hecke 35 m x 6,5 m

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude soll der Ausgleich erfolgen und auf Dauer erhalten werden. Bei einem Ausfall der Gehölze sind diese in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchrechtlich zu Gunsten der Stadt Cham abzusichern und an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster zu melden.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt:**

In der Ortschaft Ried a. Pfahl sind gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

**Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke“  
(Furth im Wald, Eschlkam, Arnschwang, Cham, Pösing, Neukirchen beim Heiligen Blut)**

**Artenliste für Naturraum 402 „Cham-Further-Senke“:**

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

Erläuterung der Tabelle:  
mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 19.06.2019 den Neuerlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Ried a. Pfahl“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 13.03.2020 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2020 bis 27.04.2020 öffentlich aus.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.03.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.04.2020 gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 28.05.2020 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 28.05.2020 als Satzung beschlossen.



Cham, 29.05.2020  
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Ried a. Pfahl“ ist damit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).



Cham, 03.06.2020  
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, identical to the one above.

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister



Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald

Ried a. Pfahl

Stadt Cham  
Gemarkung Altenmarkt

Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)



M 1:2000


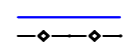
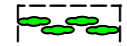
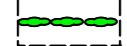
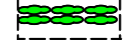



Biotop: 6741-0102-005

FFH-Gebiet

Amphibienvorkommen am Pfahl bei Ried a. Pfahl

Gemeinde Schorndorf  
Gemarkung Penting

### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Hauptversorgungswasserleitung DN 600 mit Schutzstreifen beiderseits 6m
-  3-reihige Hecke als Ausgleich
-  2-reihige Hecke als Ausgleich
-  4-reihige Hecke als Ausgleich
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  Biotopkartierung Bayern mit Objekt Nummer
-  FFH-Gebiet mit Benennung

### Einbeziehungssatzung

"Ried a. Pfahl"

Stand: 28.05.2020



Stadt Cham  
Marktplatz 2  
93413 Cham

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9  
email: info@brandl-preischl.de