

**Stadt Waldmünchen**

Außenbereichssatzung Stadt Waldmünchen, „Prosdorf – Mühlweg“  
Entwurfssatzung vom 25.04.2023 – Satzungssatzung vom 12.12.2023

---

---

**STADT WALDMÜNCHEN**

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

MARKTPLATZ 14 – 93449 WALDMÜNCHEN

---



**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
„PROSDORF – MÜHLWEG“  
(gemäß § 35 Abs. 6 BauGB)**

Entwurfssatzung: 25.04.2023

Satzungssatzung: 12.12.2023

ENTWURFSVERFASSER:

Furth im Wald, 12.12.2023

**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
09973-803455 info@ri-niedl.com

**Stadt Waldmünchen**

Außenbereichssatzung Stadt Waldmünchen, „Prosdorf – Mühlweg“  
Entwurfssatzung vom 25.04.2023 – Satzungssatzung vom 12.12.2023

## Außenbereichssatzung „Prosdorf – Mühlweg“

vom 12.12.2023 nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Stadt Waldmünchen, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (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 „Prosdorf – Mühlweg“

### § 1 - Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (Seite 10) – Maßstab 1:1.000 vom 12.12.2023 maßgebend.

Das Satzungsgebiet beinhaltet folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Prosdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 20.350 m<sup>2</sup>:

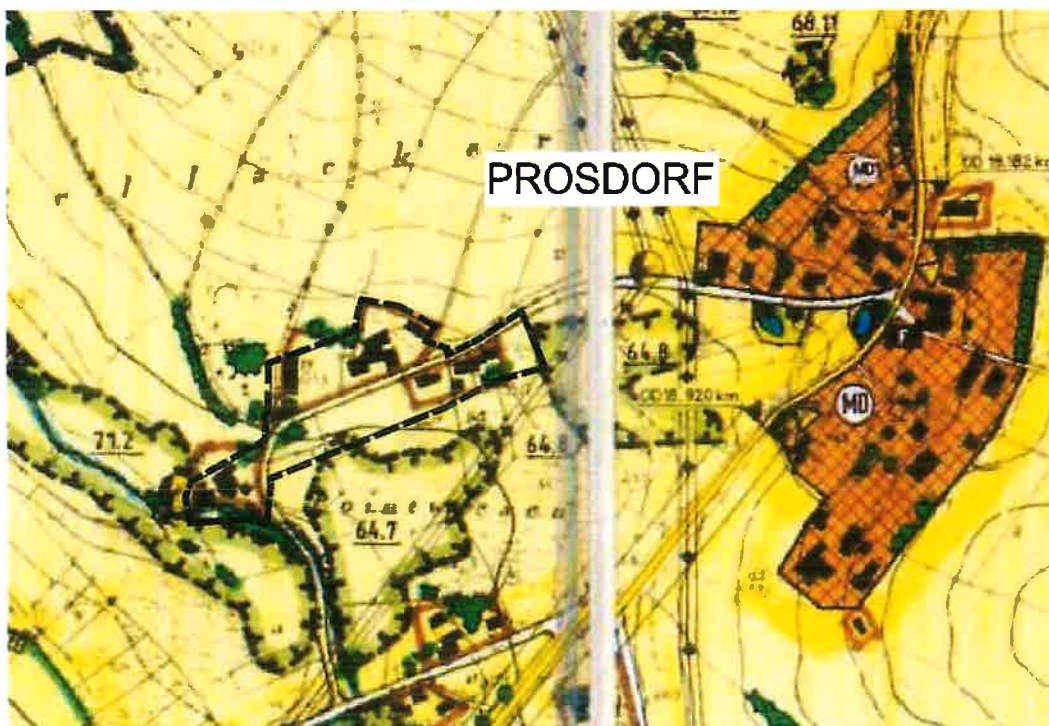
51	54/1	54/3	55/4
----	------	------	------

Teilflächen der Gemarkung Prosdorf, Flur-Nrn.:

26	29	33	37	51/2	54	54/2	54/4	55/3
----	----	----	----	------	----	------	------	------

Öffentliche Teilflächen Gemarkung Prosdorf, Flur-Nrn.

25	36	48	49
----	----	----	----



→ Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen.

## § 2 – Bestandteile

Die Außenbereichssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan, dem Lageplan M 1:1.000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Der Satzung ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie eine Begründung beigefügt.

## § 3

Festsetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

**Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für unbebaute Flächen, Gemarkung Prosdorf erforderlich:**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den überplanten Grundstücksflächen umzusetzen.

