

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich **„Kothmaißling – Am Sand“**

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 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) 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 17.09.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Planungsumgriff umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 957, 959, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 972, 972/1, 972/2, 972/3, 972/4, 972/6, 972/7, 972/8, 972/9, 972/11, 972/12, 972/13, 972/14, 972/15, 972/16, 972/17, 972/18, 972/19, 972/20, 972/21, 972/22, 972/23, 972/24, 972/25, 972/26, 973/1, 973/5, 973/6 sowie Teilflächen aus Flst. Nrn. 960, 971, 973/3, 973/4 Gmkg. Windischbergerdorf mit einer Gesamtfläche von 43.493 m².

§ 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 Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Auf dem unbebauten Grundstück (Fl.-Nr. 973/3 Gemarkung Windischbergerdorf) ist auf einer Fläche von 238 m² eine Streuobstwiese mit standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Eine Bebauung der Flur-Nr. 973/3 Gemarkung Windischbergerdorf ist durch die Nähe zur Kreisstraße CHA 55 und zur Bahnlinie Cham – Furth im Wald schalltechnisch vorbelastet. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 15.05.2020 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht überschritten, die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Es ist ein erhöhter baulicher Schallschutz an der Ost- und Südfassade (schallgedämmte Fenster und Zwangsbelüftungen und Zusatzbauteile wie Rolladenkästen) nach DIN 4109 erforderlich.

Ein Abstand von 15,0 m ist von der Kreisstraße CHA 55 als Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG einzuhalten, 30,0 m Waldabstand sind zum nördlich angrenzenden Wald erforderlich.

§ 5 In-Kraft-Treten

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



Cham, 17.09.2020
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

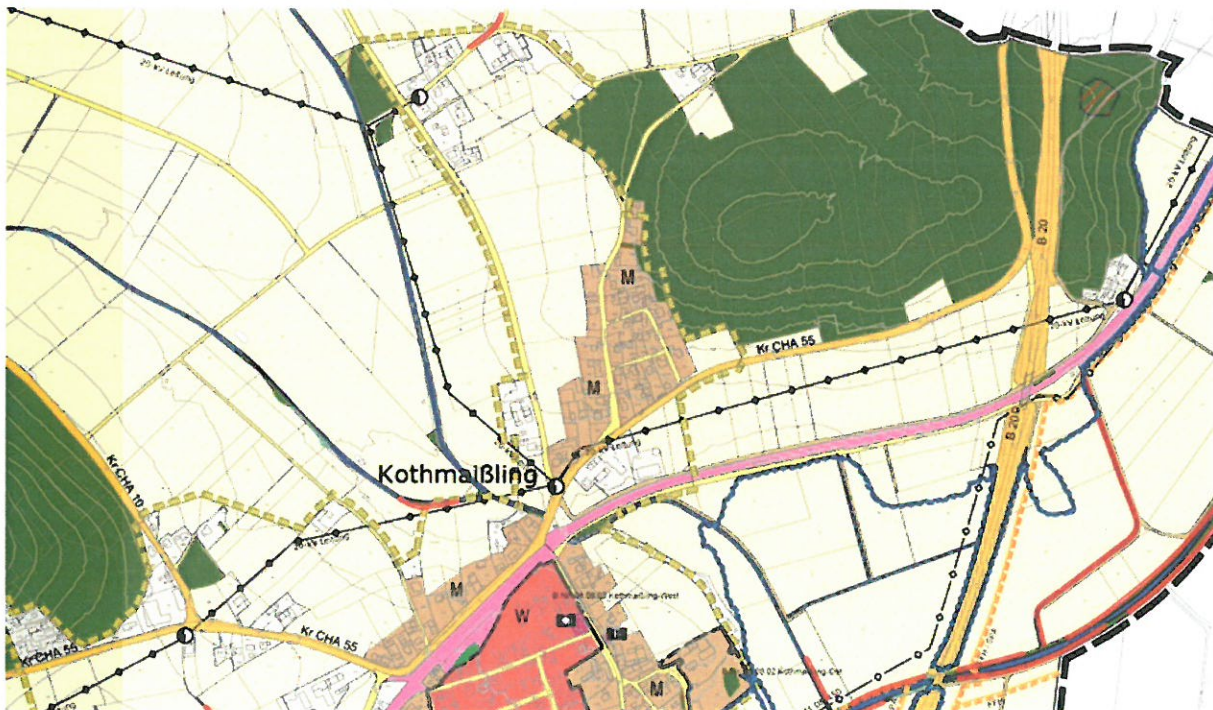
Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Kothmaißling – Am Sand“

1. Zweck der Satzung:

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Kothmaißling 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 Kothmaißling wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Kothmaißling 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 Kothmaißling ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Cham GmbH angeschlossen.

Für die Abwasserentsorgung ist sie an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal 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 m³ 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.

Bei der bebaubaren Teilfläche Fl.-Nr. 973/3 wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt:

TF 973/3: $1.190 \text{ m}^2 \times 0,2 = 238 \text{ m}^2$ (Streuobstwiese etwa 9,0 x 27,0 m)

Als Ausgleich soll südlich des Waldes eine Streuobstwiese mit regionaltypischen Streuobstsorten auf etwa 238 m² gepflanzt werden (siehe Planteil).

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Zusätzlich soll an der östlichen Grundstücksgrenze eine 1-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität aus der anhängigen Artenliste des Naturraums „Cham-Further Senke“ gepflanzt werden (siehe Planteil).

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 an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster zu melden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt:

In der Ortschaft Kothmaißling 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“
(Furh 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 19.02.2020 den Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Kothmaißling – Am Sand“ beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.07.2020 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 04.09.2020 gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 17.09.2020 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 17.09.2020 als Satzung beschlossen.



Cham, 18.09.2020
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 22.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Kothmaißling – Am Sand“ 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, 23.09.2020
Stadt Cham

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

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald



M 1:2000

	Grenze des Geltungsbereiches
	Anbauverbotszone (Kreisstraße CHA 55)
	Bemaßung in Meter
	1-reihige Hecke als Eingrünung
	Streuobstwiese als Ausgleich auf Grünfläche
	Baufläche
	Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

"Kothmaißling - Am Sand"



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