GEMEINDE WAFFENBRUNN - LANDKREIS CHAM
RHANWALTINGER STRASSE 4 – 93494 WAFFENBRUNN

GEMEINDE WAFFENBRUNN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
ORTSTEIL WEIHER

(GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB)

ENTWURFSFASSUNG: 09.11.2023
ERNEUTE AUSLEGUNG: 13.03.2024
SATZUNGSFASSUNG:

FURTH IM WALD, 13.03.2024

ENTWURFSVERFASSER:
RIEDL INGENIEURBÜRO GmbH
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
09973-803455 info@ib-riedl.com

Einbeziehungssatzung Ortsteil Weiher
vom 13.03.2024 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Waffenbrunn, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung Ortsteil Weiher

§ 1 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan – M 1:1.000.
2. Die Größe des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 3.600 m²

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn ist der Geltungsbereich des Satzungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche gewidmet.
Die Einbeziehung beinhaltet Teilbereiche der Flur-Nrn. 330, 331, 382 und 385 der Gemarkung Waffenbrunn. Im Geltungsbereich liegt ein Teilbereich des öffentlichen Wirtschaftsweges der Flur-Nr. 333, Gemarkung Waffenbrunn.

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn

§ 2 – Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan M 1:2.500 (Seite 11), dem Lageplan M 1:1.000 (Seite 11) und den nachfolgenden Bestimmungen.
Der Satzung ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- uns Ausgleichsregelung sowie eine Begründung beigefügt.

§ 3
Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung Ortsteil Weiher getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die überplanten Teilflächen der Flur-Nrn. 330, 331, 382 und 385, Gemarkung Waffenbrunn erforderlich:
Der naturschutzrechtliche Ausgleich liegt im Landschaftsschutzgebiet.
Auf den Teilflächen der Flur-Nrn. 330; 331; 382 und 385 ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 2-reihige Hecke – 4,50 m Breite + 0,50 m Saum zu pflanzen.
Sollte eine rechnerische Differenz der Berechnung der Ausgleichsfläche zur Fläche der Heckenpflanzung entstehen ist als weitere Maßnahme die Pflanzung von Obsthochstämmen oder heimischen Laubbäumen (60 m² je Hochstamm) erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- ➔ **die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen**
- ➔ **Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune**
- ➔ **die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen**
- ➔ **Schottergärten sind nicht zulässig.**

Die Eigentümer verpflichten sich, eine entsprechende Eingrünung anzulegen bzw. den naturschutzfachlichen Maßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Obst- bzw. Laubbäumen auszugleichen (60 m² je Hochstamm). Diese auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantraggesuchs ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzungen und Eingrünungen sind die auf Seite 10 genannten Bäume und Gehölze der Artenauswahlliste heimischer Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.
Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

§ 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Gemeinde Waffenbrunn

Waffenbrunn, _____

_____
Josef Ederer - Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Waffenbrunn hat in seiner Sitzung vom 08.11.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher i. d. F. vom 09.11.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.12.2023 bis 24.01.2024 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher i. d. F. vom 09.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2023 unter Fristsetzung bis zum 24.01.2024 beteiligt.

4. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher i. d. F. vom 09.11.2023 vom Gemeinderat Waffenbrunn gebilligt.

5. Der Entwurf zur erneuten Auslegung der Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher in der Fassung vom 13.03.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf zur erneuten Auslegung der Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher in der Fassung vom 13.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.

7. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher in der Fassung vom _____, vom Gemeinderat gebilligt.

8. Mit Beschluss des Gemeinderates Waffenbrunn ist die Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher i. d. F. vom _____ analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt:

   Waffenbrunn, _____

   Gemeinde Waffenbrunn

   _____
   Josef Ederer - Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher 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. Die Einbeziehungssatzung – Ortsteil Weiher mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

    Waffenbrunn, _____

    Gemeinde Waffenbrunn

    _____
    Josef Ederer - Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung - Ortsteil Weiher gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche4 Auswirkungen beizufügen.

Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Waffenbrunn beabsichtigt den Erlass Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Weiher.

Die Gemeinde will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegentreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf der Gemeinde gesichert werden.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Dorfes sind durch den begrenzten Geltungsbereich gegeben.

Wesentliche Auswirkungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

zu Pkt. 1 Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil, Weiher ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

zu Pkt. 2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

zu Pkt. 3 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Erschließungsmaßnahmen

Abzweigend von der Ortsstraße, Flur-Nr., 276/2 der Gemarkung Waffenbrunn erschließt ein öffentlicher Wirtschaftsweg den Planungsbereich der Flur-Nrn. 330; 331 und 385. Auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit kann auf Flur-Nr. 333 kein Winterdienst erfolgen. Die Flur-Nr. 382 ist über die öffentliche Verkehrsfläche, Flur-Nr. 394 verkehrstechnisch erschlossen.

