



# **Außenbereichssatzung „Haidsteiner Weg“**

**zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Haidsteiner Weg“**

## **(Außenbereichssatzung)**

Die Gemeinde Chamerau erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, folgende Außenbereichssatzung:

### **§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die sich auf kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe erstrecken.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

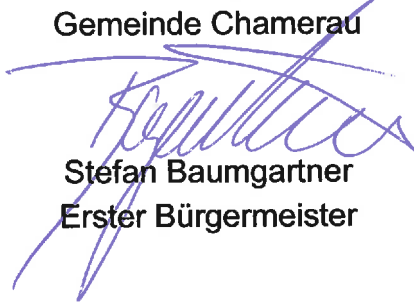
### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 18.05.2022 (M 1:1000) maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## § 4 In-Kraft-Treten

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

Chamerau, 01.06.2022  
Gemeinde Chamerau

  
Stefan Baumgartner  
Erster Bürgermeister



Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden (optional: und kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben) bebaut werden.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Sie orientiert sich an der bestehenden Geländestruktur, der vorhandenen Bebauung und dem Bereich „Haidsteiner Weg“ zuzuordnenden Verkehrswegen.

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 Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sog. FFH-Flächen).

Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bleibt weiterhin den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Eingriff bzw. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauverfahrens abzuarbeiten. Ein entsprechender Eingrünungs- und Ausgleichsplan ist vorzulegen.


#### 4. Erschließung:

Der Satzungsgebiet ist durch die vorhandene Gemeindestraße erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz. Das Abwasser wird über das öffentliche Leitungsnetz der Kläranlage in Lederdorn zugeführt.

Chamerau, den 01.06.2022

Gemeinde Chamerau



  
Stefan Baumgartner  
Erster Bürgermeister

## **Begründung zur Außenbereichssatzung „Haidsteiner Weg“ in Lederdorn:**

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

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Haidsteiner Weg“ in Lederdorn sind wiederholte Bauwünsche im Bereich der vorhandenen Splitterbebauung. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chamerau ist der betroffene Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA-Fläche) ausgewiesen. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt, sowie eine weitere Zersiedelung verhindert werden. Vorhandene Baulücken zwischen den Anwesen können beim Erlass der Satzung geschlossen werden.

### **2. Rechtliche Voraussetzungen**

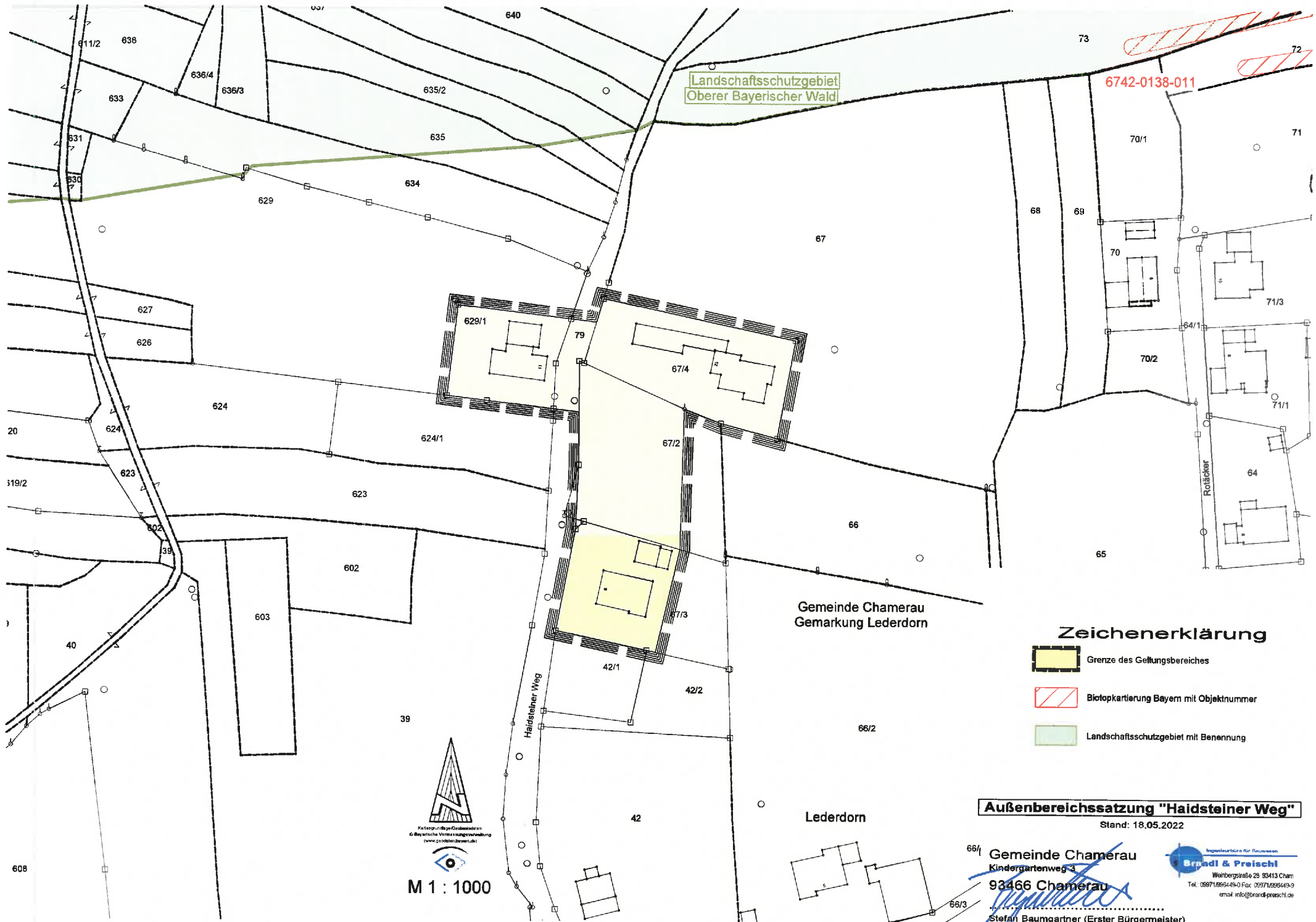
Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt 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 folgende Gebäude vorhanden:

Die Grundstücke Fl. Nrn. 67/2 (TF), 79 (TF, Straße), 67/3 mit dem Gebäude „Haidsteiner Weg 8“, 67/4 mit dem Gebäude „Haidsteiner Weg 12“ und 629/1 mit dem Gebäude „Haidsteiner Weg 11“, alle Gemarkung Lederdorn mit einer Gesamtfläche von 5.673 m<sup>2</sup> sind Bestandteil der Satzung.

Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.






Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald

6742-0138-011

Gemeinde Chamrau  
Gemarkung Lederhorn

**Zeichenerklärung**

-  Grenze des Gefüllbereiches
-  Biotopkartierung Bayern mit Objekt Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

**Außenbereichssatzung "Haidsteiner Weg"**

Stand: 18.05.2022

66/1 Gemeinde Chamrau  
Kindergartenweg 3  
93466 Chamrau

Stefan Baumgartner (Erster Bürgermeister)

Ingenieurbüro für Raumwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel: 08971695449-0 Fax: 0971695449-9  
email: info@brandl-preischl.de



M 1 : 1000