

Deckblatt

O.Nr. 39.02 Zandt-Südwest

Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Zandt für die Ortschaft Zandt im Bereich der Sportplatzstraße

Die Gemeinde Zandt erlässt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in Verbindung mit Art. 23 und 24 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136) folgende

Satzung

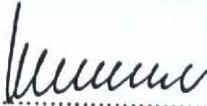
§ 1

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB bebauten Ortsteils im Bereich der Sportplatzstraße in der Ortschaft Zandt, Gemeinde Zandt, werden wie in dem als Anlage 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan 1 : 5000 in der Fassung vom 28.09.2001 durch Rotumrandung dargestellt, festgelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 5 Satz i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB nach Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 14.11.2001
Gemeinde Zandt


.....
K l e m e n t
(1. Bürgermeister)

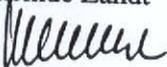


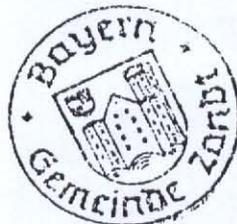
Hinweis zur Rechtskraft:

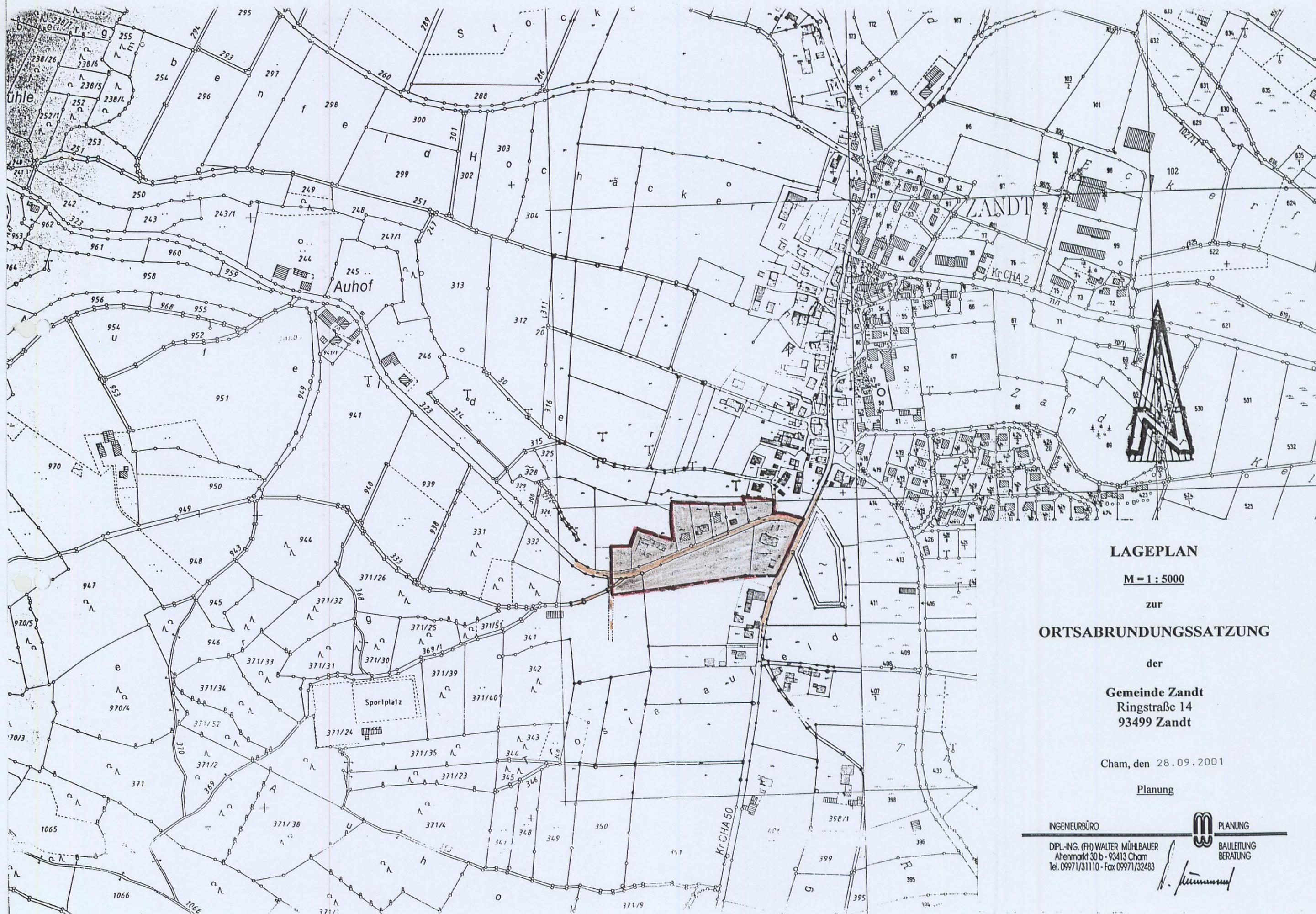
Vorstehende Satzung wurde genehmigt mit Bescheid vom 23.10.2001, Az.: 50-610/O.Nr. 39 des Landratsamtes Cham.

