

Stadt Grafenau



Außenbereichssatzung „Grüberschlag Nord“

Planungsstand: 14.07.2026



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

Entwurfsverfasser:

gls  **architekten PartG mbB**
engel schuster
Architekten Stadtplaner Ingenieure

Wittelsbacherstraße 10
94481 Grafenau
Tel.: 08552 973511
Mail: office@gs-architekten.com

A. Satzung

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

Außenbereichssatzung „Grüberschlag Nord“**§ 1
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüberschlag Nord“ umfasst die Anwesen Grüberschlag 31, 35, 39 und 41 mit den Flurnummern 1109 Tfl., 1113 Tfl., 1112, 1111 und 1110 jeweils Gemarkung Großarmschlag. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan M 1:2.000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von dem dem Wohnen dienenden Vorhaben, sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, nach § 35 Abs. 2 BauGB.

**§ 3
Textliche Festsetzungen**

1. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude sowie Gebäude und bauliche Anlagen, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig.
2. Die Anwendung der Eingriffsregel nach § 18 Abs. 2. S. 2 BNatSchG gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung ist im Zuge der Genehmigungsplanung bei jedem Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau, den **28. Sep. 2026**
Stadt Grafenau



Jonas Höcker, 1. Bürgermeister

Textliche Hinweise:

1. Landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.
2. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung vom 16.07.2024 beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den nördlichen Teil der Splittersiedlung Grüberschlag aufzustellen. Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von ca. 4.345 m².

Zweck und Ziel der Satzung ist es, einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich gerecht zu werden. Die Stadt Grafenau ermöglicht mit der Satzung, dass für den bebauten Außenbereich weitere Wohngebäude im Zuge der baulichen Nachverdichtung möglich sind.

Auf dem Flurstück 1113 soll ein Austragshaus – barrierefreier Bungalow zwischen den Anwesen Grüberschlag 31 und 35 errichtet werden.

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, Größe und Beschreibung des Geltungsbereichs

Die Außenbereichssatzung umfasst folgende Grundstücke:
1109 Tfl., 1113 Tfl., 1112, 1111 und 1110 jeweils Gemarkung Großarmschlag.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.345 m².

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) 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.

3. Erschließung

Der Planbereich ist über die Gemeindeverbindungsstraße von Grüb nach Großarmschlag erschlossen.

Im öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 1110 verläuft ein städtischer Mischwasserkanal, über den das Vorhaben an die öffentliche Entwässerungseinrichtung sowie auch straßenmäßig angeschlossen bzw. erschlossen werden muss.

Eine städtische Wasserleitung verläuft in diesem Bereich nicht, die Wasserversorgung des Vorhabens muss privat erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort z.B. über eine Zisterne oder Mulden gesammelt und zurückgehalten, bzw. versickert werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §14 Abs. 1 BNatSchG stellt jedes Bauvorhaben potentiell einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. §1 Abs 1 BayKompV ist für Einzelbauvorhaben der Kompensationsbedarf im Rahmen der Eingabeplanung nach den Vorgaben der Bayrischen Kompensationsverordnung zu prüfen.

5. Technischer Umweltschutz

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

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **16.07.2024** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüberschlag Nord“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **20.03.2026** bis **20.04.2026** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im digitalen Amtsblatt auf der Homepage der Stadt Grafenau am **13.03.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann mit Schreiben vom **19.03.2026** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf bis zum **20.04.2026** gebeten.

