

# **Deckblatt**

**O.Nr. 05.08 Moos**



O. Nr. 05,08  
Bestandskraft: 10. 11. 2016  
Sg. 50

## **Ortsabrundungssatzung**

### **Satzung**

**zum Erlaß einer Ortsabrundungssatzung für die Ortsteil Moos**

**(Gestaltungs- und Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung - GO i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458, BayRS 2020-1-1-I) hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau am 22.06.2016 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Gegenstand**

Im südlichen, östlichen und im westlichen-nordwestlichen Bereich der Ortschaft Moos werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs festgelegt. Die vorgenommene Abgrenzung entspricht größtenteils den Festsetzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau.

#### **§ 2 Abrundung**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke:  
Fl.Nrn. 322/1, 322 (TF), 325, 323/1 323/2, 232, 454 (TF), 291/2, 324/2, 324/3, 291/1 (Straße), 4541, 381/2 (TF), 291 (TF – Straße), 373 (TF), 326, 326/2 und 330/1, alle Gemarkung Lederdorn.

### **§ 3** **Räumlicher Geltungsbereich**

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 4** **Hinweise**

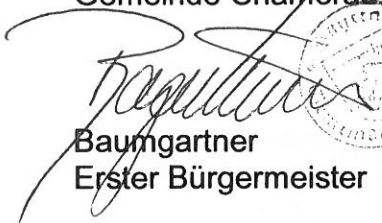
Die bebaubaren Flächen sollen bei einer Bebauung zur offenen Landschaft hin durch eine gelockerte Bepflanzung abgegrenzt werden.


Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrassen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

### **§ 5** **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Chamerau, den 09.11.2016  
Gemeinde Chamerau

  
Baumgartner  
Erster Bürgermeister



## Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Moos, Gemeinde Chamerau

### **Bedarf:**

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Moos ist gegeben. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und der Bereich der Ortschaft Moos wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen im südlichen, östlichen und im westlichen-nordwestlichen Bereich der Ortschaft die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche festgelegt werden. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der anderen Flächen wird vorgenommen. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als MI-Gebiet dargestellt.

### **Erschließung:**

Die Abwasserbeseitigung in Moos erfolgt im Mischsystem. Der Ortsteil ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die Straßenerschließung ist bei den meisten der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke gesichert. Bei einer weiteren Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 323 der Gemarkung Lederdorn muß die für die Straßenerschließung erforderliche Grundstücksfläche an den Straßenbaulastträger abgegeben werden.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Werden durch die Bebauung bisher unbebauter Grundstücke Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, werden diese im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt. Vom Grundstückseigentümer bzw. Bauantragssteller sind die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und die Maßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern.

### **Auswirkungen auf die Umwelt:**

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Entwässerungseinrichtung im Mischsystem.

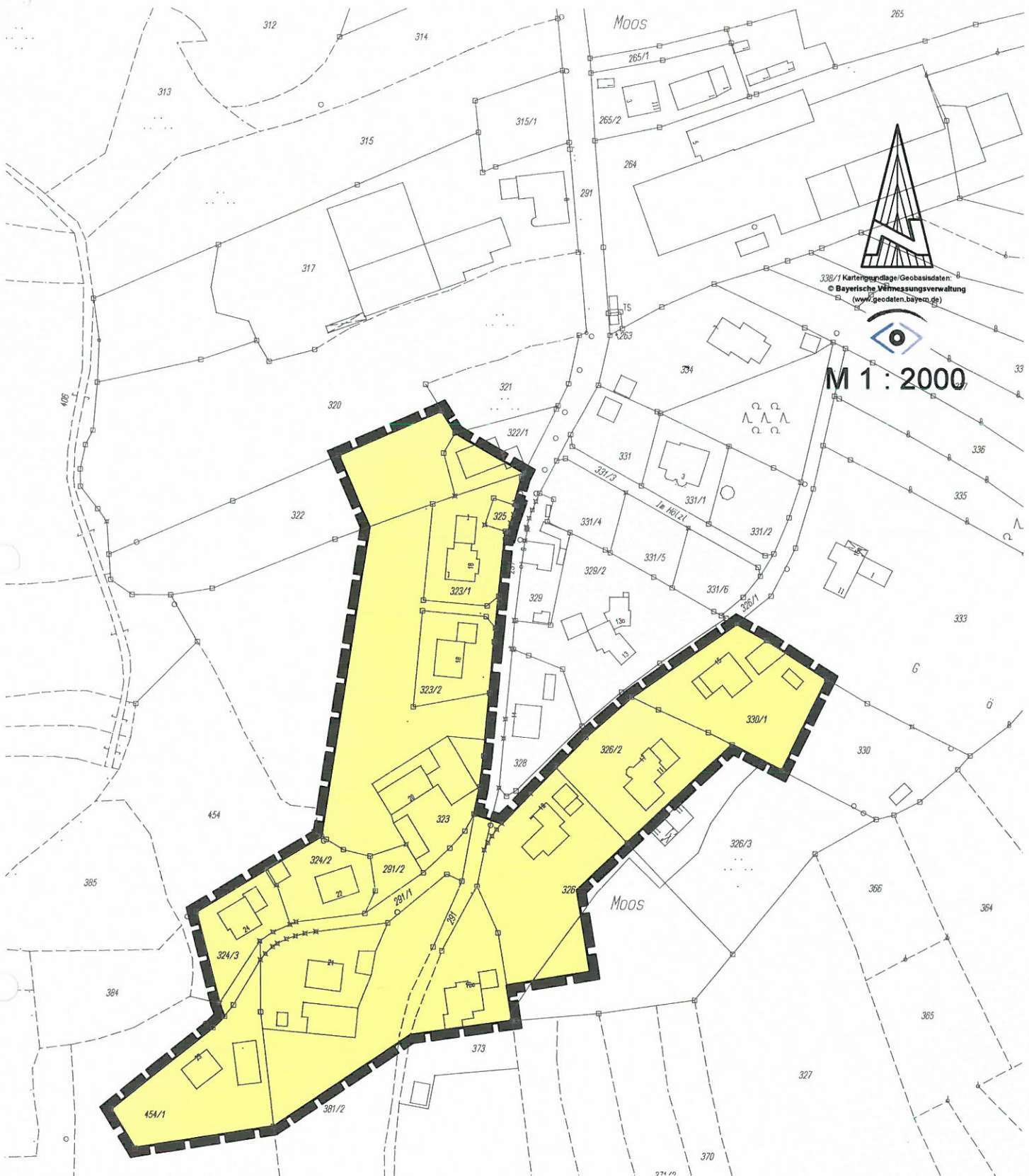
Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt (Immissionen) sind nicht zu erwarten, da die mögliche Bebauung Wohnzwecken sowie Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Chamerau, den 09.11.2016

