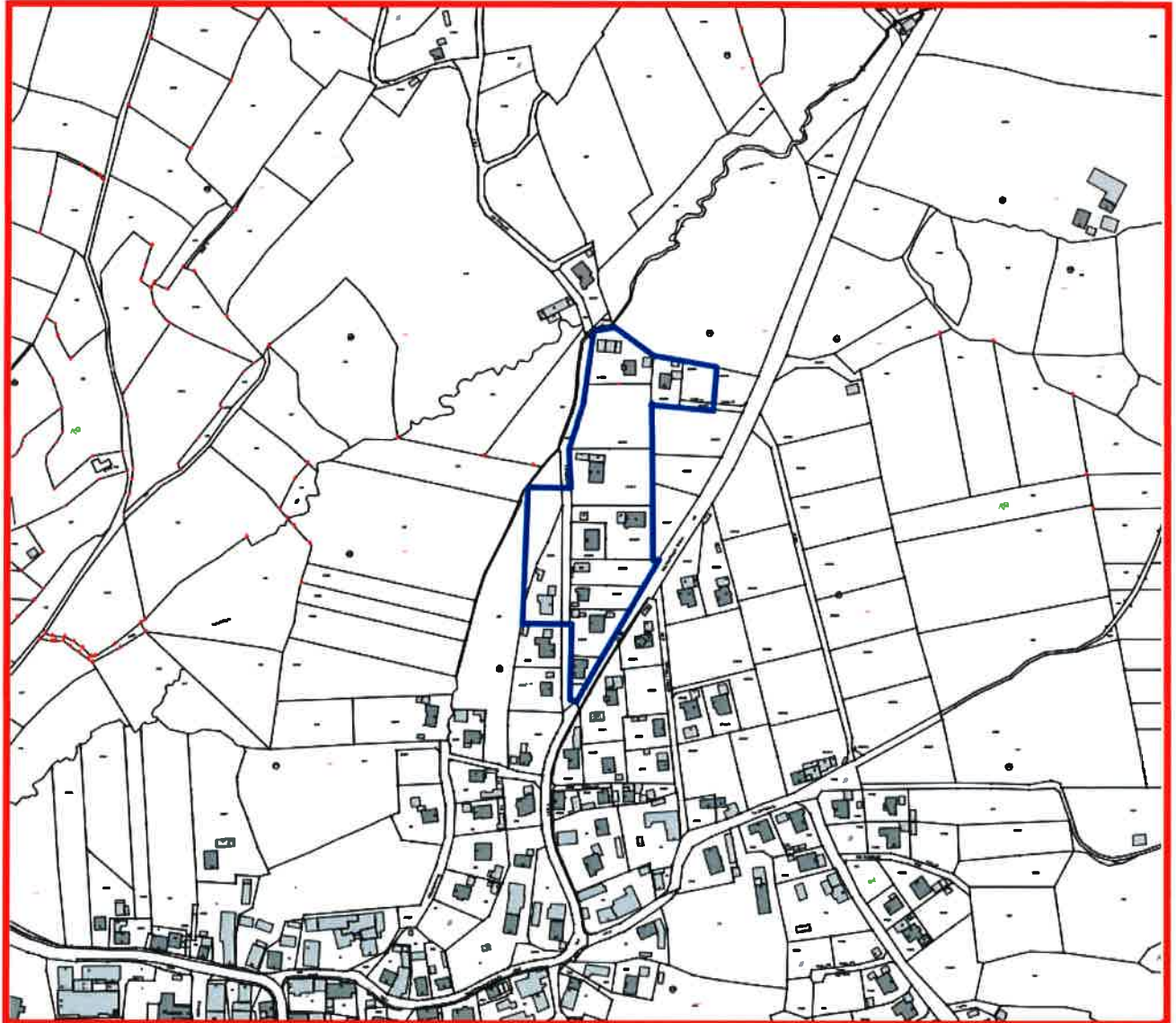




## Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Geigant, Am Zwirenzl“



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seiten</b>	
Deckblatt mit Übersichtslageplan	1	nicht maßstabsgetreu
Satzung	2 - 3	Stadt Waldmünchen
Begründung	4 - 6	Bauamt
Verfahrensvermerke	7	Stand: 10.02.2021
Lageplan zum Geltungsbereich	Anlage	Überarbeitet 10.05.2021



N

# **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteilbereich "Geigant, Am Zwirenzl"**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 und Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) erlässt der Stadtrat Waldmünchen aufgrund des Beschlusses vom 06. Juli 2021 die folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

## **Satzung**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteilbereich „Geigant, Am Zwirenzl“ werden festgelegt und der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird unter Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken abgerundet gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:2500) vom 10.02.2021, geändert 10.05.2021 ersichtlichen Darstellungen. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurnummern 409/15, 409/16, 409/17, 409/18, 409/19, 409/28, 409/29, 409/31, 409/49, 409/53 vollständig sowie Teilflächen aus den Flurnummern 406, 408/3, 409/20, 409 und 409/55, alle Gemarkung Geigant mit einer Gesamtfläche von ca. 18.500 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. Die bei Bauvorhaben notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a BauGB sind jeweils im Baugenehmigungsverfahren einzeln festzusetzen und von den jeweiligen Bauherren selbst auf den Baugrundstücken im erforderlichen Umfang zu erbringen.

#### **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Satzungsgebiet grenzt an die Kreisstraße CHA 39 (Machtesberger Straße). Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist daher ein Abstand von 15 m zur Kreisstraße CHA 39 als Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG einzuhalten.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteilbereich „Geigant, Am Zwirenzl“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldmünchen, den

1 3. JULI 2021



Stadt Waldmünchen

A c k e r m a n n  
Erster Bürgermeister

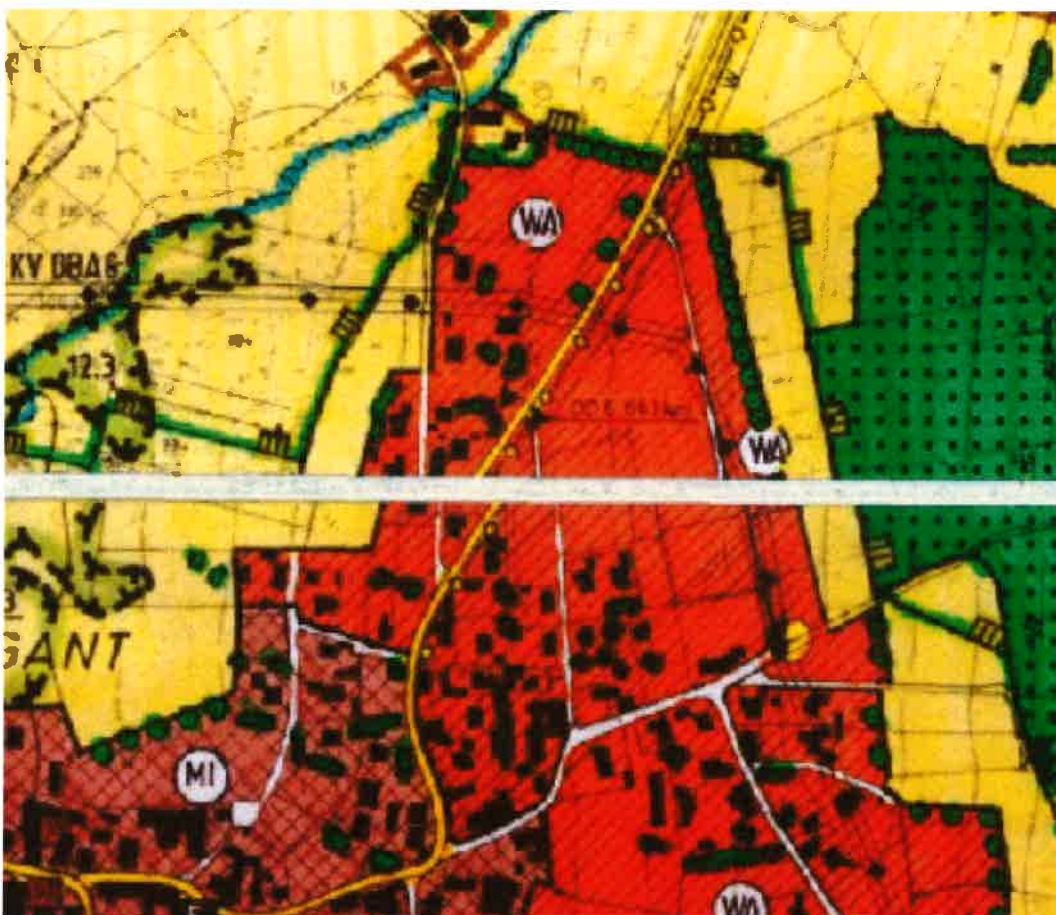
## Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteilbereich „Geigant, Am Zwirenzl“

