



# **Außenbereichssatzung „Brunnwiesen“**

## **Satzung**

### **zum Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Brunnwiesen“**

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (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 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) 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.

#### **§ 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 12.06.2024 (M 1:2500) maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## § 4 In-Kraft-Treten

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

Chamerau, den 20.08.2024

Gemeinde Chamerau



Christian Glonner  
Zweiter Bürgermeister



## **Begründung zur Außenbereichssatzung „Brunnwiesen“:**

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

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Brunnwiesen“ sind wiederholte Bauwünsche im Bereich der vorhandenen Splitterbebauung. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chamerau ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft 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. 644 (TF), 1263 (TF) mit den Gebäuden „In den Brunnwiesen 3“; 1266 (TF), 671 mit den Gebäuden „In den Brunnwiesen 5“; 675/3, 1264, 1265 (TF), 1233 (TF) und 1240 (TF) mit den Gebäuden „In den Brunnwiesen 2“ alle Gemarkung Chamerau mit einer Gesamtfläche von 15.791 m<sup>2</sup>.

Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden 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 „Staning / Kolmitz“ zuzuordnenden Verkehrswegen. Die Zufahrt erfolgt teilweise über private Flächen. 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).

Der Satzungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

Die kartierten Biotop mit den Nrn. 6842-0103-001 und 6842-0104-001 befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und sind zum Teil mit Gebäuden überbaut.

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.

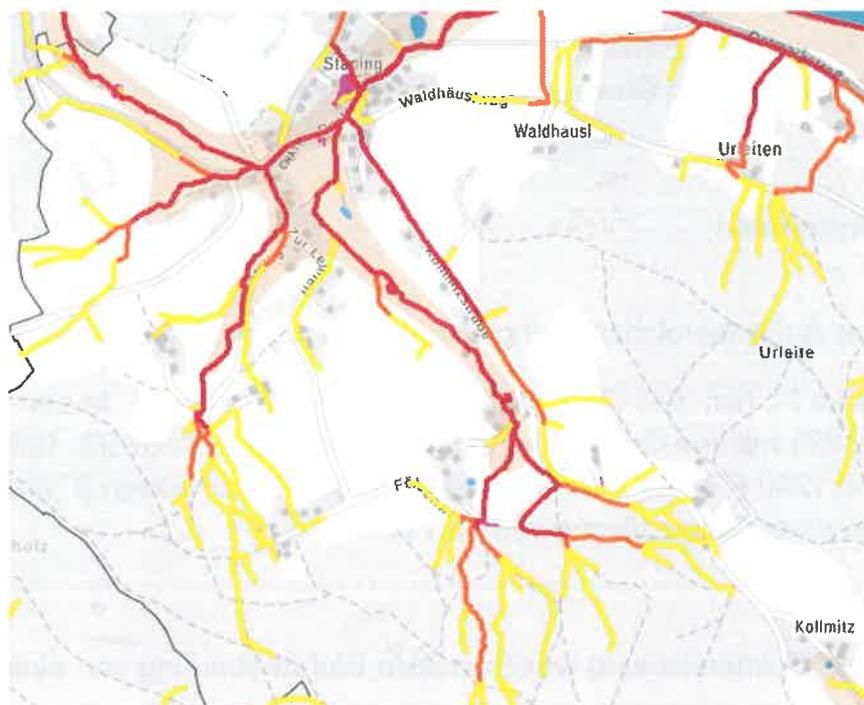


Abb.: wassersensibler Bereich (rosa), potentielle Fließwege bei Starkregen (gelb- mäßiger Abfluss, orange- erhöhter Abfluss, rot- starker Abfluss)

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen die Risiken durch Starkregen und wild abfließendem Wasser berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

#### 4. Erschließung:

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Gemeindestraße erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal (Vakuumsystem) und angrenzende Wiesengräben.