Gemeinde Chamerau



Baumgartner  
Erster Bürgermeister

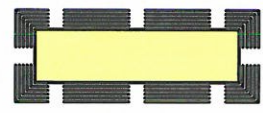


338/1 Kartengrundlage/Geobasisdaten  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)



M 1 : 2000

## Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches

## Ortsabrundung "Moos"

Gemeinde Chamerau  
 Schulstraße 2  
 93466 Chamerau

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

# **Deckblatt**

**O.Nr. 05.08.I Moos 1. Änderung**



# **1.Änderung Ortsabrundungssatzung „Moos“**

## **Satzung**

**zum Erlass der 1.Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil  
„Moos“**

**(Einbeziehungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10. September 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau am 24.11.2021 folgende Erweiterung der Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Im südwestlichen und östlichen Bereich der Ortsabrundung „Moos“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs erweitert. Die vorgenommene Abgrenzung entspricht größtenteils den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chamerau. Die neu einbezogenen Flächen sind größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Fl.-Nrn. 384 (TF), 385 (TF), 454 (TF), 326/4 (TF) 326/5 und 326/3 (TF) alle Gemarkung Lederdorn mit einer Gesamtfläche von 4.510 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.



**§ 4**  
**Ausgleich**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2.000 vom 02.02.2022 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 5**  
**Hinweise**

Die bebaubaren Flächen sollen zur offenen Landschaft hin durch eine dichte, naturnahe Heckenbepflanzung abgegrenzt werden. Gehölzrückschnitt darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 01.10. – 28.02. erfolgen.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

**§ 5**  
**In-Kraft-Treten**

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

Chamerau, den 02.02.2022

  
Stefan Baumgartner  
Erster Bürgermeister



## **Begründung zur Erweiterung der Innenbereichssatzung „Moos“:**

### **Bedarf:**

Im Ortsteil Moos ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Moos baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen im südwestlichen und östlichen Bereich der Ortschaft die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Moos festgelegt werden. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als MI-Flächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Erschließung:**

Die Erschließung der in die Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen, oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über das öffentliche Leitungsnetz als Mischsystem. Die Ortschaft Moos ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **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.

An den Teilflächen der Flurnummern 384, 385 und 454/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.535 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf den Fl.-Nrn. 384 im Nordwesten und Südwesten und auf der Flur-Nr. 454/1 im Südwesten entlang der Grenze eine 3-reihige Hecke als Eingrünung zur freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Hecke von ca. 112 m und einer Breite von 4,5 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 504 m<sup>2</sup>.

Bei der Teilfläche der Flurnummer 326/4 weist die überplante Fläche eine Größe von 534 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 107 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 326/4 im

Südwesten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 36 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 108 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 326/5 weist die überplante Fläche eine Größe von 833 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 167 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 326/5 im Südosten entlang der Grenze eine 3-reihige Hecke zur freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Hecke von ca. 30 m und einer Breite von 5,5 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 165 m<sup>2</sup>.

