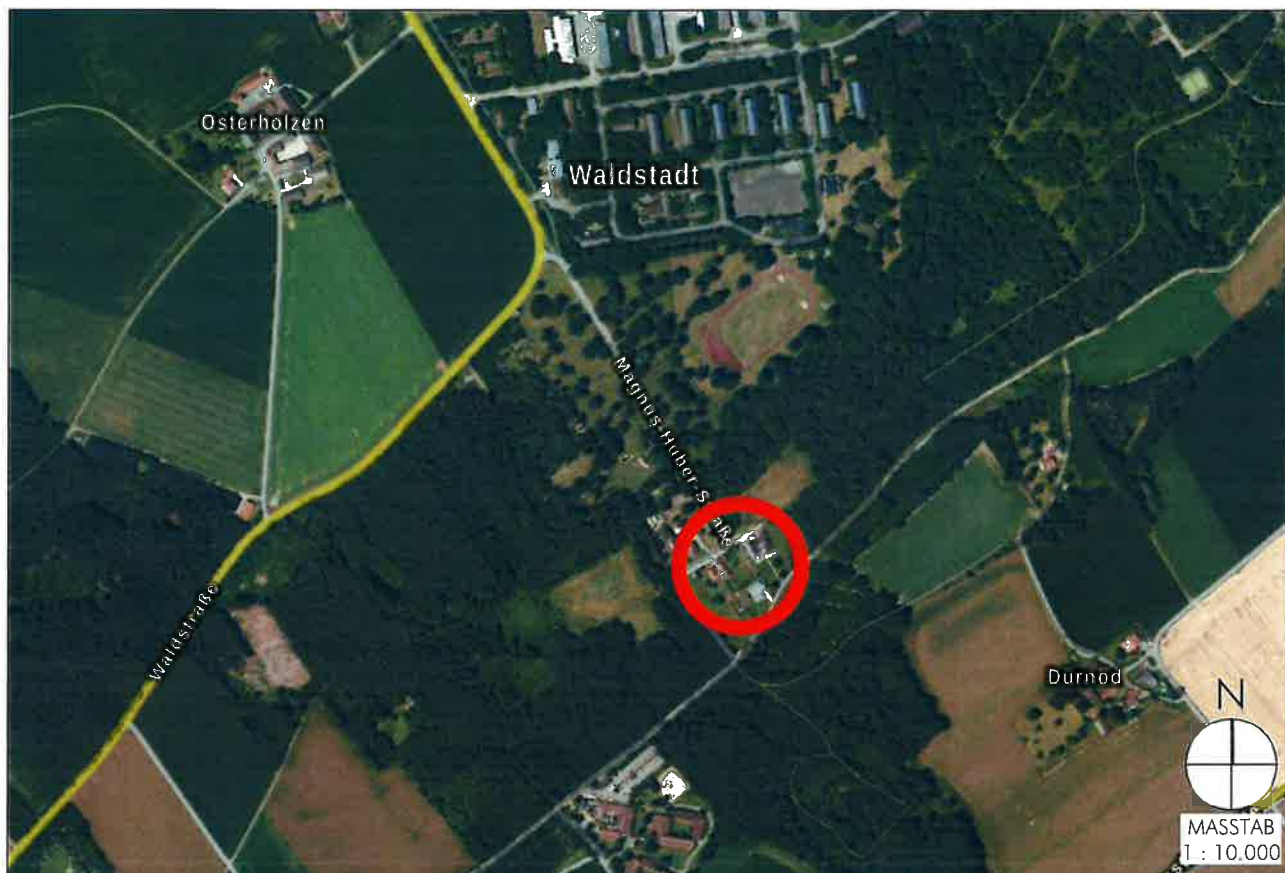




AUSSENBEREICHSSATZUNG

"WALDSTADT"

GEMÄSS §35 ABS. 6 BAUGB



GEMEINDE: KIRCHHAM
 LANDKREIS: PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:

BERGER ARCHITEKTEN BDA | BDB
 MARTIN BERGER DIPL.-ING. BDA
 STEFAN BERGER DIPL.-ING. BDB
 MATTHIAS-FINK-STRASSE 5
 94094 ROTHALMÜNSTER
 TEL. 08533/1896
 FAX 08533/1898

Vorentwurf	07.03.2024	
Entwurf	10.04.2024	
Entwurf geändert	21.01.2025	
Satzungsfassung	21.01.2025	