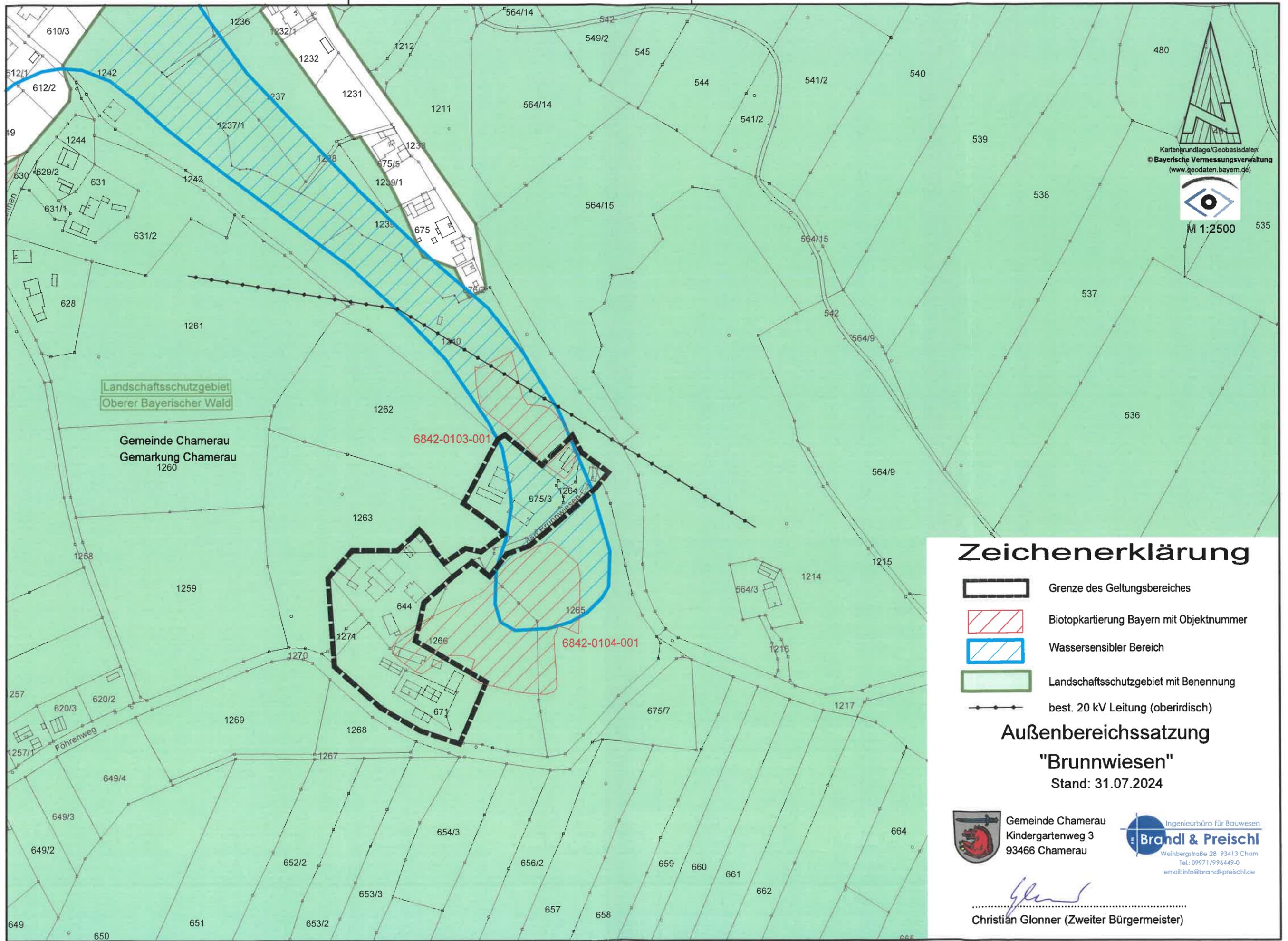
Chamerau, den 20.08.2024

Gemeinde Chamerau



Christian Glonner (Zweiter Bürgermeister)





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



M 1:2500

Landschaftsschutzgebiet  
 Oberer Bayerischer Wald

Gemeinde Chamerau  
 Gemarkung Chamerau  
 1260

6842-0103-001

6842-0104-001

### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Biotopkartierung Bayern mit Objektnummer
-  Wassersensibler Bereich
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  best. 20 kV Leitung (oberirdisch)

### Außenbereichssatzung

"Brunnwiesen"

Stand: 31.07.2024

 Gemeinde Chamerau  
 Kindergartenweg 3  
 93466 Chamerau

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

  
 Christian Glonner (Zweiter Bürgermeister)