

# Stadt Grafenau



## Außenbereichssatzung „Seiboldenreuth“

In der Fassung vom 17.02.2023

Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro Wagner  
Neufeld 27  
94481 Grafenau  
simon.wagner@bauing-wagner.com  
www.bauing-wagner.com



## Inhalt

A.	Satzung .....	3
	§1 Geltungsbereich .....	3
	§2 Zulässigkeit von Vorhaben .....	3
	§3 Textliche Festsetzungen .....	3
	§ 4 Inkrafttreten.....	3
B.	Begründung .....	4
	1. Anlass und Ziel der Planung .....	4
	2. Lage und Beschreibung des Plangebiets .....	4
	3. Erschließung.....	5
	4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	6
	5. Technischer Umweltschutz.....	6
C.	Verfahrensvermerke .....	7
	1. Aufstellungsbeschluss .....	7
	2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden .....	7
	3. Satzungsbeschluss.....	7
	4. Ausgefertigt .....	7
	5. Bekanntmachung .....	8
D.	Anlagen.....	9



## A. Satzung

Die Stadt Grafenau erlässt auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung folgende Satzung:

### Außenbereichssatzung „Seiboldenreuth“

#### §1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Seiboldenreuth“ wird durch die Flurnummern 954/3, 954/4, 954/6 Tfl., 954/5, 954 Tfl., 957/1, 957/2, 957 Tfl., 958 Tfl., 959, 959/1Tfl., 970/2, 970/1, 960 Tfl. Gemarkung Liebersberg gebildet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 17.12.2022. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### §2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von dem Wohnzwecke dienenden Vorhaben (§ 29 BauGB) sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 BauGB

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

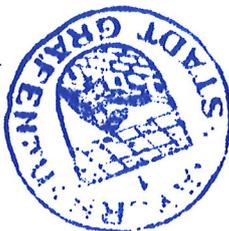
#### §3 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude sowie Gebäude und bauliche Anlagen, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 17.02.2023 tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau den, 08. Aug. 2023



Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



## B. Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat von Grafenau hat am 25.01.2022 beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich nordöstlich der Ortschaft Seiboldenreuth aufzustellen. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche von rund 17.300 m<sup>2</sup>.

Zweck und Ziel der Satzung ist es, einer weiteren geplanten Bauentwicklung durch Bauwerber im geplanten Satzungsgebiet gerecht zu werden. Die Stadt Grafenau ermöglicht mit der Satzung, dass für den bebauten Außenbereich weitere dem Wohnzwecke bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung möglich sind.

Der Geltungsbereich der Satzung wurde eng um den Bestand gezogen, um eine ausufernde Bebauung in der bestehenden Siedlung auszuschließen. Die Satzung dient der Nachverdichtung, so soll sich die neu eingefügte Bebauung am Bestand orientieren.

### 2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau überwiegend als Landwirtschaftliche Nutzfläche und zu einem kleinen Teil als Grünfläche dargestellt. Die bandartige Siedlung befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Seiboldenreuth und umfasst eine Fläche von ca. 17.300 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung der Satzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000 hervor und umfasst die bestehende Bebauung und die dazwischen liegenden freien Grundstücke. Das Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“ und es befinden sich keine kartierten Biotop im Geltungsbereich der Satzung.



Abb. 1 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### **3. Erschließung**

#### Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Seiboldenreuth“ und von dort auf der bereits bestehenden Erschließungsstraße auf Flurnummer 960 Gemarkung Liebersberg.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die städtische Wasserversorgung gewährleistet.

#### Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Schmutzwasser ist durch die städtische Abwasserbeseitigung gewährleistet.

#### Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Oberflächenwassers muss auf dem eigenen Grundstück realisiert werden.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

#### Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

#### Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

#### Hinweise Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG sind zu beachten und anzuwenden. Bei Baumaßnahmen im Satzungsgebiet ist eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden notwendig.

#### **4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Gemäß §14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt jedes Bauvorhaben potenziell einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) ist bei jedem Einzelbauvorhaben im Rahmen der Eingabeplanung zu prüfen.

#### **5. Technischer Umweltschutz**

Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Eingabeplanung der Einzelbauvorhaben geprüft und berücksichtigt.

##### Hinweis:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Im Konkreten sind diese jene, die sich durch die Bewirtschaftung der Grünland-, Acker und Waldflächen ergeben, sowie durch die Tierhaltung und damit verbundenen Arbeiten.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.



## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Grafenau hat in der Sitzung vom 25.01.2022 gemäß §35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ausgabe des Grafenauer Anzeigers vom 31.03.2022, Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 16.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Grafenau (im Stadtmagazin „iJA“, Nr. 24/2023) vom 04.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2023 beteiligt und um Stellungnahme bis 16.05.2023 gebeten.

### 3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2023 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln behandelt. Die Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2023 als Satzung beschlossen.