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayrische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayrisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweiligen geltenden Fassungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 17.10.2023 beschlossen, für den Ortsteil „Waldstadt“ eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Der Beschluss wurde am 22.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 10.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2025 bis 24.05.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 10.04.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 23.04.2025 bis 24.05.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.04.2024 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.
4. Der Gemeinderat hat am 21.01.2025 die eingegangenen Anregungen gewürdigt und die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 und 4 BauGB zum geänderten Entwurf vom 21.01.2025 beschlossen.
5. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 21.01.2025 wurde die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.01.2025 bis 24.02.2025 erneut beteiligt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss vom 25.03.2025 die Außenbereichssatzung „Waldstadt“ in der Fassung vom 21.01.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchham, den 27. MRZ. 2025



Anton Freudenstein
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Kirchham, den 27. MRZ. 2025



Anton Freudenstein
Erster Bürgermeister



8. Die Außenbereichssatzung „Waldstadt“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

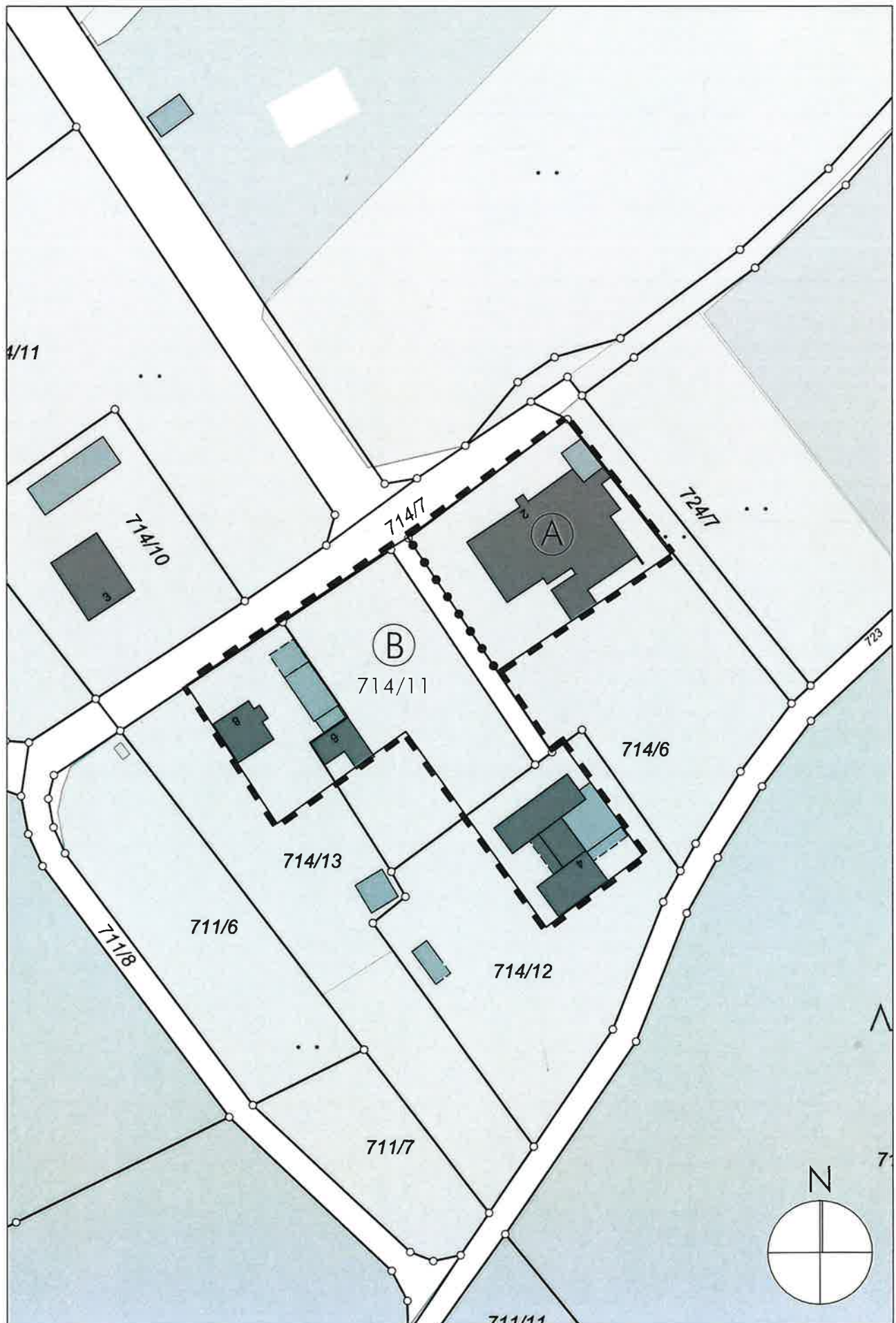
Gemeinde Kirchham, den 27. MRZ. 2025



Anton Freudenstein
Erster Bürgermeister



LAGEPLAN 1:1000



SATZUNG

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Kirchham, Ortsteil Waldstadt werden gemäß dem beigefügten Lageplan (im Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan, M 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

§ 3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO werden folgende ergänzenden Festsetzungen getroffen:

Der festgelegte bebaute Bereich wird in 2 Bereiche unterteilt:

Bereich A

Zugelassen sind Räume für Schank- und Speisewirtschaft sowie Räume für Beherbergungsgewerbe und Wohnzwecke. Es sind jedoch max. 2 Wohneinheiten und 6 Fremdenzimmer zur Beherbergung erlaubt.

