

# Stadt Cham



## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Schachendorf Ost“



## **Einbeziehungssatzung für den Bereich „Schachendorf Ost“**

Die Stadt Cham erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I Nr. 14 vom 29.04.2022 S. 674) 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 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M=1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 28.07.2022 ist Bestandteil dieser Satzung. Der Planungsumgriff umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 332 Gmkg. Schachendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2.578 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 dem unbebauten Grundstück (Flst. Nr. 332 Gmkg. Schachendorf) ist entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von ca. 516 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen.

### **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Wandhöhe für Nebengebäude ist auf max. 4,5 m zu beschränken. Als unterer Bezugspunkt ist das geplante Gelände und als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut anzusetzen.

### **§ 5 In-Kraft-Treten**

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



Cham, 29.07.2022  
Stadt Cham

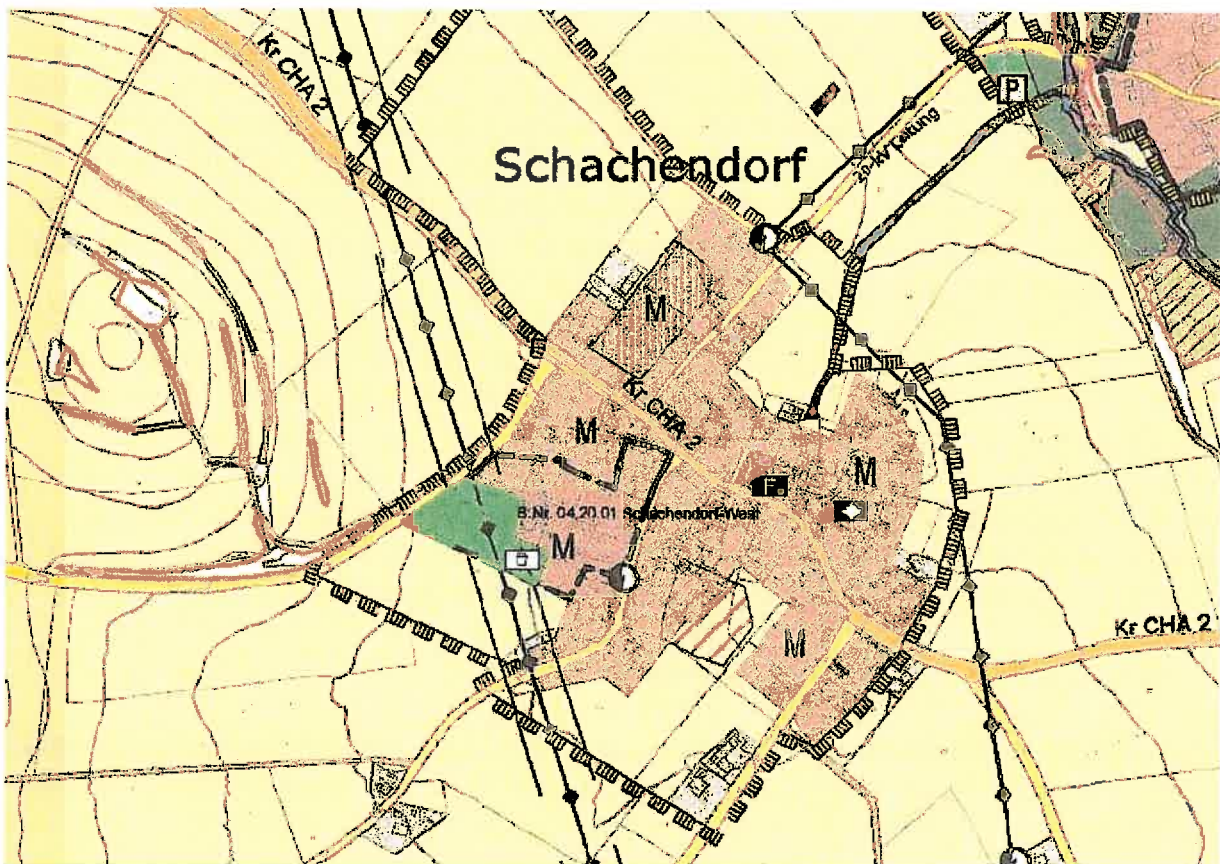
Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

## **Begründung zur Einbeziehungssatzung für den Bereich „Schachendorf-Ost“**

### **1. Zweck der Satzung:**

Der Bedarf an einer zusätzlichen Baufläche im Ortsteil Schachendorf ist gegeben. Durch die Einbeziehungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung und Nachverdichtung durch ein Einfamilienhaus mit Garage und einem Nebengebäude dem Wunsch des bauwilligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen und der Ortsteil „Schachendorf“ wohnbaulich nach Osten weiterentwickelt werden. Als Heiz- und Stauraum für Gartengeräte, für eigenes Brennholz und zur Unterstellung von eigenen Fahrzeugen soll das Nebengebäude genutzt werden.