Die Satzung wurde am 14.11.2001 bekannt gemacht und ist damit seit 14.11.2001 rechtskräftig.

Zandt, den 14.11.2001
Gemeinde Zandt


Klement, 1. Bürgermeister





LAGEPLAN

M = 1 : 5000

**zur
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG**

der
Gemeinde Zandt
Ringstraße 14
93499 Zandt

Cham, den 28.09.2001

Planung

INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WALTER MÜHLBAUER
Altenmarkt 30 b - 93413 Cham
Tel. 09971/31110 - Fax 09971/32483



W. Mühlbauer

Deckblatt

O.Nr. Zandt-Bereich Sportplatzstraße 1. Erweiterung



Satzung

über die 1. Erweiterung der Ortsabrundung für die Ortschaft Zandt im Bereich der Sportplatzstraße

vom 14.10.2021

Die Gemeinde Zandt erlässt auf Grund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Ortsabrundungssatzung:

§ 1

Gegenstand und räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Zandt werden durch die 1. Erweiterung der Ortsabrundung „im Bereich der Sportplatzstraße“ neu festgelegt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 332 und 341 sowie Teilflächen der Straßengrundstücke Flur-Nrn. 323 und 333, jeweils der Gemarkung Zandt mit einer Gesamtfläche von 2.282 m². Maßgebend ist der im beigefügten Lageplan vom 22.09.2021 im Maßstab 1: 1.000 dargestellte Geltungsbereich; dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dies ist der Fall, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ebenso müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3

Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 14 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen getroffen:

Die Errichtung von Parkplätzen, Hof- und Lagerflächen, Stellplätzen und Zufahrten hat in wasserdurchlässigen Befestigungsarten zu erfolgen. Zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungen im warmweißen Farbspektrum zu verwenden. Einfriedungen sind in ortsüblichen Materialien, sockellos und mit einer Bodenfreiheit von min. 15 cm zulässig.

§ 4

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Auf den festgelegten Ausgleichsflächen sind 5 Obstbäume (Halb- oder Hochstamm), z.B. Apfel, Birne, Kirsche, oder Arten aus der Kreisobstsortenliste, zu pflanzen. Zusätzlich ist eine Blühfläche anzulegen mit einem artenreichen Saatgut und einem späten Erstschnitt, damit die Blühpflanzen aussamen können. Die gemäß den vorstehenden Bestimmungen durchzuführende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes herzustellen. Die gemäß den vorstehenden Bestimmungen herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zandt, den 14.10.2021

Gemeinde Zandt



Laumer

Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Zandt hat in seiner Sitzung vom 08.07.2021 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) „im Bereich Sportplatzstraße“ zu erweitern.

Zu dem Entwurf der Erweiterungssatzung i.d.F. vom 11.08.2021 wurden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2021 unter Fristsetzung zum 10.09.2021 die betroffenen Bürger beteiligt.

Zu dem Entwurf der Erweiterungssatzung i.d.F. vom 11.08.2021 wurden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB mit Mitteilung vom 11.08.2021 unter Fristsetzung zum 10.09.2021 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

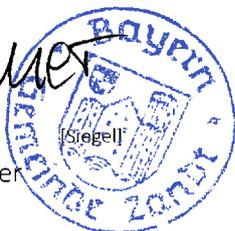
Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2021 die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Zandt „im Bereich der Sportplatzstraße“ i.d.F. vom 14.10.2021 gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Zandt, den 14.10.2021

Gemeinde Zandt



Laumer
Erster Bürgermeister



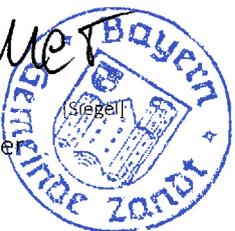
Der Satzungsbeschluss zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Zandt im Bereich der Sportplatzstraße“ wurde am 29. Okt. 2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Zandt im Bereich der Sportplatzstraße“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Zandt im Bereich der Sportplatzstraße“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Zandt, den 14.10.2021

Gemeinde Zandt



Laumer
Erster Bürgermeister





Begründung

zur 1. Erweiterung der Ortsabrundung für die Ortschaft Zandt im Bereich der Sportplatzstraße

1. Allgemeines

Das Gebiet der Ortsabrundungssatzung beinhaltet einen Teilbereich der als Wiese genutzten, unbebauten Flächen westlich im Anschluss an die seit 14.11.2001 rechtskräftige Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Zandt im Bereich der Sportplatzstraße. Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch den bestehenden Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus an der Sportplatzstraße sowie die entlang des Straßenzugs bestehende, sowohl dem Wohnen als auch sportlichen und sozialen Zwecken dienende Bebauung.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zandt zeigt im Bereich der geplanten Ortsabrundung vorhandene landwirtschaftliche Flächen sowie südlich gewerbliche Bauflächen.

3. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen

Die Ortsabrundungssatzung steht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Ortsrand der Ortschaft Zandt soll im vorliegenden Bereich sinnvoll weiterentwickelt bzw. abgerundet werden. Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie oder dafür, dass Pflichten im Sinne der Seveso III-Richtlinie zu beachten sind. Für das Aufstellungsverfahren finden die Vorschriften des § 34 Abs. 6 Anwendung.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 332 und 341, jeweils der Gemarkung Zandt, die derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden. Ebenso kommen Teilflächen der Straßengrundstücke Flur-Nrn. 323 und 333, jeweils der Gemarkung Zandt, im Geltungsbereich zu liegen. Bestandsbebauung ist nicht vorhanden. Während die

angrenzenden Innenbereichsflächen im Osten bestehende, dem Wohnen und Arbeiten dienende bauliche Nutzung aufweisen, sind die restlich angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Süden der Landwirtschaft zuzuordnen.

5. Erläuterung der Planungskonzeption

5.1 Planungsvorgabe

Um die bestehenden bebauten Strukturen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer baulichen Fortentwicklung zuführen zu können, ist der Erlass einer Ortsabrundungssatzung erforderlich.

5.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Die Festsetzungen in § 2 der Satzung wurden getroffen, um eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung im Charakter der bereits vorhandenen Baustruktur zu erhalten.

6. Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird in § 3 festgesetzt, dass Parklätze, Hof- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Um den naturschutzrechtlichen Ausgleich gewährleisten zu können, wurden unter § 4 der Satzung Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen getroffen, die sich auf im beiliegenden Lageplan bestimmte Flächen beziehen. Grundlage ist die beiliegende Eingriffsausgleichsbilanzierung des Büros Brandl & Preischl vom 08.10.2021. Die unter § 3 getroffenen Festsetzungen zu wasserdurchlässiger Bauweise von Belägen, Beleuchtungen im warmweißen Farbspektrum und sockellosen Einfriedungen mit Bodenfreiheit dienen als Vermeidungsmaßnahmen.

8. Erschließung

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindeeigene Trennsystem. Für die Entwässerung in den in der Sportplatzstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal ist die Erstellung einer entsprechend dimensionierten Hebeanlage notwendig. Ein Oberflächenwasserkanal der Gemeinde durchquert das Grundstück Flur-Nr. 332 der Gemarkung Zandt und kann ggf. verlegt werden. Die Ortschaft Zandt ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz der Fa. Bayernwerk sichergestellt. Die Ortschaft Zandt ist an das Gasversorgungsnetz der Fa. Bayernwerk angeschlossen. Die Abfallbeseitigung wird durch die von den Kreiswerken Cham beauftragten Unternehmen durchgeführt.

10. Auswirkungen der Planung

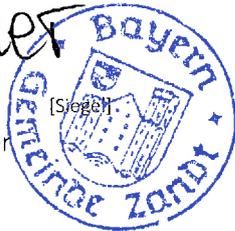
Durch die 1. Erweiterung der Ortsabrundung für die Ortschaft Zandt im Bereich der Sportplatzstraße werden wenige weitere Wohn- und /oder Betriebsgebäude ermöglicht. Im Vergleich zum Bestand sind daher außer den naturschutzrechtlich relevanten Tatbeständen keine zusätzlich erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zandt, den 14.10.2021

