

# Gemeinde Gleißenberg



## **Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Am Steinrieder“**



Die Gemeinde Gleißenberg, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, folgende Satzung:

## **Außenbereichssatzung für den Bereich „Am Steinrieder“**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan – Maßstab M 1:1000 vom 08.09.2026 maßgebend, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Satzungsgebiet beinhaltet die Fl.-Nr. 632, Gemarkung Gleißenberg, Teilflächen der Fl.-Nr. 631, Fl.-Nr. 696, Fl.-Nr. 697 und 696/1, Gemarkung Gleißenberg und öffentliche Teilfläche der Fl.-Nr. 633, Gemarkung Gleißenberg.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleißenberg

### **§ 2 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.

### § 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 2 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.

### § 4 In-Kraft-Treten

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



Gleißenberg, ???.???.???  
G e m e i n d e G l e i ß e n b e r g

Wolfgang Daschner  
Erster Bürgermeister

## **Begründung**

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

Das Satzungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 631 (Teilfläche), 632, 633 (Teilfläche), 696 (Teilfläche), 696/1 (Teilfläche) und 697 (Teilfläche) der Gemarkung Gleißenberg.

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

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

In der Gemeinderatssitzung vom **??.??.???** wurde die Durchführung des Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 für den Bereich „Am Steinrieder“ beschlossen.

Die Gemeinde Gleißenberg will mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegenreten. Eine maßvolle Entwicklung des Dorfes ist durch den begrenzten Geltungsbereich gewährleistet.

Im Zuge der weiteren Genehmigungsverfahren ist es sinnvoll, die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Am Steinrieder“ 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.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gleißenberg 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 Straße „Am Steinrieder“.

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Gleißenberg in Zusammenarbeit mit der Verwaltungsgemeinschaft Weiding betrieben.

Für die Abwasserentsorgung ist im Geltungsbereich der Satzung kein öffentlicher Schmutz-/Mischwasserkanal der Gemeinde Gleißenberg vorhanden.

Die Sicherstellung der Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen der jeweiligen Grundstückseigentümer. Für neu geplante Anlagen sowie eventuell zu ertüchtigende Bestandsanlagen ist der jeweilige Betreiber dazu verpflichtet, diese im Rahmen des Bauantragsverfahren genehmigen zu lassen. Gegebenenfalls ist dazu ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich.

## 5. Wasserrechtliche Belange

Das Niederschlagswasser von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern und es sind belebte Bodenzonen bzw. Mulden-/Rigolenversickerungen dem Sickerschacht vorzuziehen.

Die Vorgaben der einschlägigen sowie aktuell gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten und bei der Bemessung umzusetzen. Die Anforderungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW sind zu berücksichtigen.

Sollte dennoch Niederschlagswasser von verschmutzten Hofflächen dem Grundwasser über Sickeranlagen zugeführt werden, sind diese Mengen an Niederschlagswasser vor der Versickerung einer ausreichend dimensionierten Behandlungsanlage (ebenso nach den einschlägigen DWA-Regelwerken) zuzuführen.

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.

## 6. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Im digitalen Informationssystem des Freistaates Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs noch eine Biotopfläche (Biotop 66642-0043 Teilfläche 003) dargestellt.

Das naturnahe Hecken- und Feldgehölz datiert aus dem Jahre 1991 und ist aber tatsächlich in Teilbereichen nicht mehr vorhanden.



Bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben sind dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

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 Bayerischen Kompensationsverordnung und ein Eingrünungsplan (M=1:200) mit Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen beizufügen.

## **7. Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz**

Im Anschluss an das Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweise Geruch- Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

## **8. Denkmalpflege**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG

## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Gleißenberg hat in seiner Sitzung vom **??.??.????** die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Am Steinrieder“ 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 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 Gemeinderat Gleißenberg hat mit Beschluss vom **??.??.????** die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom **??.??.????** als Satzung beschlossen.

Gleißenberg, **??.??.????**  
G e m e i n d e G l e i ß e n b e r g

Wolfgang Daschner  
Erster Bürgermeister

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

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

Die Außenbereichssatzung für den Bereich „Am Steinrieder“ 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)

Gleißenberg, .....  
G e m e i n d e G l e i ß e n b e r g

STEMPEL ?

Wolfgang Daschner  
Erster Bürgermeister