

Deckblatt

O.Nr. 39.06 Harrling Nord-West

O.Nr. 39.06
Bestandskraft: "15.07.2016"

sg.50



Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord/West“ der Gemeinde Zandt in Harrling

Die Gemeinde Zandt erlässt nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), folgende Ortsabrundungssatzung:

§ 1 Gegenstand und Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Harrling werden durch die Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord/West“ der Gemeinde Zandt neu festgelegt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 304/1, 306 (Teilfläche), 290/5, 291/1, 291/2, 290/1, 290/4, 291 (Teilfläche), 190 (Teilfläche), 5/4, 293, 294, 292/7, 12/2, 12/3, 296/1, u. 296 (Teilfläche), alle Gemarkung Harrling, sowie die in diesem Bereich verlaufenden Straßen (Fl.Nrn. 292 u. 300) und Wege (Fl.Nrn. 292/2 u. 190/3). Maßgebend ist der im Lageplan 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 Nr. 14 BauGB zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser folgende Festsetzungen getroffen:

Bei allen neu errichteten Bauvorhaben ist vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück zum Oberflächenwasserrückhalt eine Oberflächenwasserristerne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 cbm und einem max. Drosselabfluss von 2 l/s zu errichten. Ferner hat die Errichtung von Parkplätzen, Hof- und Lagerflächen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässigen Befestigungsarten zu erfolgen.

**§ 4
Inkrafttreten**

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

Zandt, den 15.07.2016
Gemeinde Zandt


.....
Klement
Erster Bürgermeister



Hinweis zur Rechtskraft:

Vorstehende Satzung wurde am 15.07.2016 bekannt gemacht und ist damit seit 15.07.2016 rechtskräftig.

Zandt, 15.07.2016
Gemeinde Zandt


.....
Klement, 1. Bürgermeister





Ortsabrundung Harrling

Lageplan Eingriffsflächen

Eingriffsflächen:

Fläche 1:	1.297 m ²
Fläche 2:	446 m ²
Fläche 3:	1.376 m ²
Fläche 4:	25 m ²
Fläche 5:	8.230 m ²
Fläche 6:	2.811 m ²
Fläche 7:	1.047 m ²
Summe Eingriffsfläche	15.232 m²

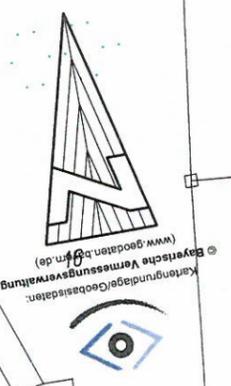
Planungsstand: 12.05.2016

Gemeinde Zandt
Rathausplatz 1
93499 Zandt



K. Müller

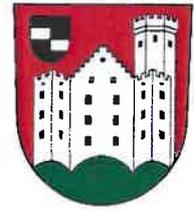
Brandt & Preitsch
Ingenieurbüro für Bauwesen
Weißengstraße 28 93413 Cramm
Tel.: 09971996449-0 Fax: 09971996449-9
email: info@brandtpreitsch.de



M 1 : 1000

Deckblatt

O.Nr. 39.06.I Harrling Nord-West 1. Änderung



Satzung

über die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord /West“

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 Harrling werden durch die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord/West“ der Gemeinde Zandt neu festgelegt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 5/5 der Gemarkung Harrling mit einer Gesamtfläche von 2.293 qm. 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 u. 20 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen getroffen:

Bei allen neu errichteten Bauvorhaben ist vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück zum Oberflächenwasserrückhalt eine Oberflächenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 cbm und einem max. Drosselabfluss von 2 l/s zu errichten. Ferner hat die Errichtung von Parkplätzen, Hof- und Lagerflächen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässigen Befestigungsarten zu erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit des Oberbodens aufrecht zu erhalten. 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 7 heimische, standortgerechte Laubbäume, z.B. Feld-Ahorn, Vogelbeere oder Hainbuche, der zweiten Wuchsklasse (Stammumfang 16 – 18 cm) oder 7 Obstbäume (Halb- oder Hochstamm), z.B. Apfel, Birne, Kirsche oder Arten aus der Kreisobstsortenliste, zu pflanzen. Zusätzlich ist im Westen entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke mit Vogelschutz- und Vogel Nährgehölzen, z.B. Kirsche in Arten, Hasel oder Blut-Hartriegel, als Eingrünung und Ausgleich auf einer Länge von ca. 60 m mit einer Breite von 4,5 m anzulegen. 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 „Harrling Nord /West“ 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 „Harrling Nord /West“ 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



