



# **Deckblatt**

**O.Nr. 39.04 Wolfersdorf-Schatzberg**

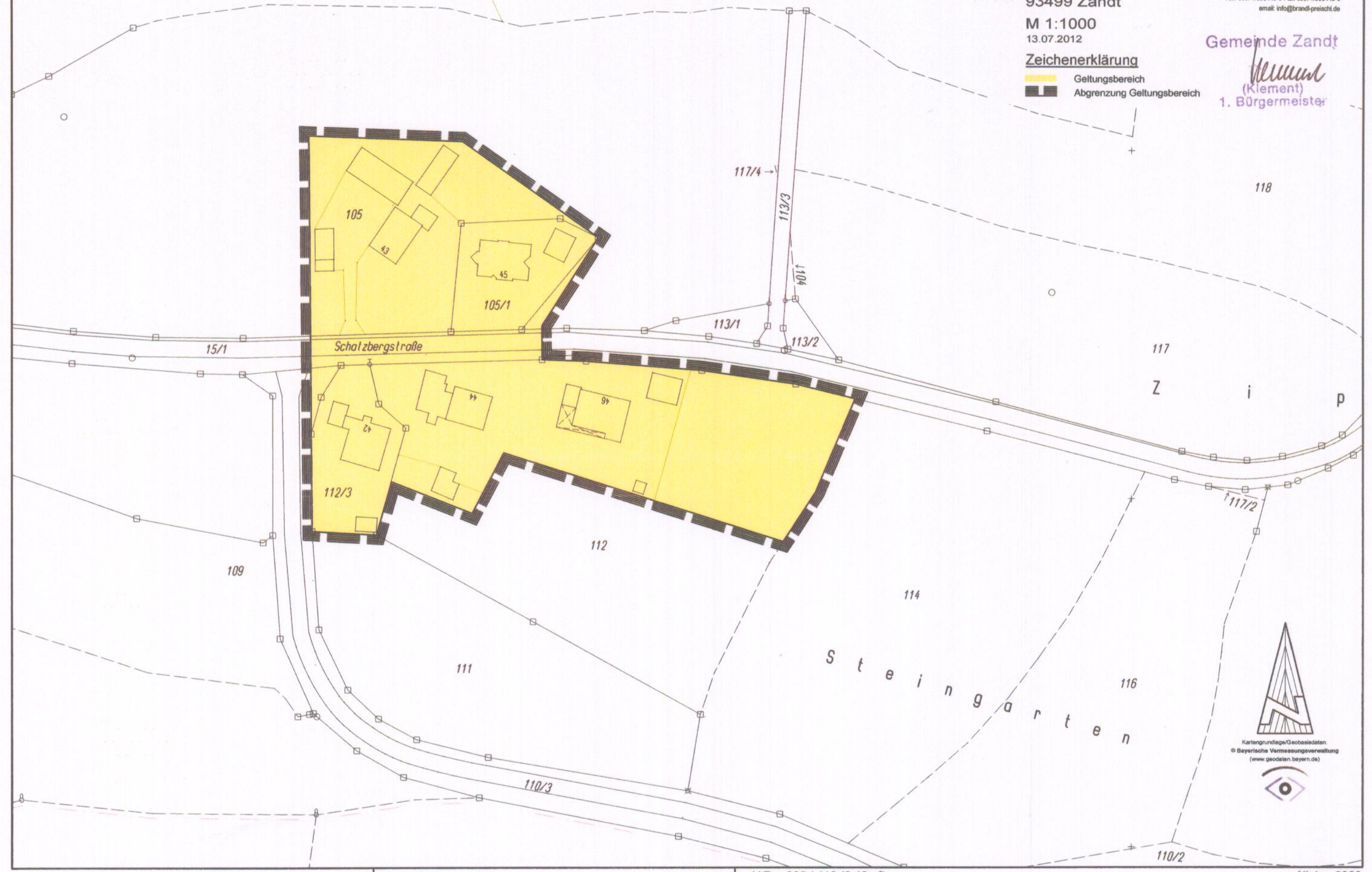
**Ortsabrundung Wolfersdorf**  
Schatzberg

Gemeinde Zandt  
Rathausplatz 1  
93499 Zandt  
M 1:1000  
13.07.2012

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9  
email: info@brandl-preischl.de

**Zeichenerklärung**  
 Geltungsbereich  
 Abgrenzung Geltungsbereich

Gemeinde Zandt  
*Klement*  
(Klement)  
1. Bürgermeister



H/B = 295 / 418 (0.12m<sup>2</sup>)



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





## **Außenbereichssatzung „Schatzberg“ der Gemeinde Zandt in Wolfersdorf im Bereich „Schatzberg“**

Die Gemeinde Zandt erlässt nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2012 (GVBl. S. 30) folgende Außenbereichssatzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung „Schatzberg“ der Gemeinde Zandt umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 112/3, 112 (Teilfläche), 105/1 und 105 (Teilfläche), alle Gemarkung Wolfersdorf.

Maßgebend ist der im Lageplan Maßstab 1 : 1.000 vom 13.07.2012, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellte Geltungsbereich.

### **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 26.09.2012  
Gemeinde Zandt

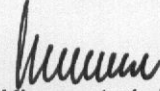
  
Klement  
1. Bürgermeister



#### **Hinweis zur Rechtskraft:**

Vorstehende Satzung wurde am 26.09.2012 bekannt gemacht und ist damit seit 26.09.2012 rechtskräftig.

Zandt, 26.09.2012  
Gemeinde Zandt

  
Klement, 1. Bürgermeister

# **Deckblatt**

**O.Nr. 39.04.I Wolfersdorf-Schatzberg 1. Änderung**



Gemeinde  
**Z a n d t**

## Satzung

über die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für die Ortschaft Schatzberg

vom 30.03.2023

Die Gemeinde Zandt erlässt auf Grund des § 35 Abs. 6 i.V. mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Außenbereichssatzung:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schatzberg“ umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 105 (Teilfläche), 105/1, 112 (Teilfläche), 112/3, 112/5 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Wolfersdorf sowie die Grundstücke Flur-Nrn. 105 (Teilfläche) und 113/1 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Wolfersdorf. Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt insgesamt ca. 1,77 ha. Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügte Lageplan (M 1:1000) vom 30.03.2023 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2

#### Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### § 3

#### Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen getroffen:

Bei allen neu errichteten Bauvorhaben hat die Errichtung von Parkplätzen, Hof- und Lagerflächen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässigen Befestigungsarten zu erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit des Oberbodens aufrecht zu erhalten. Zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungen im warmweißen Farbspektrum zu verwenden. Einfriedungen sind in ortsüblichen Materialien, sockellos und mit einer Bodenfreiheit von min. 15 cm zulässig.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zandt, den 12.05.2023

Gemeinde Zandt

*H. Laumer*

Laumer  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Zandt hat in seiner Sitzung vom 26.01.2023 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Schatzberg“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Zu dem Entwurf der Änderungssatzung i.d.F. vom 26.01.2023 wurden gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2023 unter Fristsetzung zum 10.03.2023 die Betroffenen beteiligt.

Zu dem Entwurf der Änderungssatzung i.d.F. vom 26.01.2023 wurden gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB mit Mitteilung vom 16.02.2023 unter Fristsetzung zum 10.03.2023 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.03.2023 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schatzberg“ i.d.F. vom 30.03.2023 gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Zandt, den 12.05.2023

Gemeinde Zandt

  
Laumer  
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schatzberg“ wurde am **15. Mai 2023** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schatzberg“ 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 worden. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schatzberg“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Zandt, den 12.05.2023

Gemeinde Zandt

  
Laumer  
Erster Bürgermeister





## Begründung

### zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schatzberg“

#### 1. Allgemeines

Das Gebiet der Außenbereichssatzung beinhaltet einen Teilbereich der als Wiese genutzten, unbebauten Flächen östlich im Anschluss an die seit 26.09.2012 rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Schatzberg“. Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch den landwirtschaftlichen Betrieb sowie die umliegende, vorrangig dem Wohnen aber auch dem Arbeiten dienende Bebauung.

#### 2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zandt zeigt im Bereich der geplanten Ortsabrundung vorhandene landwirtschaftliche Flächen und weist auf eine Wasserleitung hin.

#### 3. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung steht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Änderung der Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie oder dafür, dass Pflichten im Sinne der Seveso III-Richtlinie zu beachten sind. Für das Aufstellungsverfahren finden die Vorschriften des § 35 Abs. 6 Anwendung.

#### 4. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst nun zusätzlich Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 105 und 113/1, jeweils der Gemarkung Wolfersdorf, die derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden. Bestandsbebauung ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Während die angrenzenden bebauten Areale im Süden und Westen bestehende, vorrangig dem Wohnen aber auch dem Arbeiten dienende bauliche Nutzung aufweisen, sind die restlich angrenzenden Flächen im Norden und Osten der Landwirtschaft zuzuordnen.



## **5. Erläuterung der Planungskonzeption**

### **5.1 Planungsvorgabe**

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **5.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Festsetzungen zur näheren Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben, z.B. zur Erhaltung einer städtebaulich wünschenswerten Bebauung im Charakter der bereits vorhandenen Baustruktur, wurden im Hinblick auf den Prüfungsumfang der nachgeordneten Verfahren nicht getroffen.

## **6. Niederspannungsstromleitung**

Im Erweiterungsbereich verläuft eine Niederspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitung ist bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. darf nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umlegung notwendig werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

## **7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Festsetzungen zur Bestimmung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs von Vorhaben, z.B. zu Pflanzmaßnahmen wurden im Hinblick auf die nachgeordneten Verfahren nicht getroffen. Die unter § 3 getroffenen Festsetzungen zu wasserdurchlässiger Bauweise von Belägen, Beleuchtungen im warmweißen Farbspektrum und sockellosen Einfriedungen mit Bodenfreiheit dienen als Vermeidungsmaßnahmen. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsbescheide bei Außenbereichsvorhaben als Nebenbestimmung festgesetzt und es sind entsprechende Eingrünungspläne im Bauantragsverfahren vorzulegen.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft Schatzberg ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz der Fa. Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. Die Abfallbeseitigung wird durch die von den Kreiswerken Cham beauftragten Unternehmen durchgeführt.

