

# Stadt Cham



Nr. 04.15  
Bestandskraft: "07.02.2023"  
Sg 50

## Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Kühberg“



## **Außenbereichssatzung für den Bereich „Kühberg“**

Die Stadt Cham erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, folgende Außenbereichssatzung:

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie 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 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 M=1:1000 vom 07.11.2022 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

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



Cham, 24.01.2023  
Stadt Cham

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

## **Begründung zur Außenbereichssatzung „Kühberg“**

### **1. Geltungsbereich der Satzung**

Das Satzungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 184/3 (Teilfläche), 184/4, 184/5, 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5, 186, 186/2, 186/3, 186/4, 186/5, 186/6, 186/7, 186/8, 187 (Teilfläche), 187/1, 187/2 (Teilfläche) der Gemarkung Haderstadt. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan M=1:1000.

### **2. Zweck der Satzung**

In der Stadtratssitzung vom 28.04.2022 wurde die Durchführung des Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 für den Bereich „Kühberg“ beschlossen.

Im Zuge der weiteren Genehmigungsverfahren ist es sinnvoll, die städtebauliche Entwicklung im Bereich Kühberg zu ordnen und einer weiteren Zersplitterung entgegenzuwirken. Es ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und letztendlich sollen durch die Außenbereichssatzung nur die Lücken zwischen der vorhandenen bzw. bereits absehbaren Bebauung geschlossen werden.

Nach § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG gilt bei Einzelbauvorhaben dann die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz. Dem Bauantrag ist eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung und ein Eingrünungsplan (M=1:200) mit Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen beizufügen.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cham stellt den verfahrensgenständlichen Bereich bereits als Außenbereichsfläche dar.

### **4. Erschließung**

Die straßenmäßige Erschließung des Bereichs erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Kühberg“.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Janahofer Straße 3, 93413 Cham.

Die Abwasserentsorgung ist durch die vorhandene Vakuumentwässerung der Stadt Cham sichergestellt.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Bei der Versickerungslösung sind die belebte Bodenzone bzw. Mulden-/Rigolenversickerung dem Sickerschacht vorzuziehen. Die Vorgaben der einschlägigen DWA Regelwerke sind zu beachten und bei der Bemessung umzusetzen. Die Anforderungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW sind zu berücksichtigen.

Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden. Gegebenenfalls ist hierfür als Abschluss zwischen privater und öffentlicher Fläche eine Entwässerungsrinne vorzusehen. Hierzu wird auf § 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Cham verwiesen.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 28.04.2022 die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Kühberg“ beschlossen.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 23.12.2022 öffentlich ausgelegt.

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 16.12.2022 gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 23.01.2023 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 07.11.2022 als Satzung beschlossen.



Cham, 24.01.2023  
Stadt Cham

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung für den Bereich „Kühberg“ ist damit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

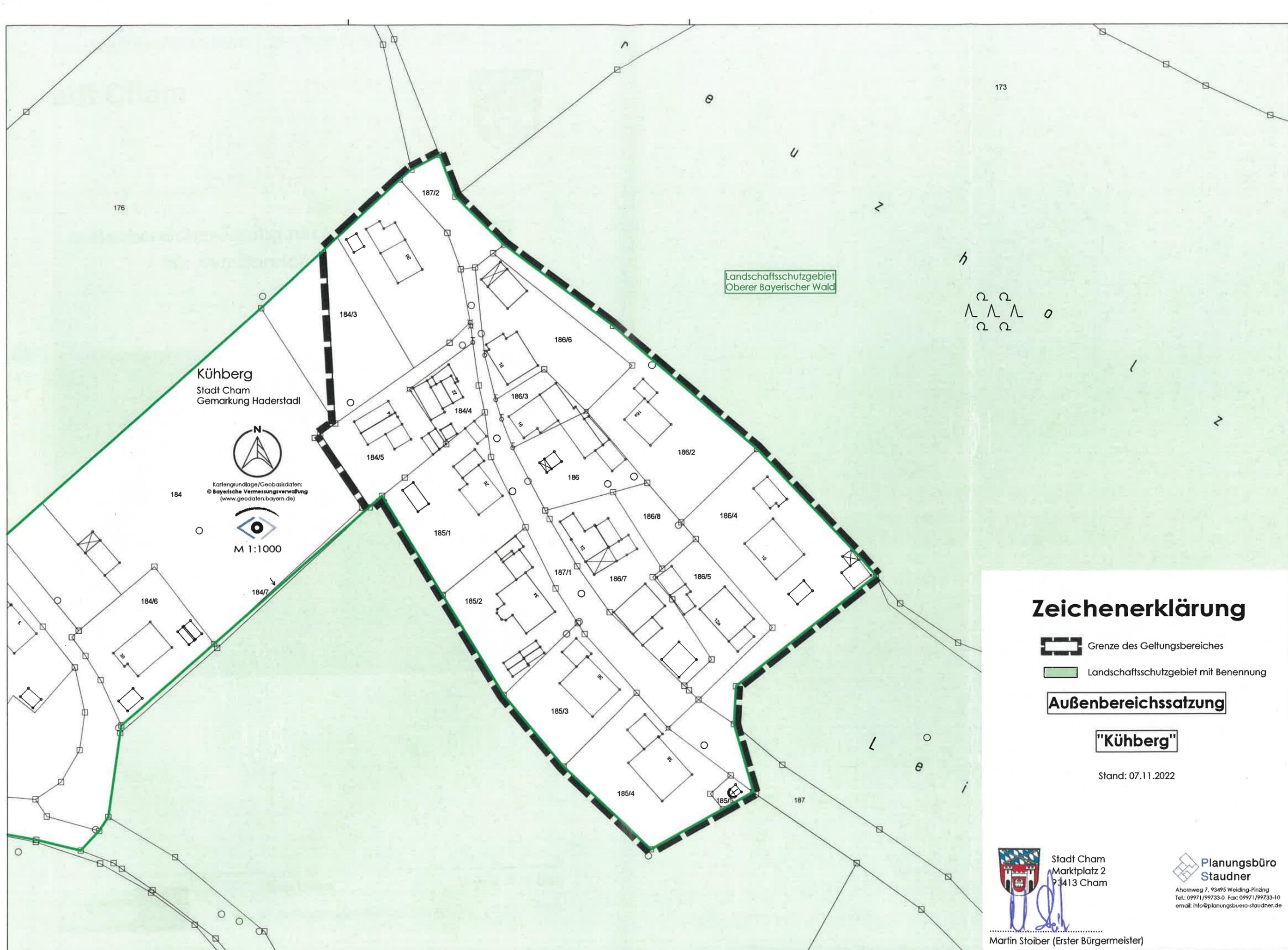
Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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



Cham, 08.02.2023  
Stadt Cham

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister



Kühberg  
 Stadt Cham  
 Gemarkung Haderstadt



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



Landschaftsschutzgebiet  
 Oberer Bayerischer Wald

## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

### Außenbereichssatzung

"Kühberg"

Stand: 07.11.2022



Stadt Cham  
 Marktplatz 2  
 93413 Cham

Planungsbüro  
 Staudner

Ahornweg 7, 93495 Weiding-Pinzing  
 Tel: 09971/99733-0 Fax: 09971/99733-10  
 email: info@planungsbuero-staudner.de

Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)