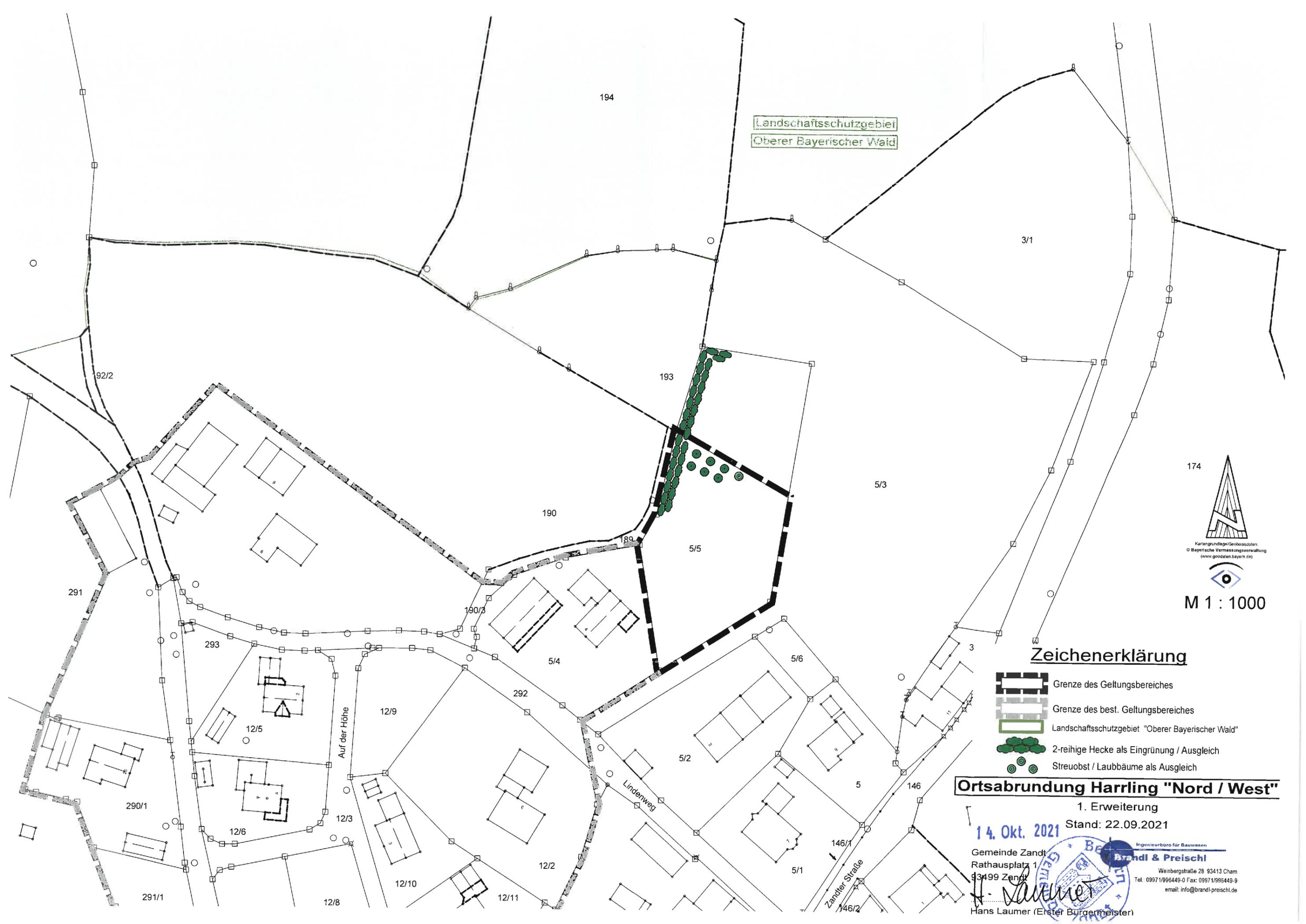
Der Satzungsbeschluss zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord /West“ wurde am 29. Okt. 2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord /West“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord /West“ 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





Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald

174



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



M 1 : 1000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze des best. Geltungsbereiches
-  Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"
-  2-reihige Hecke als Eingrünung / Ausgleich
-  Streuobst / Laubbäume als Ausgleich

Ortsabrundung Harrling "Nord / West"

1. Erweiterung

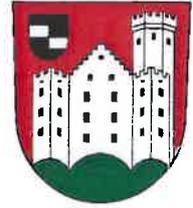
14. Okt. 2021

Stand: 22.09.2021

Gemeinde Zandt
Rathausplatz 1
93499 Zandt

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

Hans Laumer
Hans Laumer (Erster Bürgermeister)



Begründung

zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord /West“

1. Allgemeines

Das Gebiet der Ortsabrundungssatzung beinhaltet einen Teilbereich der als Wiese genutzten, unbebauten Flächen östlich im Anschluss an die seit 15.07.2016 rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord /West“. Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch den bestehenden Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus am Lindenweg sowie die umliegende, sowohl dem Wohnen als auch dem Arbeiten dienende Bebauung.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zandt zeigt im Bereich der geplanten Ortsabrundung vorhandene landwirtschaftliche Flächen und weist auf eine 20kV Starkstromleitung hin.

3. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen

Die Ortsabrundungssatzung steht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Einbeziehungssatzung 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 eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 5/5 der Gemarkung Harrling, die derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt wird. Bestandsbebauung ist nicht vorhanden. Während die angrenzenden Innenbereichsflächen im Süden und Westen bestehende, dem Wohnen und Arbeiten dienende bauliche Nutzung aufweisen, sind die restlich angrenzenden Flächen im Norden und Osten 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 (Betriebsweiterung).

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

6.1 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.

6.2 Zur Schaffung eines hinreichenden Retentionsvolumens für Oberflächenwasser wird in § 3 festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück eine Oberflächenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 cbm und einem max. Drosselabfluss von 2l/s zu errichten ist.

7. 20kV Starkstromleitung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellte 20kV Starkstromleitung existiert mittlerweile nicht mehr, sodass insoweit keine gegenseitigen Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

8. 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.

9. Erschließung

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Die Grundstücke grenzen zwar nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an, zugunsten des Grundstücks Flur-Nr. 5/5 der Gemarkung Harrling ist jedoch auf dem Grundstück Flur-Nr. 5/3 der Gemarkung Harrling ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindeeigene Trennsystem. Die Ortschaft Harrling ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz der Fa. Bayernwerk sichergestellt. Eine Gasversorgung ist geplant. Die Abfallbeseitigung wird durch die von den Kreiswerken Cham beauftragten Unternehmen durchgeführt.

10. Auswirkungen der Planung

Durch die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harrling Nord /West“ 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



Laumer
Erster Bürgermeister



Anlage: Eingriffsausgleichsbilanzierung des Büros Brandl & Preischl vom 08.10.2021

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung (Harrling Nord / West):

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 5/5 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.293 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,30 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 688 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 5/5 im Westen entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke als Eingrünung zur freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Hecke von ca. 60 m und einer Breite von ca. 4,5 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 268 m². Zusätzlich sind im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Flurstücks 5/5 noch 7 Obstbäume oder standortheimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 5/5:	2-reihige Hecke:	60 m x 4,5 m	=	268 m ²
Fl.-Nr. 5/5:	Streuobst/Laubbäume:	7 x 60 m ²	=	420 m ²
Gesamtausgleichsfläche:				688 m ²

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern.