



Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Eichberg“



Außenbereichssatzung für den Bereich „Eichberg“

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 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2024 (BGBl. I Nr. 394) 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 16. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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 22.07.2025 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Cham,
S t a d t C h a m

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung „Eichberg“

1. Geltungsbereich der Satzung

Das Satzungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1684 (Teilfläche), 1688 (Teilfläche), 1742 (Teilfläche), 1743 (Teilfläche) und 1744 (Teilfläche) der Gemarkung Vilzing.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan M=1:1000.

2. Zweck der Satzung

In der Stadtratssitzung vom 07.05.2025 wurde die Durchführung des Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 für den Bereich „Eichberg“ beschlossen.

Im Zuge der weiteren Genehmigungsverfahren ist es sinnvoll, die städtebauliche Entwicklung im Bereich Eichberg 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 verfahrensgegenständlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Satzung wird insbesondere deswegen erlassen, um sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegenhalten zu können.

4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Bereichs erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Eichberg“.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

Die Abwasserentsorgung wird durch private Kleinkläranlagen sichergestellt.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen aufgefangen und für die Toilettenspülung oder die Gartenbewässerung genutzt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 07.05.2025 die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Eichberg“ beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger 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 „Eichberg“ 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,
S t a d t C h a m

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

Stadt Cham
Gemarkung Vilzing

Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald

Eichberg

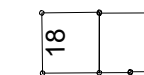
Zeichenerklärung



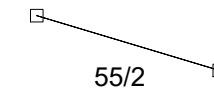
Grenze des Geltungsbereiches



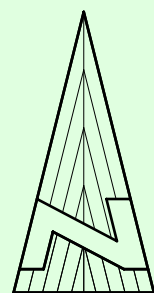
Landschaftsschutzgebiet mit Benennung



best. Bebauung mit Hausnummer



Grundstücksgrenze mit Flurnummer



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

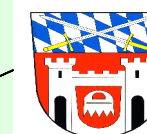


M 1:1000

Außenbereichssatzung

"Eichberg"

Stand: 22.07.2025



Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2016