

# Stadt Cham



## Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Rhanwaltinger Straße“



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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023/Nr. 221) 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 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) 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**

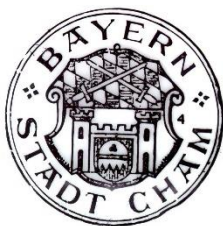
Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 09.04.2024 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 4 In-Kraft-Treten**

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



Cham, .....  
Stadt Cham

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

## **Begründung**

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

Das Satzungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 400 (Teilfläche), 400/1, 403 (Teilfläche) und 409 (Teilfläche) der Gemarkung Loibling.

Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Lageplan M=1:1000.

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

In der Stadtratssitzung vom 12.12.2023 wurde die Durchführung des Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 für den Bereich „Rhanwaltinger Straße“ beschlossen.

Im Zuge der weiteren Genehmigungsverfahren ist es sinnvoll, die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Rhanwaltinger Straße“ 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 die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz. Dem Bauantrag ist die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nach der Bayrischen Kompensationsverordnung und ein Eingrünungsplan (M=1:200) mit Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen beizufügen.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham stellt den verfahrensgegenständlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Satzung wird insbesondere deswegen erlassen, um sonstigen Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 2 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegenhalten zu können.

### **4. Erschließung**

Die straßenmäßige Erschließung des Bereichs erfolgt über die bestehende Rhanwaltinger Straße.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Cham GmbH.

Die Abwasserentsorgung ist durch den vorhandenen Schmutz-/Mischwasserkanal der Stadt Cham sichergestellt.

Aufgrund der Überlastung des vorhandenen Kanals in Richtung Wackerling ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken 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 12.12.2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Rhanwaltinger Straße“ beschlossen.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

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

### **4. Satzungsbeschluss**

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



Cham, .....  
S t a d t C h a m

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

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

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

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

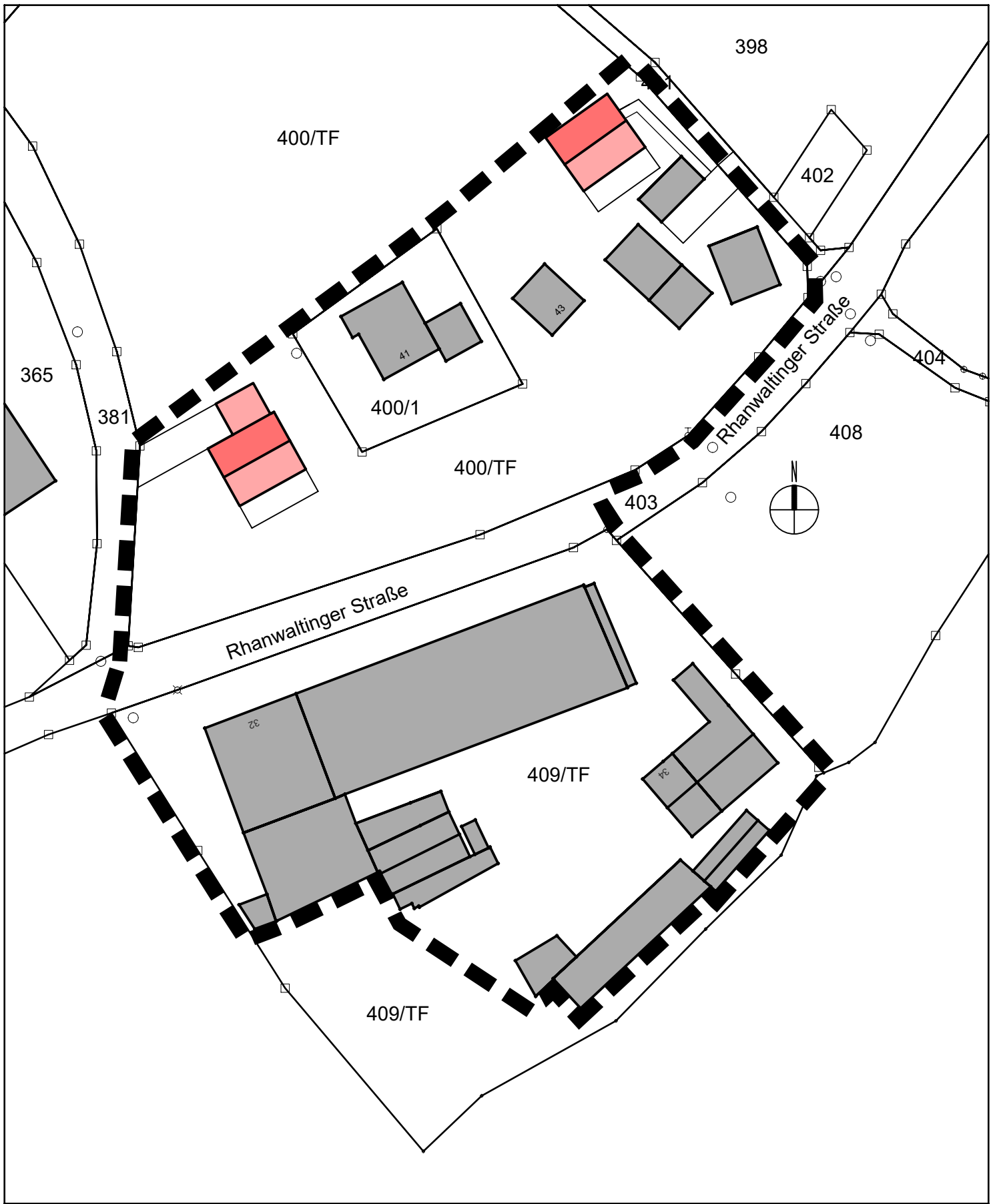
Die Außenbereichssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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, .....  
S t a d t C h a m

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister



**LEGENDE**



SATZUNGSGEBIETSGRENZE



BESTEHENDE BEBAUUNG



MÖGLICHE ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

M 1:1000

**Lageplan  
zur Außenbereichssatzung  
für den Bereich "Rhanwaltinger Straße"**

Stand: 09.04.2024