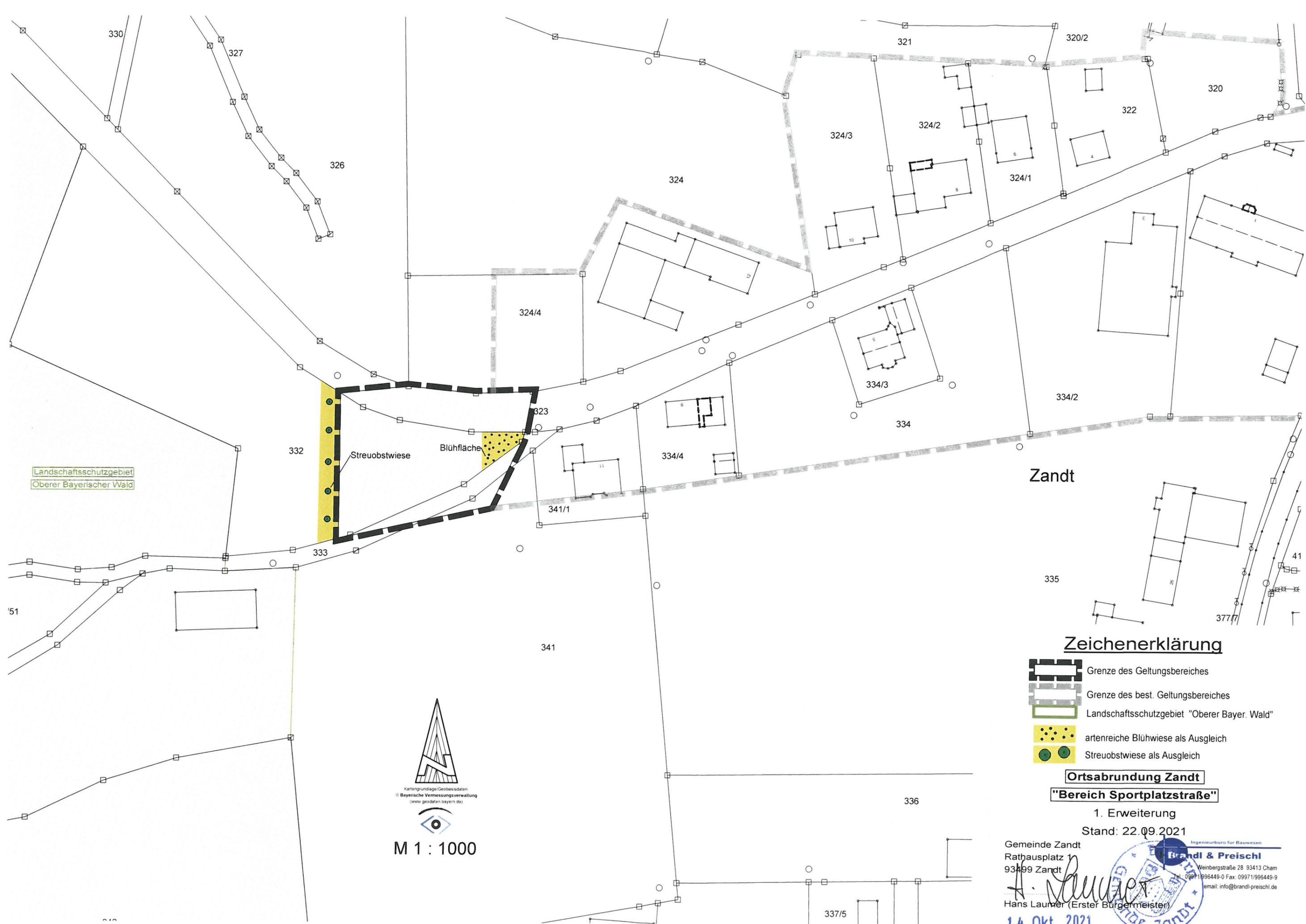
Gemeinde Zandt

H. Laumer

Laumer
Erster Bürgermeister



Anlage: Eingriffsausgleichsbilanzierung des Büros Brandl & Preischl vom 08.10.2021



Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald

332 Streuobstwiese

Blühfläche

Zandt

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze des best. Geltungsbereiches
-  Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayer. Wald"
-  artenreiche Blühwiese als Ausgleich
-  Streuobstwiese als Ausgleich

Ortsabrundung Zandt

"Bereich Sportplatzstraße"

1. Erweiterung

Stand: 22.09.2021

Gemeinde Zandt
Rathausplatz 1
93499 Zandt

Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham

Telefon: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9

E-Mail: info@brandl-preischl.de

Hans Laumer (Erster Bürgermeister)

14. Okt. 2021



M 1 : 1000

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung (OA Zandt):

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 332 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.373 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,30 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 412 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 332 im Osten auf einer Fläche von 100 m² eine artenreiche Blühfläche angelegt werden, die übrigen 312 m² werden als magere Streuobstwiese im Westen außerhalb des Geltungsbereichs angehängt, mit einer Länge 48 m und einer Breite von 6,5 m (s. Planteil). Die Streuobstwiese mit einer Fläche von 312 m² beherbergt dann 5 Obstbäume.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 332:	artenreiche Blühfläche:	100 m ²	=	100 m ²
Fl.-Nr. 332:	Streuobst:	48 m x 6,5 m	=	312 m ²
<hr/>				
Gesamtausgleichsfläche:				412 m ²

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern.