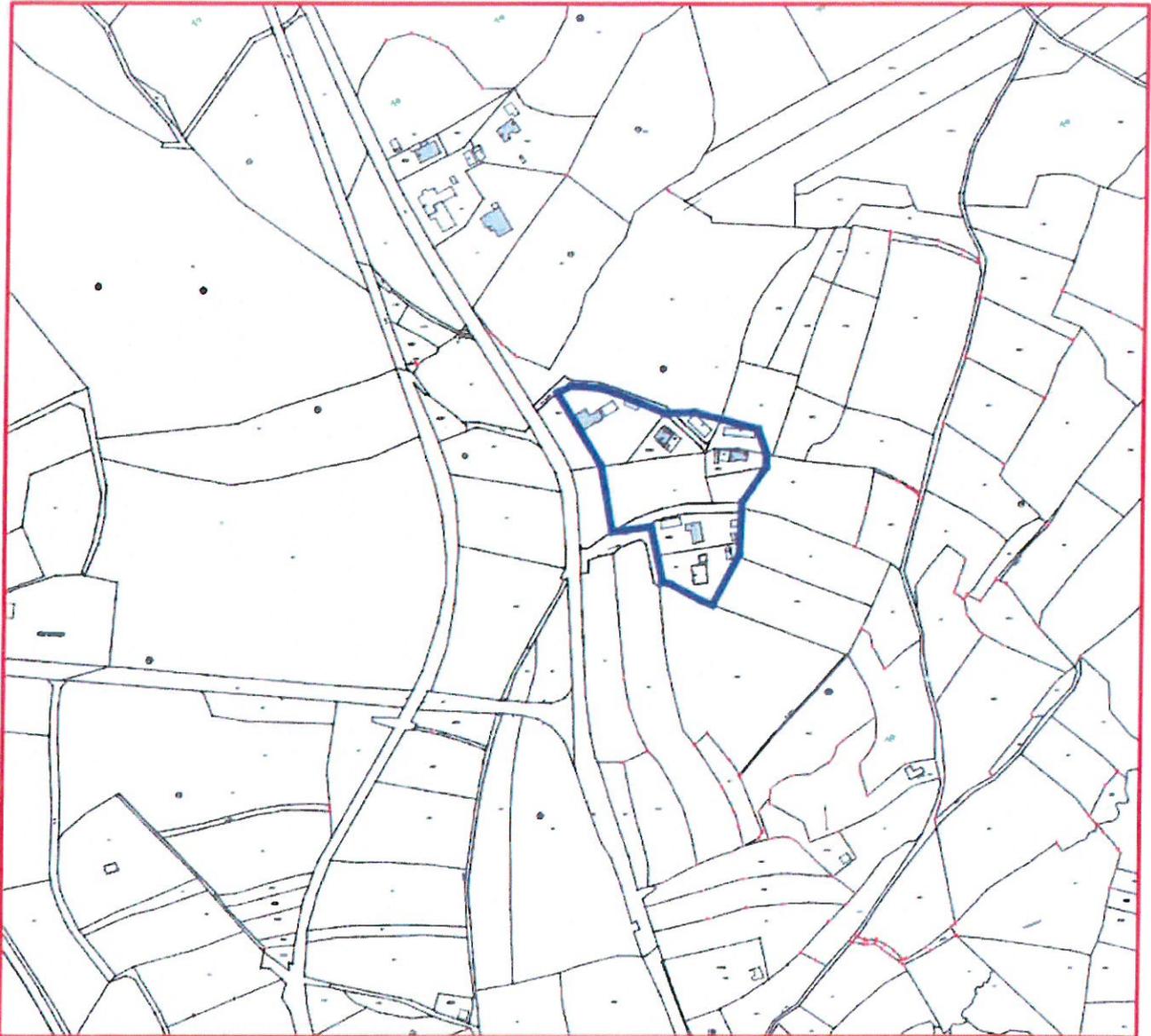




## Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Geigant, Am Keller“



### Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblatt mit Übersichtslageplan	1
Satzung	2
Lageplan zum Geltungsbereich	3
Begründung	4
Verfahrensvermerke	5

M = 1 : 5000

Stadt Waldmünchen  
Bauamt

Stand: 12.10.2020

Überarbeitet 26.01.2021



N

# **AUSSENBEREICHSSATZUNG für den Ortsteil „Geigant, Am Keller“**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erlässt der Stadtrat Waldmünchen aufgrund des Beschlusses vom 02.02.2021 die folgende

## **Satzung**

### **§ 1 Anwendbare Vorhaben im Außenbereich**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung dieser Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 2 Sonstige Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, soweit sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Kleinere Dienstleistungsbetriebe, die mit kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben vergleichbar sind, werden nach der Art der Nutzung ebenfalls zugelassen.

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügte Lageplan (Maßstab 1 : 2000 vom 12.10.2020 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurnummern 323, 323/1, 349/3 und 351/3 komplett sowie Teilflächen der Flurnummern 349, 350, 350/1, 351, 351/1, 352 und 358, alle Gemarkung Geigant mit einer Gesamtfläche von ca. 15.500 m<sup>2</sup>.

### **§ 4 Inkrafttreten**

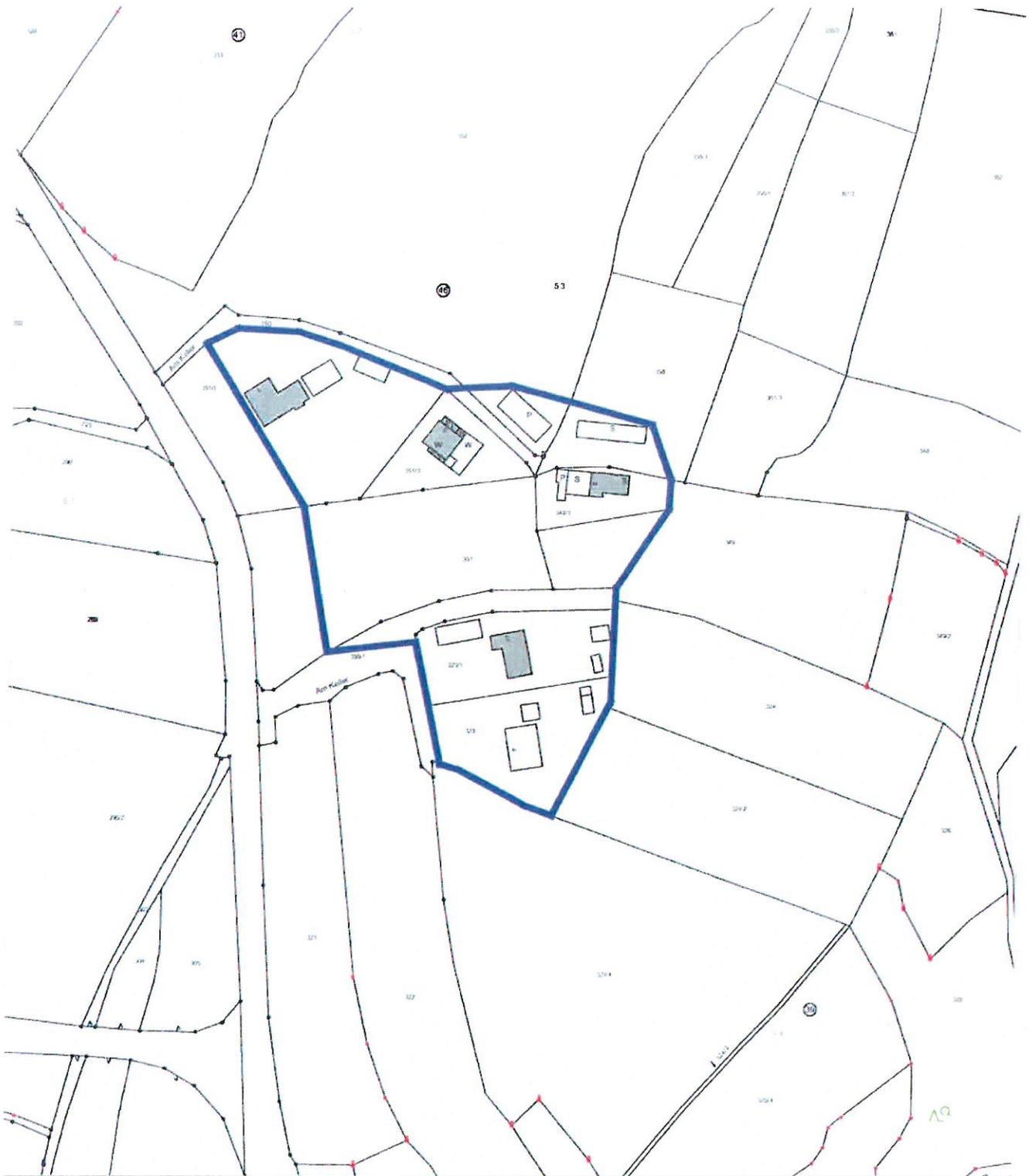
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Waldmünchen, den 10. FEB. 2021



Stadt Waldmünchen

  
Eckermann  
Erster Bürgermeister



**Lageplan** zur Außenbereichssatzung  
für den Ortsteil „Geigant, Am Keller“  
Maßstab: 1 : 2000  
Stadt Waldmünchen, 12.10.2020

Zeichenerklärung:

 Grenze der Außenbereichssatzung



# **Stadt Waldmünchen**

## **Begründung zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Geigant, Am Keller“**

### **1. Anlass und Auftrag**

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Geigant, Am Keller“ sind wiederholte Bauvorhaben in diesem Bereich. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldmünchen ist der betroffene Bereich als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“, bzw. als „Bebauung im Außenbereich“ gekennzeichnet. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt, sowie eine weitere Zersiedlung verhindert werden. Vorhandene Baulücken zwischen den Anwesen können beim Erlass der Satzung geschlossen werden.

### **2. Rechtliche Voraussetzungen**

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

### **3. Planungsinhalt**

Im Bereich der Außenbereichssatzung sind bereits 5 Wohnanwesen (Am Keller 1 bis 5) sowie verschiedene Nebengebäude vorhanden. Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Weiterhin wird in einem Gebäude ein ambulanter Pflegedienst betrieben.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden bebaut werden. Ebenfalls zugelassen werden sollen kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe, die mit kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben vergleichbar sind.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Grenze für die Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1 : 2000, Stand vom 12.10.2020. Sie orientiert sich an der bestehenden Geländestruktur, der vorhandenen Bebauung, den Verkehrswegen sowie den Grundstücksgrenzen.

Die vorgesehene Bebauung der bestehenden Baulücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Satzungsgebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschafts-

pflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sogenannte FFH-Flächen). Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bleibt weiterhin den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten. Das Satzungsgebiet befindet sich in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“.

#### 4. Erschließung

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Staatsstraße Waldmünchen-Cham, sowie die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen und öffentlichen Feld- und Waldwege im Bestand erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Waldmünchen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über den öffentlichen Kanal zur Abwasseranlage Geigant (nur Schmutzwasser) sichergestellt. Die Niederschlagswasserentsorgung ist von den Anliegern selbst privat zu regeln, da kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal besteht.

Waldmünchen, den 10. FEB. 2021



(Siegel)

Stadt Waldmünchen

A c k e r m a n n  
Erster Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss zum Erlass der Außenbereichssatzung:	06.10.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB:	13.10.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom:	23.10. bis 23.11.2020
Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB vom:	13.10. bis 23.11.2020
Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung im Stadtrat:	02.02.2021
Satzungsbeschluss zum Erlass der Außenbereichssatzung:	02.02.2021
Ausfertigung der Außenbereichssatzung:	10. FEB. 2021
Bekanntmachung der Außenbereichssatzung und Inkrafttreten:	12. FEB. 2021

Waldmünchen, den  
Stadt Waldmünchen



A c k e r m a n n  
Erster Bürgermeister