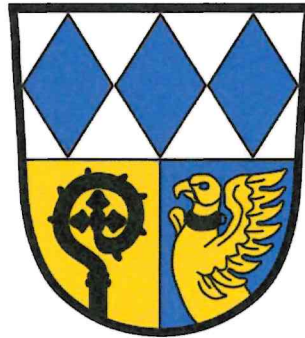


# GEMEINDE EISELFING



## Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Gammersham

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Gemeinde Eiselfing folgende Satzung:

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ergeben sich aus dem beigegeführten Lageplan der Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2

#### **Rechtswirkungen**

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

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

### § 3

#### **Sonstige Bestimmungen**

Bei Neubauten sind lediglich Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, 14.06.2023



Georg Reinthaler  
Erster Bürgermeister



## Begründung

### Anlass für die Aufstellung

Im Ortsteil Gammersham besteht ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Eiselfing möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist bereits nicht privilegierte Wohnbebauung vorhanden, Die Struktur weist innerhalb der bestehenden Bebauung Lücken auf die eine zusätzliche Bebauung ohne Ausweitung ermöglichen.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

### Ortsentwicklung

Gammersham ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Es soll im Rahmen der Ortsentwicklung innerhalb der Grenze des Satzungsgebietes eine lockere Bebauung ermöglicht werden. Die Gemeinde Eiselfing ist bestrebt, hier für Einheimische Wohnraum zu schaffen.

Gammersham ist im Flächennutzungsplan ein bebauter Bereich im Außenbereich, der landwirtschaftlich geprägt ist. Die Wohnbebauung im Ort überwiegt. Deshalb soll die planungsrechtliche Voraussetzung für weitere Bauvorhaben geschaffen werden. Durch die möglichen zusätzlichen Wohngebäude soll eine verträgliche Ortsentwicklung stattfinden.

### Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung in Gammersham erfolgt lt. Abwasserkonzept der Gemeinde Eiselfing über Hauskläranlagen. Für das Versickern des Überwassers aus den Hauskläranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Der Untergrund ist ausreichend sickerfähig. Die Verordnung über das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die Technischen Regeln für das schadloze Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind zu beachten. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das ATV-DVWK-A 138 Januar 2002 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

### Ausgleichsmaßnahmen:

Der Eingriff in die Natur und Landschaft unterliegt bei einer Satzung nach § 35 Abs. 6 nicht dem Abwägungsgebot.

Als Ersatz für die versiegelten Flächen ist eine ausreichende Bepflanzung mit Obst-, Laubbäumen sowie fruchttragenden Heckensträuchern im Bauantragsverfahren vorzusehen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten.

# Verfahren

Der Gemeinderat Eiselfing hat in seiner Sitzung am 17.01.2023 die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) beschlossen und den Entwurf in seiner Sitzung am 07.02.2023 gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2023 bis 17.04.2023 beteiligt und gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden den Trägern öffentlicher Belange die Satzungsunterlagen zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2023 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die Außenbereichssatzung Gammersham gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

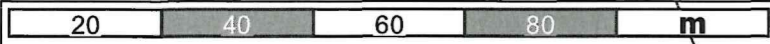
Die Außenbereichssatzung wurde am 14.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Satzung kann zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt eingesehen werden und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eiselfing, 14.06.2023

Georg Reinthaler  
Erster Bürgermeister





LEGENDE:  
..... Grenze Satzungsgebiet

Satzungsgebiet Gammersham

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2023



Gemeinde Eiselfing

Erstellt am: 06.06.2023  
Maßstab 1:1000