Bereich B

Zugelassen sind max. 2 Wohneinheiten je Grundstück. Bei Doppelhäusern ist nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Festsetzungen Bereich A:

1. zulässige Wandhöhe: max. 7,50 m
Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemäß Art. 6 BayBO.
2. Dachform: Satteldach mit 20° bis 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Festsetzungen Bereich B:

1. zulässige Wandhöhe: max. 6,50 m
Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemäß Art. 6 BayBO.
2. Dachform: Satteldach mit 25° bis 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Festsetzungen Bereich A + B:

Bei Nebenanlagen sind die Dachformen Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig.

§ 4

Naturschutz

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach Art. 8 BayNatSchG i. V. m. BayKompV im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Zudem sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens artenschutzrechtliche Belange abzuhandeln (wie z. B. Untersuchung von Baumhöhlen) um den gesetzlichen Anforderungen (Artenschutz) gerecht zu werden.

SATZUNG

§ 5

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Abwasserentsorgung: Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Bad Füssing anzuschließen. Niederschlagswasser darf der Kanalisation nicht zugeführt werden. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser ist von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Im Übrigen sind die Anforderungen der TrenGW bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
2. Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV)
Bei den Flächen im Geltungsbereich der Satzung handelt es sich um ehemalige Militärf Flächen. Aufgrund der früheren Nutzung können sich bodenschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich einer Bebauung ergeben. Auf die bodenschutzrechtlich erforderlichen Untersuchungen für eine Gefährdungsabschätzung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Gewässer und Boden-Nutzpflanze wird hingewiesen (§ 9 Abs. 1 BBodSchG).

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Kirchham, **27. MRZ. 2025**
Gemeinde Kirchham


Anton Freudenstein
Erster Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung „Waldstadt“ schafft die Gemeinde Kirchham im Bereich Waldstadt klare Verhältnisse, innerhalb welcher Grundstücksflächen ein Bauvorhaben noch realisiert werden kann. Damit soll es rechtlich erleichtert werden, Familien den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen.

Konkret soll einem Bauwerber die Möglichkeit gegeben werden, auf der Fl.Nr. 714/11 der Gemarkung Kirchham, ein Wohnhaus zu errichten und damit eine bereits erschlossene Baulücke zu schließen.

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung wird den Belangen der Wohnbedürfnisse von Familien sowie der Schaffung und Erhaltung sozialer und stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung getragen. Mit der Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück soll der ländliche Charakter der vorhandenen Bebauung erhalten bleiben.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Zudem ist in diesem Bereich Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden, sodass eine wesentliche Entwicklung zu einem Wohnort erkennbar ist. Der vorhandene bebaute Bereich zeugt von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Des Weiteren sind die Bestimmungen des § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ebenfalls erfüllt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung sind entsprechende Regelungen in § 4 der Satzung enthalten.

Die Außenbereichssatzung trägt somit sowohl den übergeordneten städtebaulichen Interessen als auch den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer und der Gemeinde Rechnung. Sie ist ein ausgewogenes Instrument, um die Entwicklung des Gebiets nachhaltig und bedarfsgerecht zu steuern.



BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Waldstadt

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss vom 25.03.2025 die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben „Außenbereichssatzung Waldstadt“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Jedermann kann die Satzung mit der Begründung in der Fassung vom 21.01.2025, im Rathaus der Gemeinde Kirchham, Kirchplatz 3, 94148 Kirchham, Zimmer 7 während der allgemeinen Geschäftszeiten Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 - 16:00 Uhr einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Für gesonderte Termine außerhalb der Geschäftszeiten sowie Termine für Personen, die zur Einsicht auf Barrierefreiheit angewiesen sind, wird um eine telefonische Terminvereinbarung unter Tel.: 08533 964820 gebeten.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- u. Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Kirchham, 27.03.2025




Freudenstein, Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gegeben durch Anschlag an der Amtstafel

am: 27.03.2025
abgenommen am: 11.04.2025

Kirchham,


Unterschrift, Dienstbezeichnung