Der Kompensationsfaktor beträgt 0,2. Die Flächen sind zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke – 4,50 m Breite + 0,50 m Saum zu bepflanzen. Sollte sich eine Differenz der Berechnung der Ausgleichsfläche zur Fläche der Heckenpflanzung ergeben ist diese durch Pflanzung von einem Obsthochstamm oder heimischen Laubbaum (60 m<sup>2</sup> je Hochstamm) als weitere Maßnahme auf der Fläche auszugleichen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- **Die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen.**
- **Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune.**
- **Die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen.**
- **Schottergärten sind nicht zulässig.**
- **Erhalt bestehender Baumstrukturen.**

**Stadt Waldmünchen**

Außenbereichssatzung Stadt Waldmünchen, „Prosdorf – Mühlweg“  
Entwurfssatzung vom 25.04.2023 – Satzungssatzung vom 12.12.2023

---

Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung anzulegen bzw. die naturschutzfachlichen Maßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Obst- bzw. Laubbäumen auszugleichen, diese auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantrages ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzungen und Eingrünungen sind die auf der Seite 9 genannten Bäume und Gehölze der Artenauswahlliste heimischer Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterisch veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

#### § 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Waldmünchen,

22. FEB. 2024



Stadt Waldmünchen

Markus Ackermann - Erster  
Bürgermeister



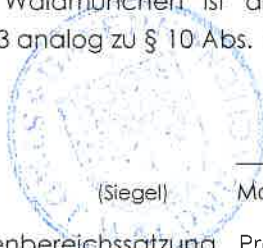
**Stadt Waldmünchen**

Außenbereichssatzung Stadt Waldmünchen, „Prosdorf – Mühlweg“  
Entwurfssatzung vom 25.04.2023 – Satzungssatzung vom 12.12.2023

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Waldmünchen hat in seiner Sitzung vom 02.05.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ i. d. F. vom 25.04.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2023 bis 26.06.2023 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ i. d. F. vom 25.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2023 unter Fristsetzung bis zum 26.06.2023 beteiligt.
4. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ i. d. F. vom 12.12.2023 vom Stadtrat Waldmünchen in seiner Sitzung am 12.12.2023 gebilligt.
5. Mit Beschluss des Stadtrates Waldmünchen ist die Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ i. d. F. vom 12.12.2023 analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, 2 2. FEB, 2024



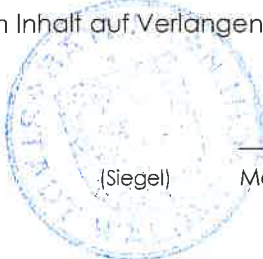
(Siegel)

Stadt Waldmünchen  
*Markus Ackermann*

Markus Ackermann - Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ wurde am 2 2. FEB, 2024 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
7. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.
8. Die Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldmünchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldmünchen, 2 2. FEB, 2024



(Siegel)

Stadt Waldmünchen  
*Markus Ackermann*

Markus Ackermann - Erster Bürgermeister

## Begründung zur Außenbereichssatzung „Prosdorf – Mühlweg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

### **Anlass, Ziel und Zweck**

Die Stadt Waldmünchen beabsichtigt den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich des Ortsteiles „Prosdorf-Mühlweg“.

Die Stadt Waldmünchen will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung der Stadt nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegentreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf nachhaltig gesichert werden.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Dorfes sind durch den begrenzten Geltungsbereich gegeben.

### **Wesentliche Auswirkungen**

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Satz 4 Nr. 1 bis 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu Pkt. 1 Die Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

zu Pkt. 2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

**Stadt Waldmünchen**

Außenbereichssatzung Stadt Waldmünchen, „Prosdorf – Mühlweg“  
Entwurfssatzung vom 25.04.2023 – Satzungssatzung vom 12.12.2023

---

zu Pkt. 3 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden.

Die Erschließung der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Waldmünchen ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

**Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

Biotope sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende Satzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

**Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Die bisher nicht bebauten Flächen sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

**Wahl des Kompensationsfaktors / Berechnung der Ausgleichsflächen**

→ **0,2\_Typ B\_Kategorie I – teilweise bestehende Bebauung / intensiv genutztes Grünland**

**Für die bereits bebauten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den neu zu bebauenden Grundstücken der Gemarkung Prosdorf vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 3 der vorliegenden Satzung zur Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die Stadt Waldmünchen prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

**Stadt Waldmünchen**

Außenbereichssatzung Stadt Waldmünchen, „Prosdorf – Mühlweg“  
Entwurfssatzung vom 25.04.2023 – Satzungssatzung vom 12.12.2023

---

**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. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen. Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

**Wasserrechtliche Belange**

Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

**Denkmalpflege**

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

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Außenbereichssatzung „Prosdorf-Mühlweg“ der Gemarkung Waldmünchen.