Die Erschließung durch Abwasserent- und Wasserversorgung, Energieversorgung und Telekommunikation endet an der Ortsstraße. Die vollständige Erschließung (Verkehrsanlage; Abwasseranlage; Wasserversorgung) wird durch die Gemeinde Waffenbrunn hergestellt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Bedingt durch die fehlende Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge sind die Behälter an der Ortsstraße Flur-Nr. 276/2 abzustellen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Biotope, Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende Satzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächen sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

Wahl des Kompensationsfaktors / Berechnung der Ausgleichsflächen

→ 0,2_Typ B_Kategorie I – intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen

Flur-Nr.	A_gesamt m²	Kompensationsfaktor	A_ Ausgleich - rechnerisch m²
330	488	0,2	98
331	120	0,2	24
382	850	0,2	170
385	1250	0,2	250
∑	**3.554**	**0,2**	**542**

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flur-Nrn. 330, 331, 382, 385 der Gemarkung Waffenbrunn vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 3 der vorliegenden Satzung zur Einbeziehungssatzung - OT Weiher mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.
Die Gemeinde Waffenbrunn prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz

Im Anschluss an das Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen. Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

Wasserrechtliche Belange

Im Satzungsgebiet gibt es weder ein festgesetztes noch ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet oder wassersensible Bereiche.

Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Ein Schutz vor eindringendem Grundwasser liegt im Verantwortungsbereich der Bauherren.

Das Planungsgebiet liegt unterhalb von Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es bedingt durch die Hanglage und unter ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Erdabschwemmungen und wild abfließendem Hangwasser kommen. Um Schäden zu vermeiden, wird empfohlen bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, z.B. wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren, Sockelhöhen von mind. 25 cm über

Fahrbahnoberkante. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke (z.B. Unterlieger) bestehen (§37 WHG).
Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickern bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Denkmalpflege

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung - Ortsteil Weiher der Gemarkung Waffenbrunn.

Waffenbrunn, _____

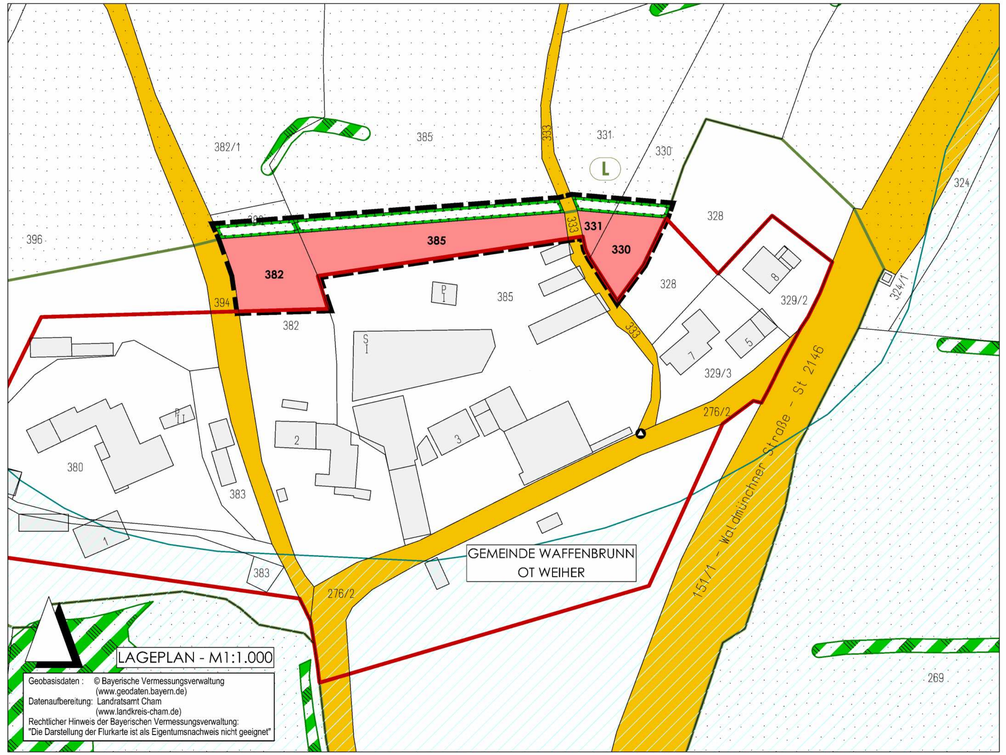
Gemeinde Waffenbrunn

_____
Josef Ederer - Erster Bürgermeister

ARTENAUSWAHLLISTE

Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (401)
(Rötz, Stamsried, Waldmünchen)

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)		X	
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataeagus leavigata agg. (Zweigriffeliger Weißdorn)		X	
Crataeagus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)			X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stileiche)		X	X
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Ohrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)		X	
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Ulmus glabra (Bergulme)			X
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	X		



LAGEPLAN - M1:1.000

Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

II. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
(Ausgleichsmaßnahme gemäß §3 des Satzungstextes.)

Biotopfläche

Wassersensibler Bereich

Landschaftsschutzgebiet

Grenze Landschaftsschutzgebiet

Grenze Ortsabrundungssatzung - OT Weiher

III. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

Flächen der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Einbeziehung unbebauter Flächen

Stellplatz für Abfallbehälter

IV. Hinweise durch Planzeichen

Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend

Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern_bestehend

ÜBERSICHTSLAGEPLAN - M1:2.500

GEMEINDE WAFFENBRUNN - LANDKREIS CHAM
RHANWALTINGER STRAßE 4 - 93494 WAFFENBRUNN

GEMEINDE WAFFENBRUNN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
OT WEIHER

GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

LAGEPLAN - M 1:1:000

ENTWURFSFASSUNG: 09.11.2023
ERNEUTE AUSLEGUNG: 13.03.2024
SATZUNGSFASSUNG:

WAFFENBRUNN,

JOSEF EDERER - ERSTER BÜRGERMEISTER

RIEDL INGENIEURBÜRO GmbH
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
09973-803455 info@ib-riedl.com

FURTH IM WALD, 13.03.2024

SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.