Bei der im Osten gelegenen Teilfläche der Flurnummer 326/3 weist die überplante Fläche eine Größe von 607 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 121 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 326/3 im Südosten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 40 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 120 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 384, 385, 454/1: 3-reihige Hecke:	112 m x 4,5 m	=	504 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 326/4: 2-reihige Hecke:	36 m x 3,0 m	=	108 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 326/5: 3-reihige Hecke:	30 m x 5,5 m	=	165 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 326/3: 2-reihige Hecke:	40 m x 3,0 m	=	120 m <sup>2</sup>
Gesamtausgleichsfläche:			897 m <sup>2</sup>

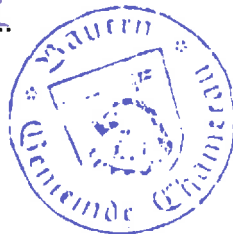
Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

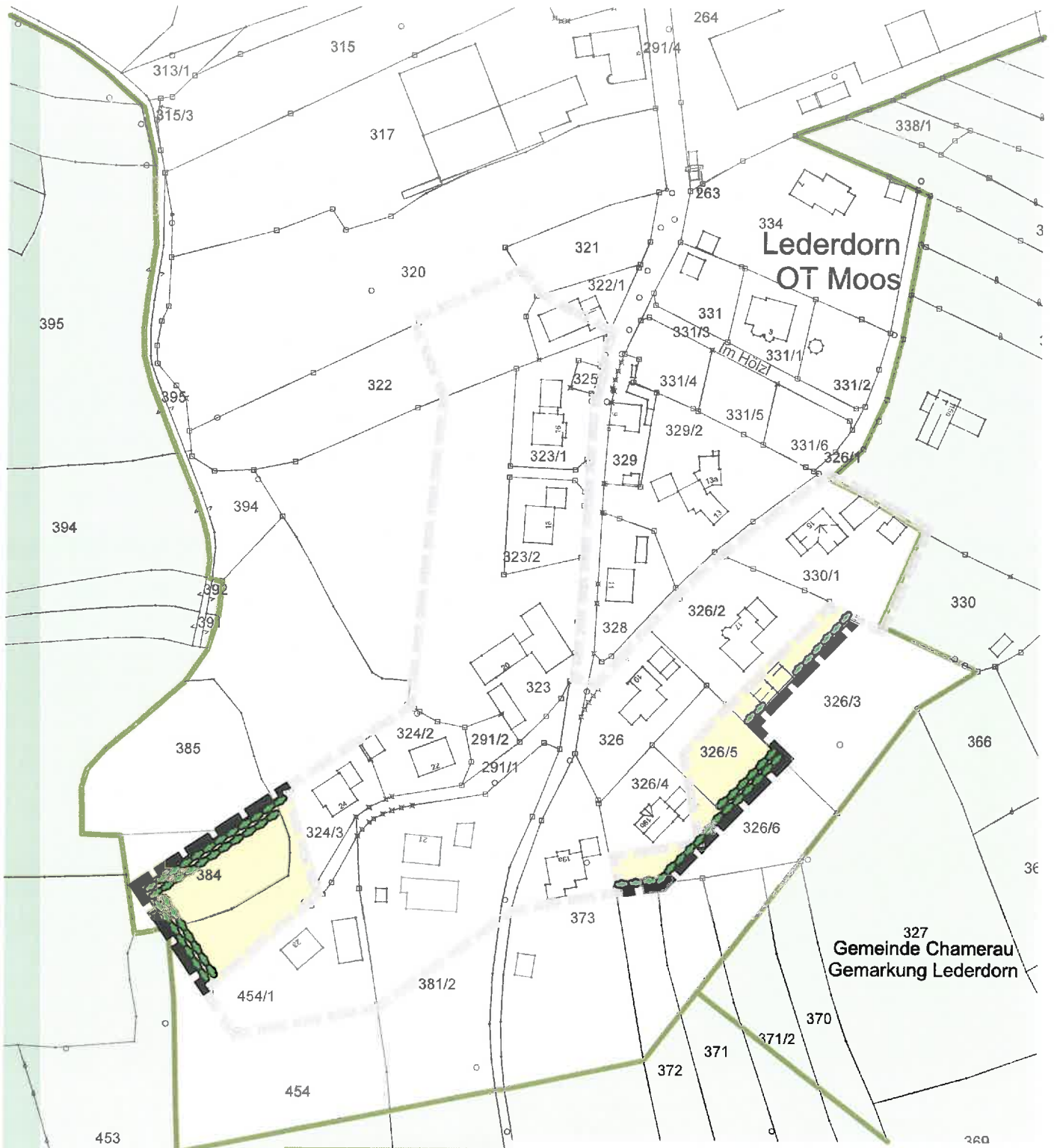
### Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Entwässerungseinrichtung im Mischsystem. Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt (Immissionen) sind nicht zu erwarten, da die mögliche Bebauung Wohnzwecken sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Chamerau, den 02.06.2022  
Gemeinde Chamerau






  
Stefan Baumgartner  
Erster Bürgermeister





Landschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald

## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches (Änderung)
-  Grenze des Geltungsbereiches (bestehend)
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  2-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich
-  3-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich

### 1. Änderung Ortsabrundung "Moos"

Stand: 02.02.2022

Gemeinde Chamerau

Kindergartenweg 3

93466 Chamerau

Stefan Baumgartner (Erster Bürgermeister)

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



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



M 1 : 2000

458