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

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Geigant ist gegeben, da sich durch die dauernde Bebauung der Ortsteil zu einem Innenbereich entwickelt hat. Dies zeigen die in letzter Zeit bei der Stadt Waldmünchen eingegangenen Bauvoranfragen. Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Geigant in diesem Teilbereich wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in dem Ortsteilbereich „Geigant, Am Zwirenzl“ festgelegt werden.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und im Bereich der Flurnummern 408/3 und 406 Gemarkung Geigant als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.





## **2. Erschließung:**

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an oder verfügen über eine eigene private Zufahrt, welche rechtlich gesichert ist.

Die Grundstücke im Satzungsbereich sind an die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Waldmünchen angeschlossen bzw. sind anschließbar.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal, soweit die Grundstücke durch diesen erschlossen sind. Ansonsten durch private Abwasserbeseitigungsanlagen (biologische Kleinkläranlagen mit privater Ableitung oder Versickerung).

Niederschlagswasser:

Soweit die Grundstücke durch den öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen sind, kann das Niederschlagswasser in diesen eingeleitet werden. Ansonsten ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst privat zu entsorgen. Hierzu sind geeignete Einrichtungen (z. B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die größere Wassermenge vor Ort einer geeigneten Sickereinrichtung oder einem Vorfluter zuzuführen.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

## **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. Der Umfang wird im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren einzeln festgelegt und ist von den Bauherren auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst zu erbringen (siehe Pkt. 4 – Artenliste standortheimische Laubgehölze).

Auf den bereits bebauten Grundstücken wurden die Ausgleichsmaßnahmen bereits im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren festgesetzt.

#### 4. Auswirkungen auf die Umwelt:

### Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 400-A2 "Waldmünchen - Hinterer Oberpfälzer Wald"

#### Artenliste für Naturraum 402 "Waldmünchen - Hinterer Oberpfälzer Wald":

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crataegus leavigata</i> agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn (Artengruppe)		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn (Artengruppe)		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x		x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	x
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide, Pflingst-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Holler		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder, Roter Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde			x
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle: mesophil = Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt.

## Verfahrensvermerke

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat Waldmünchen hat in seiner Sitzung vom 09. März 2021 den Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteilbereich „Geigant, Am Zwirenzl“ beschlossen.

### **2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11. März 2021. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.02.2021 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. März 2021 bis 22. April 2021 öffentlich aus.

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16. März 2021 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis zum 19. April 2021 gegeben.

### **4. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat Waldmünchen hat in der Sitzung am 06. Juli 2021 die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen behandelt und die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 10.02.2021, überarbeitet am 10.05.2021, mit Beschluss vom 06. Juli 2021 als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, den .....1.3. JULI 2021.  
Stadt Waldmünchen

  
Markus Ackermann  
Erster Bürgermeister



### **5. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....1.3. JULI 2021..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteilbereich „Geigant, Am Zwirenzl“ ist damit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungs-text und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

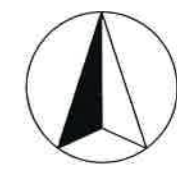
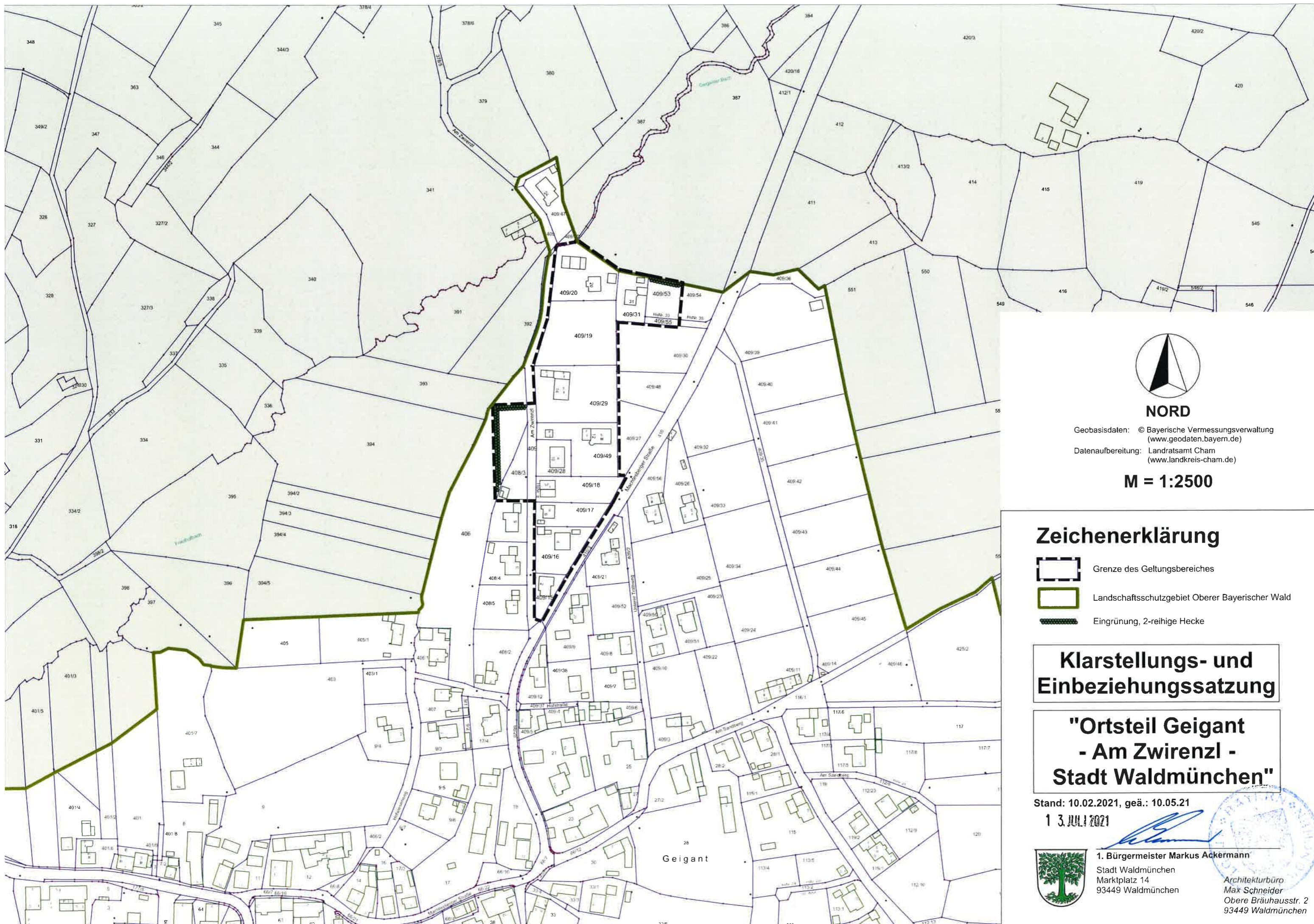
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Waldmünchen, den .....1.3. JULI 2021  
Stadt Waldmünchen

  
Markus Ackermann  
Erster Bürgermeister







**NORD**

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
 (www.landkreis-cham.de)

**M = 1:2500**

### Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald
- Eingrünung, 2-reihige Hecke

### Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

### "Ortsteil Geigant - Am Zwrenzl - Stadt Waldmünchen"

Stand: 10.02.2021, geä.: 10.05.21

1. JULI 2021



**1. Bürgermeister Markus Ackermann**  
 Stadt Waldmünchen  
 Marktplatz 14  
 93449 Waldmünchen



Architekturbüro  
 Max Schneider  
 Obere Bräuhausstr. 2  
 93449 Waldmünchen