Das Grundstück Flst. Nr. 332 ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) dargestellt und grenzt an das im Zusammenhang bebaute Gebiet an. Dieser Bereich besitzt seine Prägung aufgrund seiner baulichen Nutzung als Dorfgebiet. Es liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.



## **2. Erschließung:**

Die Zufahrt ist durch seine Lage in angemessener Breite an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche gesichert und erfolgt über die Flst.Nr. 55/1 Gmkg. Schachendorf.

Der Ortsteil Schachendorf ist an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der „Chamer Gruppe“ angeschlossen. Das Grundstück Flst.Nr. 332 ist über das Flst.Nr. 55/1 Gmkg. Schachendorf an die Wasserversorgung anzuschließen.

Für die Abwasserentsorgung ist das Grundstück Flst.Nr. 332 ebenfalls über das Flst.Nr. 55/1 Gmkg. Schachendorf an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

### Niederschlagswasser:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen, Rückhaltung und Versickerung über eine belebte Bodenzone ggf. Mulden-Rigolen-Versickerung, sofern genügend Platz vorhanden) mit einem reinen Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m<sup>3</sup> und einem Drosselablauf (max. 1,5 l/s) zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei der Versickerungslösung sind die belebte Bodenzone bzw. Muldenrigolenversickerung dem Sickerschacht vorzuziehen. Ein entsprechender Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist vorzusehen. Die das Rückhaltevolumen von 5 m<sup>3</sup> übersteigende Kapazität der Zisterne kann zur Regenwassernutzung wie Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung eingesetzt werden.

Die Vorgaben der einschlägigen DWA Regelwerke sind zu beachten und bei der Bemessung umzusetzen. Die Anforderungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW sind zu berücksichtigen.

Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden. Gegebenenfalls ist hierfür als Abschluss zwischen privater und öffentlicher Fläche eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

## **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 bau-rechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

Bei der Baufeldfreimachung bzw. einer Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist zur Beachtung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ein Rückschnitt nur in der Zeit von 01.10. bis Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erlaubt.

Bei der zu bebauenden Flst.Nr. 332 wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt:

Flst.Nr. 332:  $2.578 \text{ m}^2 \times 0,2 = 516 \text{ m}^2$

Als Ausgleich soll an der nord- und südöstlichen Grundstücksgrenze eine Streuobst-wiese mit Obstbäumen aus der Kreisobstsortenliste des Landkreises Cham (Sach-gebiet Gartenkultur und Landespflege) auf etwa  $516 \text{ m}^2$  gepflanzt werden (siehe Planteil).

Die Ausgleichsmaßnahme dient als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirt-schaftlichen Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchrechtlich abzusichern.

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

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

#### **5. Hinweise:**

Eine Anzeigepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG ist beim Auffinden von Bodendenkmälern oder aufgefundenen Gegenständen zu beachten.

Ebenfalls ist bei auffälligen Bodenverfärbungen und Gerüchen unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ des Landratsamtes zu verständigen.

Hohe Grundwasserstände und Gefahren durch Überschwemmungen infolge der Nähe eines namenlosen Grabens im Osten sind nicht vollständig auszuschließen.

Von den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen aus. Diese sind zu dulden.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 die Erstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Schachendorf-Ost“ beschlossen.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

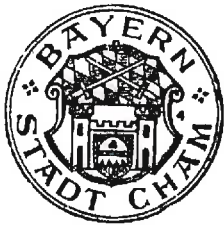
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis 24.06.2022 öffentlich ausgelegt.

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 20.06.2022 gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 28.07.2022 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 als Satzung beschlossen.



Cham, 29.07.2022  
Stadt Cham

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

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

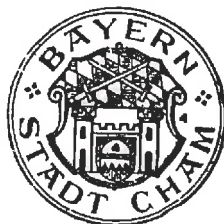
### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Schachendorf-Ost“ ist damit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Ergänzungssatzung 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, 02.08.2022  
Stadt Cham

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





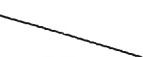
Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister



  
 Kartgrundlage/Geobasisdaten  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)  
  
**M 1:1000**

Landschaftsschutzgebiet  
 Oberer Bayerischer Wald

### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Streuobstwiese
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  best. Bebauung mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze mit Flurnummer

### Ergänzungssatzung

**"Schachendorf-Ost"**

Stand: 28.07.2022

Stadt Cham  
 Marktplatz 2  
 93413 Cham



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

Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)