

Deckblatt

O.Nr. 05.04 Wölsing

O.Nr. 05.04
Bestandskraft:
"15.08.2014"

Sg. 50



Ortsabrundungssatzung

Satzung

**zum Erlaß einer Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Wölsting
Gemeinde Chamerau**

(Gestaltungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d.F.vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung - GO i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366, BayRS 2020-1-1-I) hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau am xxxxxx folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes „Wölsting“ in der Gemeinde Chamerau werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 751/8 (Teilfl.), 751/4, 751/3, 751/7, 705/2, 705/1 (Teilfl.), 707/1, 707, 711, 937 (Teilfl.), 950/1, 707/2, 712 (Teilfl.), 712/3, 712/2 und 951 (Teilfl.), alle Gemkg. Haderstadt.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft sind im Lageplan Maßstab M = 1:2000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Schallschutzmaßnahmen für Wohnbebauung

In den zum Aufenthalt dienenden Räumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer etc.) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 einzubauen. Der Bauherr (Eigentümer) hat die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

§ 5

In-Kraft-Treten

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

Chamerau, den 04.08.2014
Gemeinde Chamerau



Baumgartner
Erster Bürgermeister

Deckblatt

O.Nr. 05.04.I Wölsing 1. Änderung



Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Wölsting“ Satzung

zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Wölsting (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert, i. V. m. Art. 23 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 §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) erlässt die Gemeinde Chamerau folgende Einbeziehungssatzung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Wölsting vom 04.08.2014 (rechtsverbindlich seit 15.08.2014):

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen der Ortsabrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wölsting, Gemeinde Chamerau, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch gekennzeichnete Fläche, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erweitert.

§ 2 Abrundung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:
Fl.-Nr. 705/1 (Tfl.) Gemarkung Haderstadt

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Wölsting sind im Lageplan vom 22.11.2023 (M 1:2.000) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Gesamtumfang der Flächen im Erweiterungsbereich der Ortsabrundung Wölsting beträgt ca. 0,32 ha; der Gesamtumfang der Ortsabrundungssatzung beträgt ca. 3,31 ha.

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

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).

Die Ausgleichsflächen werden wie folgt festgesetzt:

6 Laub- oder Obstbäume á 60 m² im Westen = 360 m²
Fl.-Nr. 705/1: 2-reihige Hecke im Süden: 95 m × 3,0 m = 285 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

§ 5 Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

In zum Aufenthalt dienenden Räumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer etc.) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987) einzubauen.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Ortsabrundungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Chamerau, den 27.11.2023
Gemeinde Chamerau



Stefan Baumgartner
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 15.02.2023 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Wölsting beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 19.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2023 mit Frist bis 17.10.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 19.06.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2023 bis 17.10.2023 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 05.09.2023 hingewiesen.
4. Der Gemeinderat Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.11.2023 die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2023 beschlossen.

Chamerau, den 22.11.2023

5. 
Stefan Baumgartner
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Chamerau, den 27.11.2023


Stefan Baumgartner
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Chamerau, den 27.11.2023


Stefan Baumgartner
Erster Bürgermeister

Begründung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Wölsting“

Bedarf:

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Wölsting ist gegeben. Mit der Satzung werden an die Ortschaft Wölsting angrenzende Außenbereichsflächen im Süden in den Geltungsbereich der Ortsabrundung Wölsting mit einbezogen. Durch die Ausübung der Planungshoheit ermöglicht die Gemeinde Chamerau eine notwendige und siedlungspolitische Entwicklung im Ortsteil Wölsting.

Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen von bauwilligen Grundstückseigentümern Rechnung getragen und die Ortschaft Wölsting wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Wölsting festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche der Fl.-Nr. 705/1 Gemarkung Haderstadt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Teilfläche soll Bestandteil der Ortsabrundung Wölsting werden.

Erschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die Fl.-Nr. 705/2 Gemarkung Haderstadt, zur Sicherung der Zufahrt zur Fl.-Nr. 705/1 sind zusätzlich noch für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 705/2 Fahrrechte im Grundbuch zu sichern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft Wölsting ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers soll bevorzugt über dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Bei einer zentralen Versickerung oder einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das Gewässer ist insbesondere die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Anlage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Notüberlaufwassermenge kann je nach Starkregenereignis ein Vielfaches des Drosselabflusses betragen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken Dritter führen.

Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) als auch für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oder dem Gemeindegebrauch nach Art. 18 BayWG unterliegt.

Zur Sicherung der Erschließung der Fl.-Nrn. 705/1 und 705/2 sind entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte auf den dafür erforderlichen Grundstücken einzutragen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Flurnummer 705/1 weist eine mögliche Baufläche von ca. 2.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,3 (Erhalt bestehender Obstbäume) ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 600 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 705/1 im Süden eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von ca. 95 m und einer Breite von 3,0 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 285 m². Im Westen des Grundstücks sollen 6 Laub- oder Obstbäume den Ausgleichsbedarf vervollständigen. Pro Baum werden etwa 60 m² Fläche berechnet.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

6 Laub- oder Obstbäume á 60 m ² im Westen	=	360 m ²
2-reihige Hecke im Süden:	95 m × 3,0 m =	285 m ²
Gesamtausgleichsfläche:		645 m²

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Lagerfläche oder Gartenfläche genutzt, bestehende Obstbäume im Norden bleiben erhalten, was eine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna darstellt. Bestehende zu erhaltende Gehölzstrukturen bieten einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse, zudem werden die Ausgleichsmaßnahmen den Lebensraum weiter vergrößern. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotopstrukturen beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

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 öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist möglich und wünschenswert, wobei die einschlägigen Vorschriften zu beachten sind (TRENGW, DWA A 138).

