

# Stadt Cham



## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Gutmaning-Nord“



## **Einbeziehungssatzung für den Bereich „Gutmaning-Nord“**

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 zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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 08.12.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Planungsumgriff umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 130 und 132 Gmkg. Gutmaning mit einer Gesamtfläche von ca. 3.338 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 der Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 130 Gmkg. Gutmaning ist auf der südöstlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von 215 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

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



Cham, 09.12.2022  
Stadt Cham

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

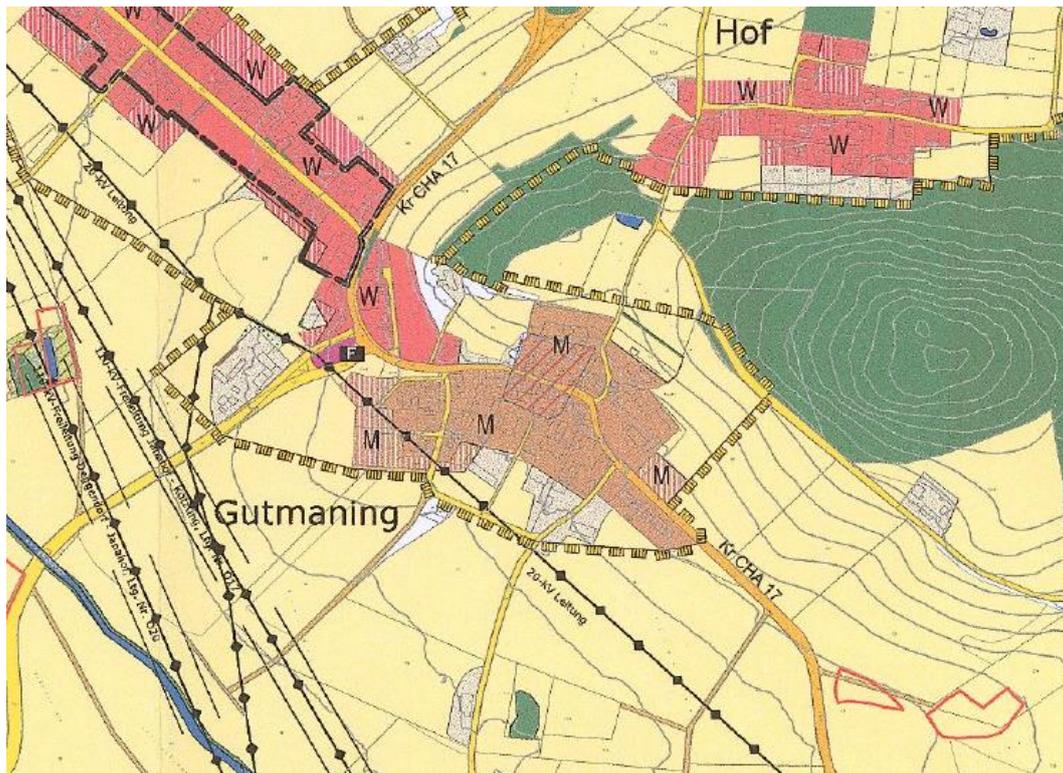
## **Begründung zur Einbeziehungssatzung für den Bereich „Gutmaning-Nord“**

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

Der Bedarf an einer zusätzlichen Baufläche im Ortsteil Gutmaning ist gegeben. Durch die Einbeziehungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung und Nachverdichtung durch ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und einem Nebengebäude dem Wunsch des bauwilligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen und der Ortsteil „Gutmaning“ wohnbaulich nach Norden weiterentwickelt werden.

Die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 130 und 132 sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) dargestellt und grenzen an das im Zusammenhang bebaute Gebiet an. Dieser Bereich besitzt seine Prägung aufgrund seiner baulichen Nutzung als Dorfgebiet.

Sie liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 14.11.2015 der Stadt Cham

## **2. Erschließung:**

Die Zufahrt ist durch seine Lage in angemessener Breite an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche gesichert und erfolgt über die Ortsstraße „Gutmaning“ (Flst.Nr. 5 Gmkg. Gutmaning).

Der Ortsteil Gutmaning ist an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der „Chamer Gruppe“ angeschlossen.

Zur Abwasserentsorgung ist die Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 132 Gmkg. Gutmaning 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 Teilfläche der Flst.Nr. 132 wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt:

Teilfläche Flst.Nr. 132:  $1.075 \text{ m}^2 \times 0,2 = 215 \text{ m}^2$

Als Ausgleich soll im südöstlichen Grundstücksbereich der Flst.Nr. 130 eine Streu-obstwiese mit Obstbäumen aus der Kreisobstsortenliste des Landkreises Cham (Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege) auf etwa  $215 \text{ m}^2$  gepflanzt werden (siehe Planteil).

Die Ausgleichsmaßnahme dient als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirt-schaftlichen Flächen. Die bestehende Eingrünung an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes muss erhalten bleiben.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchrechtlich abzusichern.

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

In der Ortschaft Gutmaning 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.

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

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 28.07.2022 die Erstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Gutmaning-Nord“ beschlossen.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.09.2022 wurde mit der Begründung vom 07.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2022 bis 31.10.2022 öffentlich ausgelegt.

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.09.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 24.10.2022 gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 08.12.2022 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 08.12.2022 als Satzung beschlossen.



Cham, 09.12.2022  
S t a d t C h a m

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Gutmaning-Nord“ ist damit gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

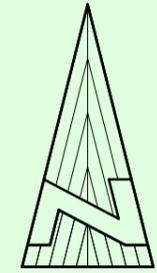
Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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, 23.12.2022  
S t a d t C h a m

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister



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



M 1:1000

Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald



### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Streuobstwiese
-  bestehende, zu erhaltende Eingrünung
-  Grünfläche
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  best. Bebauung mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze mit Flurnummer

### Einbeziehungssatzung

**"Gutmaning-Nord"**

Stand: 08.12.2022



Stadt Cham  
Marktplatz 2

Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)

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