Waldmünchen,

22. FEB. 2024

Stadt Waldmünchen

Markus Ackermann - Erster  
Bürgermeister



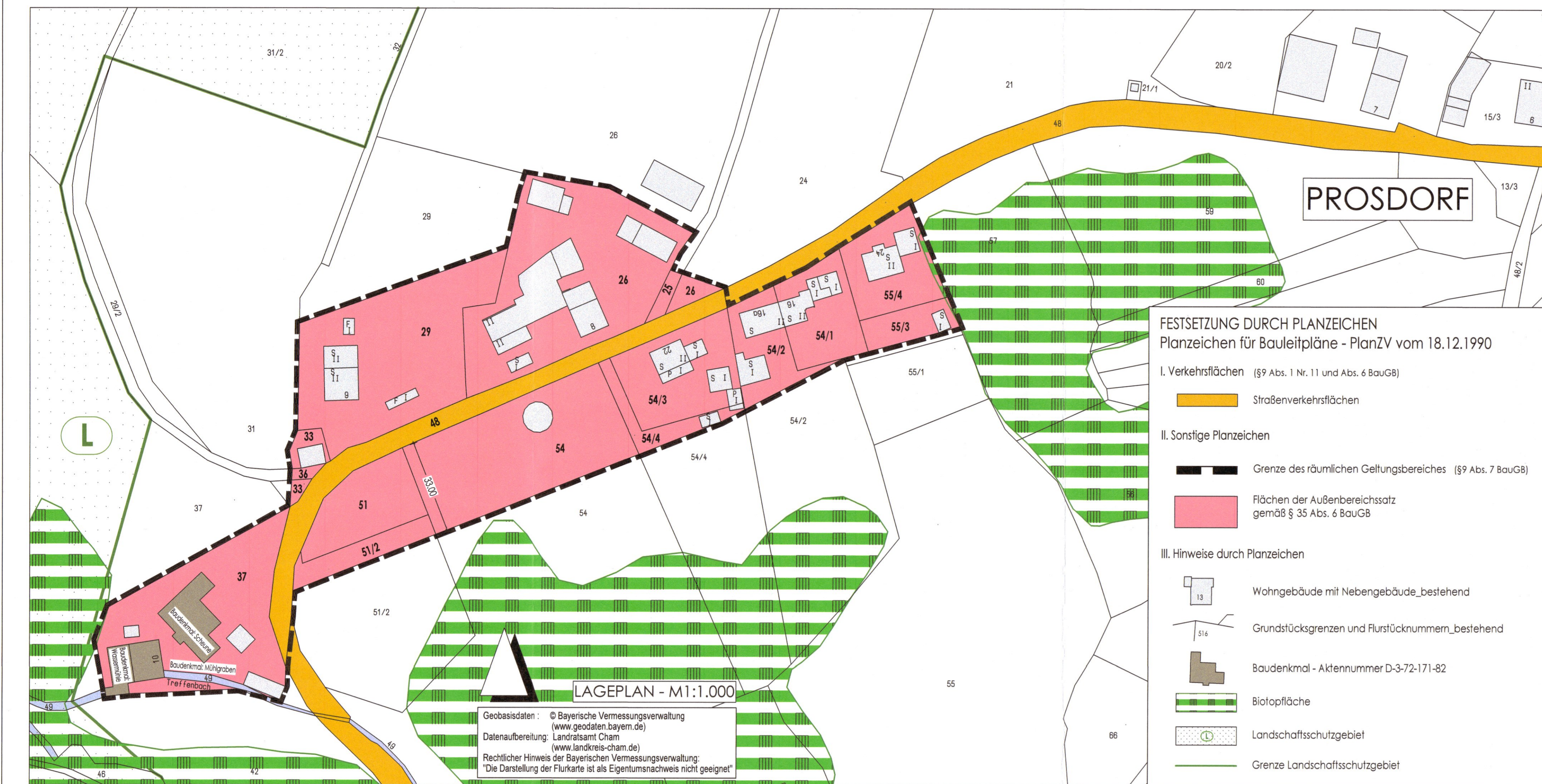


**Stadt Waldmünchen**

Außenbereichssatzung Stadt Waldmünchen, „Prosdorf – Mühlweg“  
Entwurfssatzung vom 25.04.2023 – Satzungssatzung vom 12.12.2023

**ARTENAUSWAHLLISTE**

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus leavigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Ohrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	X		



- FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**  
 Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990
- I. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
  - II. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
    - Flächen der Außenbereichssatz gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
  - III. Hinweise durch Planzeichen
    - Wohngebäude mit Nebengebäude\_bestehend
    - Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern\_bestehend
    - Baudenkmal - Aktennummer D-3-72-171-82
    - Biotopfläche
    - Landschaftsschutzgebiet
    - Grenze Landschaftsschutzgebiet

**LAGEPLAN - M1:1.000**

Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)  
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN - M1:5.000**

STADT WALDMÜNCHEN  
 MARKTPLATZ 14 - 93449 WALDMÜNCHEN



**STADT WALDMÜNCHEN**  
**AUSSENBEREICHSSATZUNG**  
**"PROSDORF - MÜHLWEG"**

GEMÄSS § 35 ABS. 6 BAUGB

LAGEPLAN - M 1:1:000

ENTWURFSFASSUNG: 25.04.2023  
 SATZUNGSFASSUNG: 12.12.2023



WALDMÜNCHEN, 22. FEB. 2024  
 Sebastian Ackermann  
 Markus Ackermann - ERSTER BÜRGERMEISTER



**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
 Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
 09973-803455 info@b-riedl.com

FURTH IM WALD, 12.12.2023  
 Sebastian Riedl, B.Eng.  
 Sebastian Riedl, B.Eng.