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

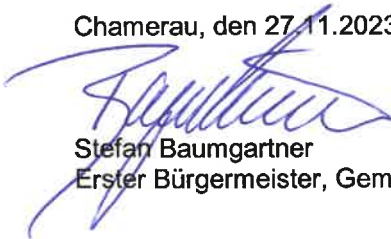
Biotopflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, die Biotopstrukturen bleiben vom Eingriff verschont.

Die „Erweiterungsfläche“ liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

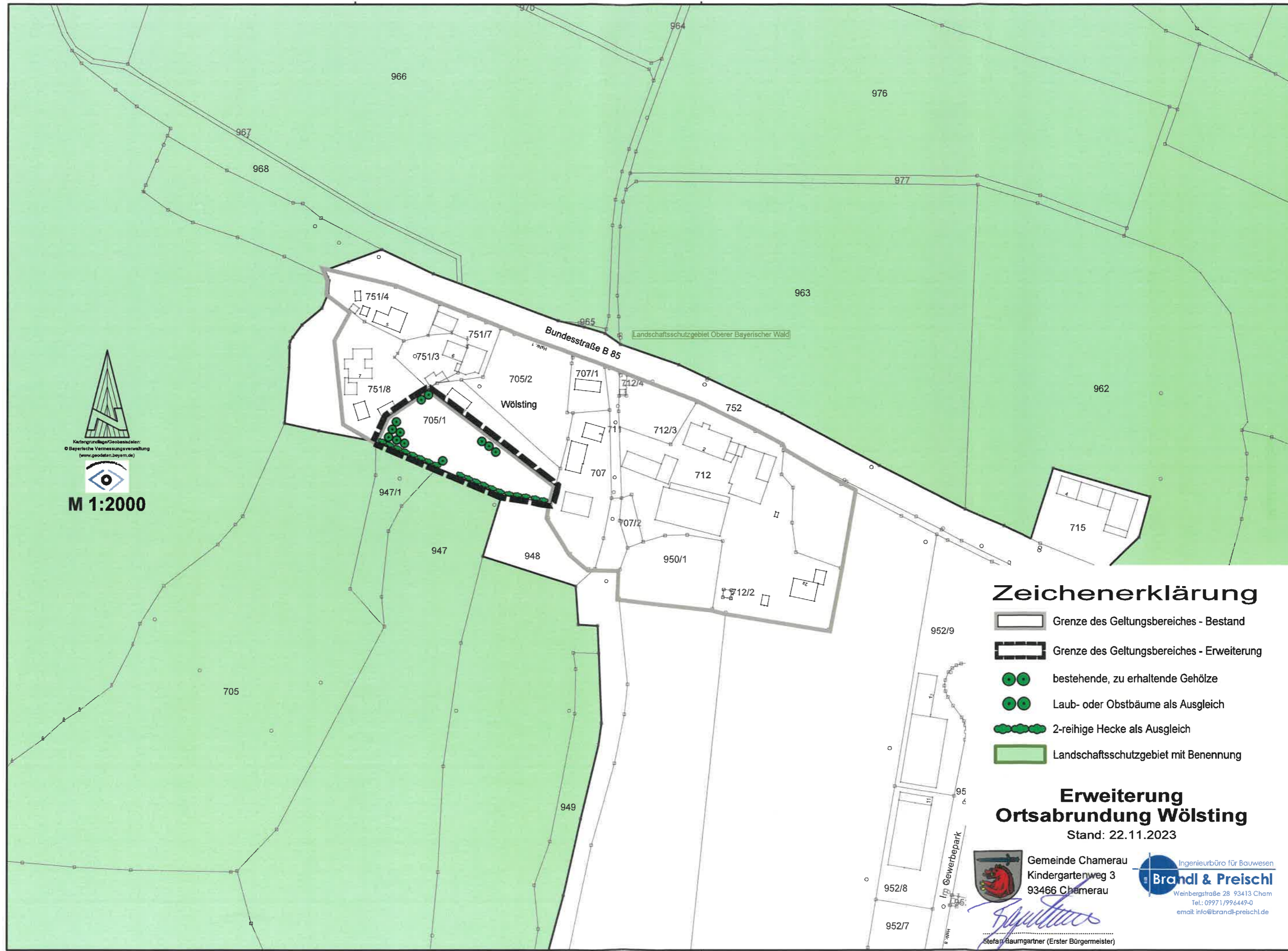
Hinweise zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Wölsting“

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
4. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Chamerau wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
5. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
6. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138).
7. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen gehen zeitweise Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, aus. Diese sind zu dulden.
8. Die bestehende Zufahrt von der Bundesstraße 85 auf die Flur-Nr. 705/2, Gemarkung Haderstadl, darf nicht verändert werden und eine weitere Zufahrt darf nicht geschaffen werden.

Chamerau, den 27.11.2023









Stefan Baumgartner
Erster Bürgermeister, Gemeinde Chamerau




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

M 1:2000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches - Bestand
-  Grenze des Geltungsbereiches - Erweiterung
-  bestehende, zu erhaltende Gehölze
-  Laub- oder Obstbäume als Ausgleich
-  2-reihige Hecke als Ausgleich
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

**Erweiterung
 Ortsabrundung Wölsting**
 Stand: 22.11.2023


 Gemeinde Chamerau
 Kindergartenweg 3
 93466 Chamerau


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


 Stefan Baumgartner (Erster Bürgermeister)