## 10. Auswirkungen der Planung

Durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schatzberg“ werden wenige weitere Wohn- und /oder Betriebsgebäude ermöglicht. Im Vergleich zum Bestand sind daher außer den naturschutzrechtlich relevanten Tatbeständen keine zusätzlich erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zandt, den 12.05.2023  
Gemeinde Zandt

*H. Lauer*

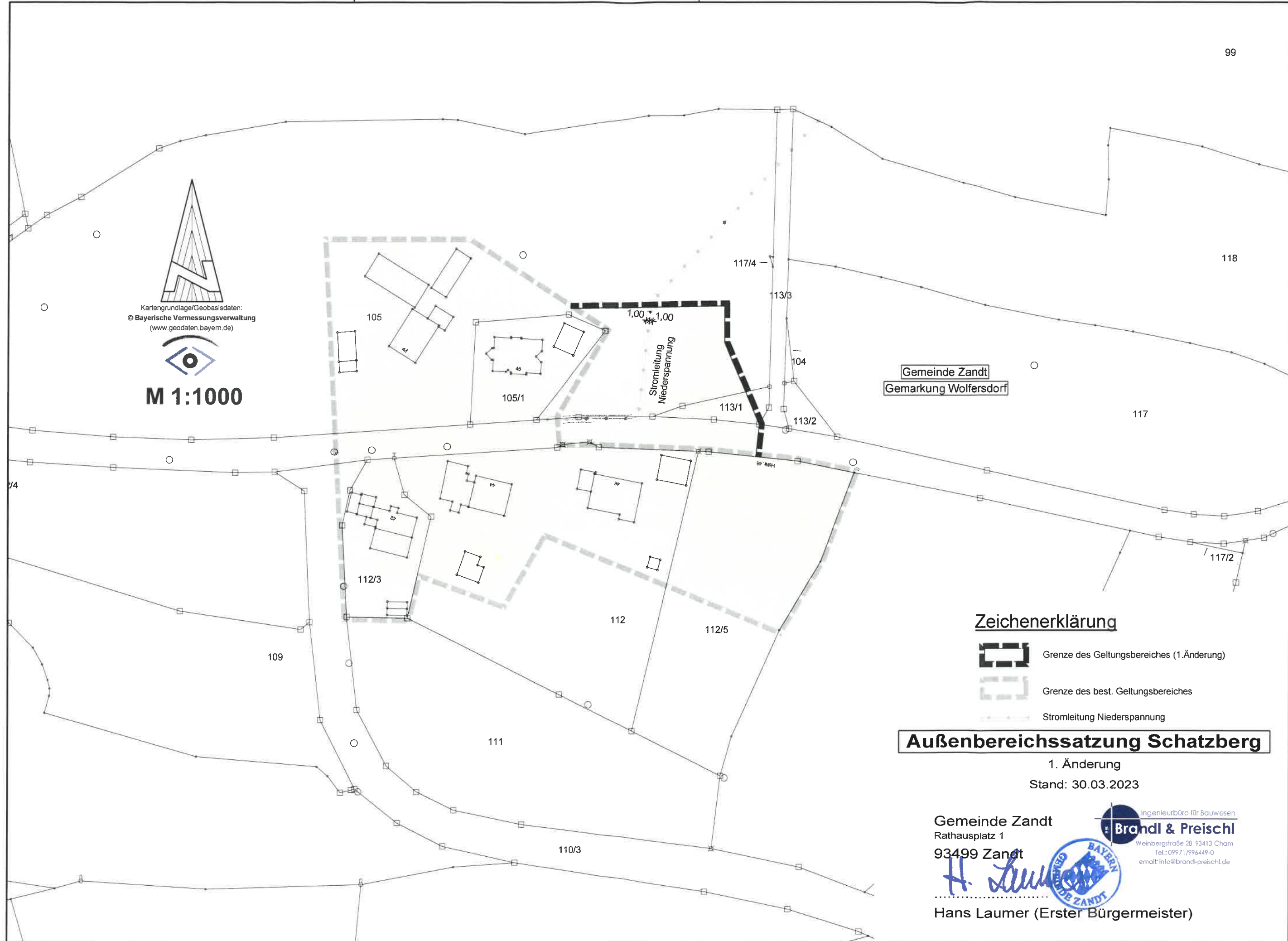
L a u m e r  
Erster Bürgermeister



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






**M 1:1000**



Gemeinde Zandt  
 Gemarkung Wolfersdorf

**Zeichenerklärung**

-  Grenze des Geltungsbereiches (1.Änderung)
-  Grenze des best. Geltungsbereiches
-  Stromleitung Niederspannung

**Außenbereichssatzung Schatzberg**

1. Änderung  
 Stand: 30.03.2023

Gemeinde Zandt  
 Rathausplatz 1  
 93499 Zandt

*H. Laumer*

Hans Laumer (Erster Bürgermeister)

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
 Weinbergstraße 28 93413 Cham  
 Tel.: 099 71 / 996449-0  
 email: info@brandl-preischl.de