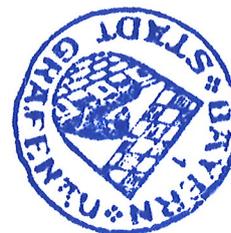
### 4. Ausgefertigt

Grafenau den,

08. Aug. 2023

Alexander Mayer,

1. Bürgermeister



(Siegel)



## 5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Grafenau ( im Stadtmagazin „iJA“, Nr. ...29/2023...) vom 05. Sep. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung Seiboldenreuth mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

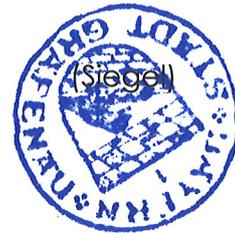
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenau den,

1.1. Sep. 2023

Alexander Mayer,

1. Bürgermeister





## D. Anlagen

1. Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich Maßstab 1:1000
2. Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich Maßstab 1:2000
3. Anlage 3: Übersichtslageplan

# Anlage 1



**Legende**

**Geltungsbereich**

<b>Außenbereichssatzung "Seiboldenreuth"</b>		
Entwurfsplan	Wie angezeigt	
PROJ-NR: 2022-012	PLAN-NR: EP-01	DATUM: 17.12.2022

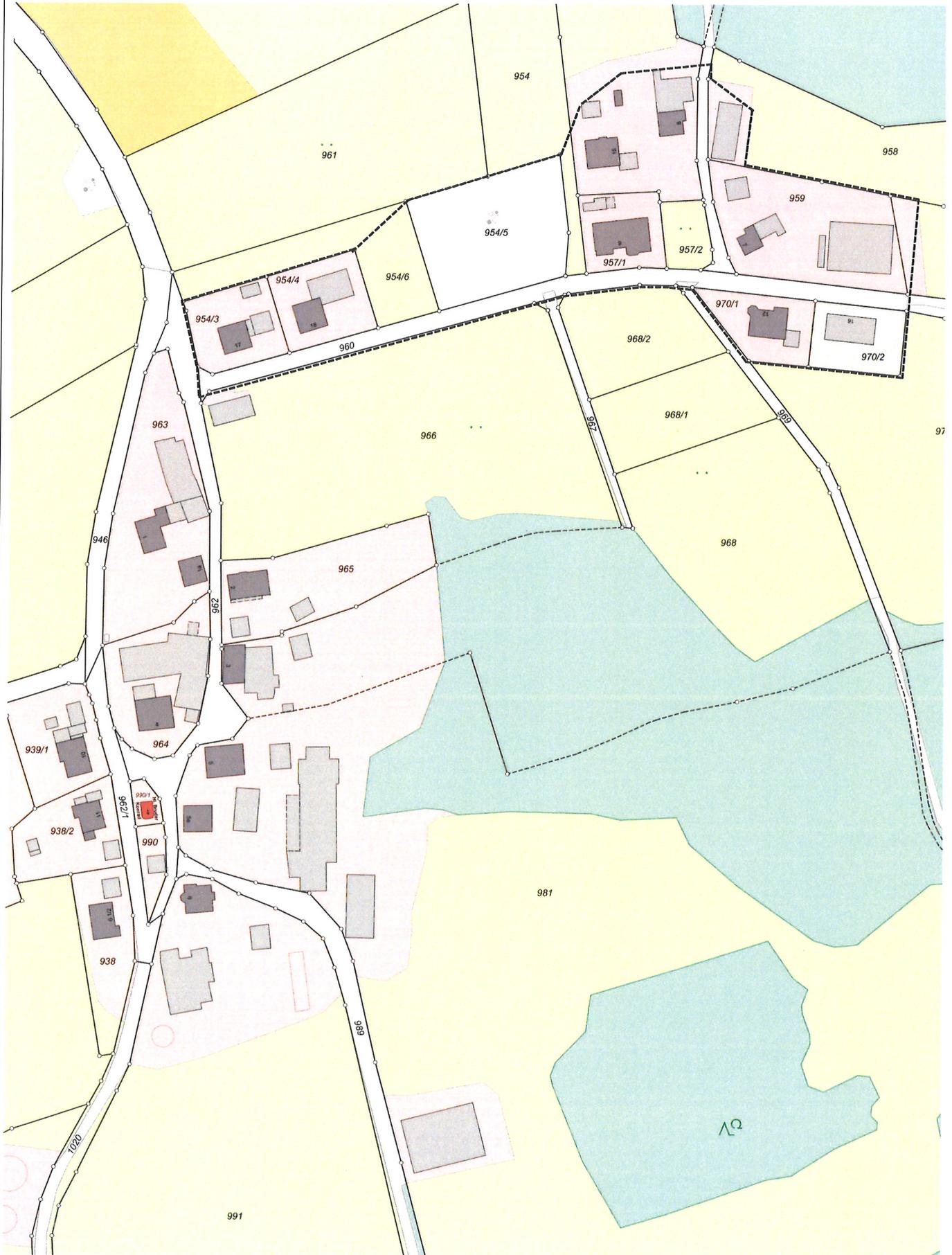
**Ingenieurbüro Wagner**

Neufeld 27  
94481 Grafenau  
01711469490  
simon.wagner@bauing-wagner.com  
[www.bauing-wagner.com](http://www.bauing-wagner.com)

0,420 x 0,297 = 0,12 m²

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

# Anlage 2



## Außenbereichssatzung "Seiboldenreuth"

Entwurfsplan		1 : 2000
PROJ-NR: 2022-012	PLAN-NR: EP-02	DATUM: 17.12.2022

## Ingenieurbüro Wagner

Neufeld 27  
 94481 Grafenau  
 01711469490  
 simon.wagner@bauing-wagner.com  
 www.bauing-wagner.com



0,210 x 0,297 = 0,06 m²

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

# Anlage 3 Übersichtslageplan