3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der nach der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut vom **05.08.2026** bis **28.08.2026** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im digitalen Amtsblatt auf der Homepage der Stadt Grafenau am **29.07.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann mit Schreiben vom **05.08.2026** gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf bis zum **28.08.2026** gebeten.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **22.09.2026** den Satzungsentwurf als Außenbereichssatzung „Grüberschlag Nord“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Grafenau am **23.09.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

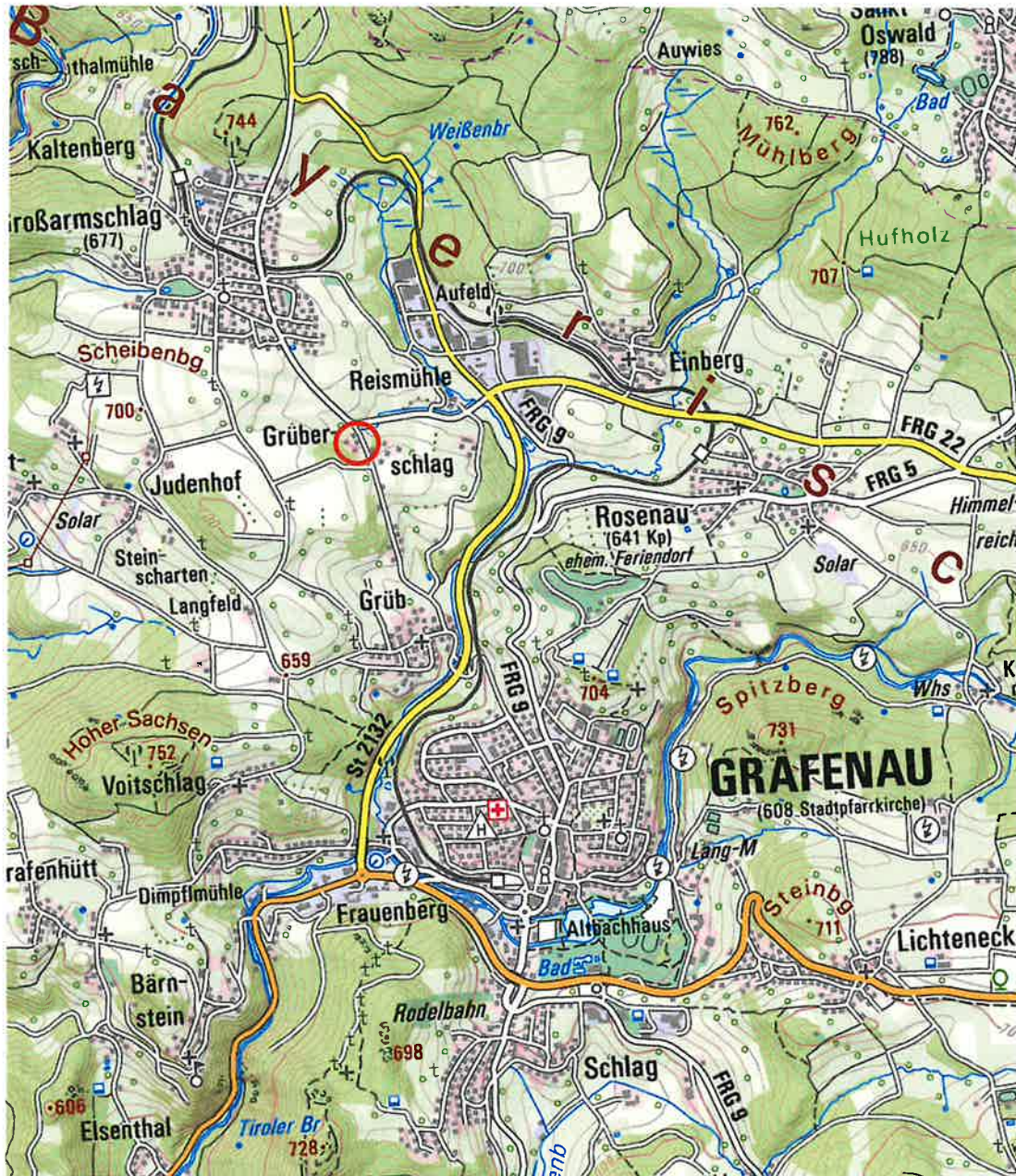
Stadt Grafenau, den **28. Sep. 2026**


Jonas Höcker, 1. Bürgermeister

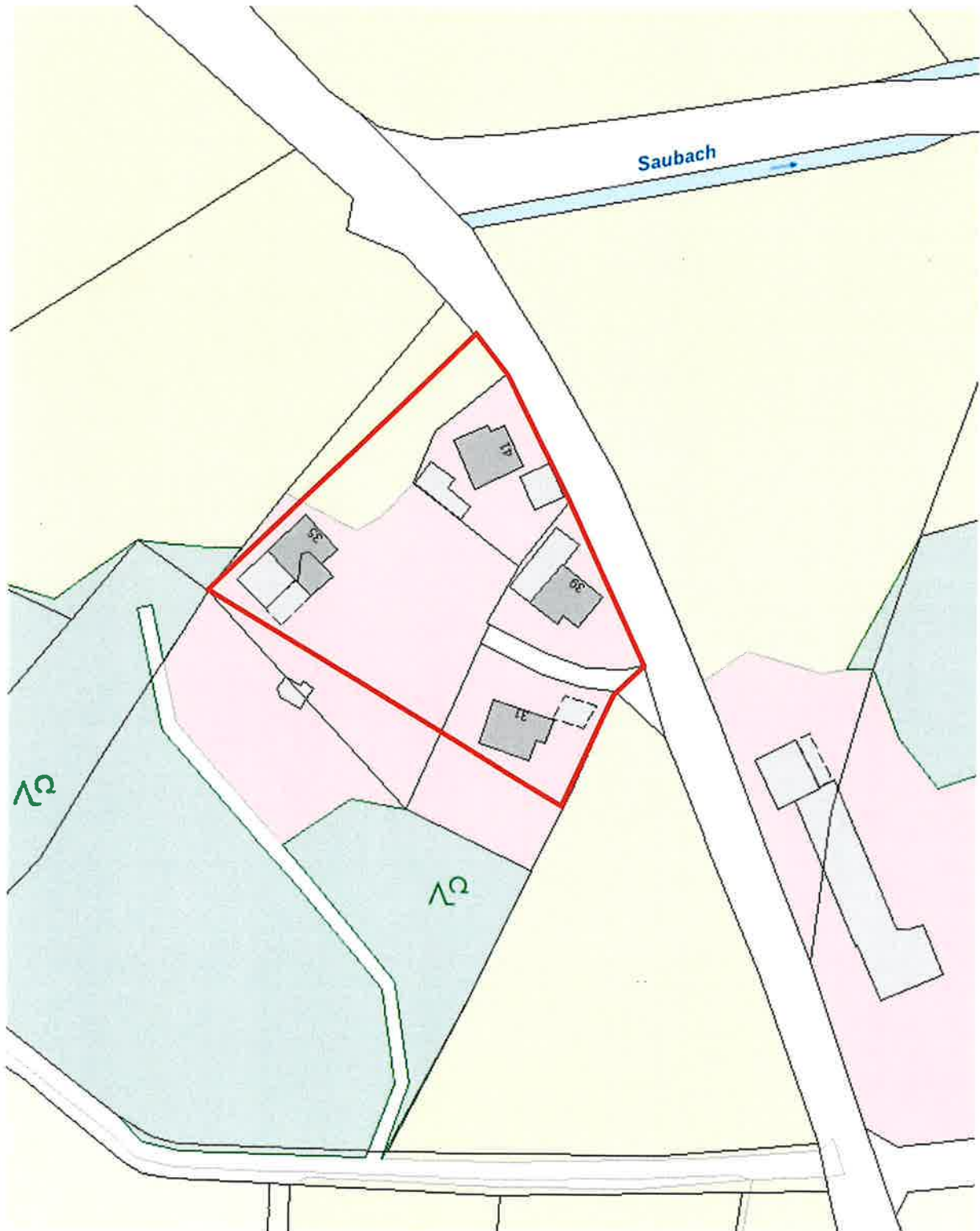


D. Anlagen

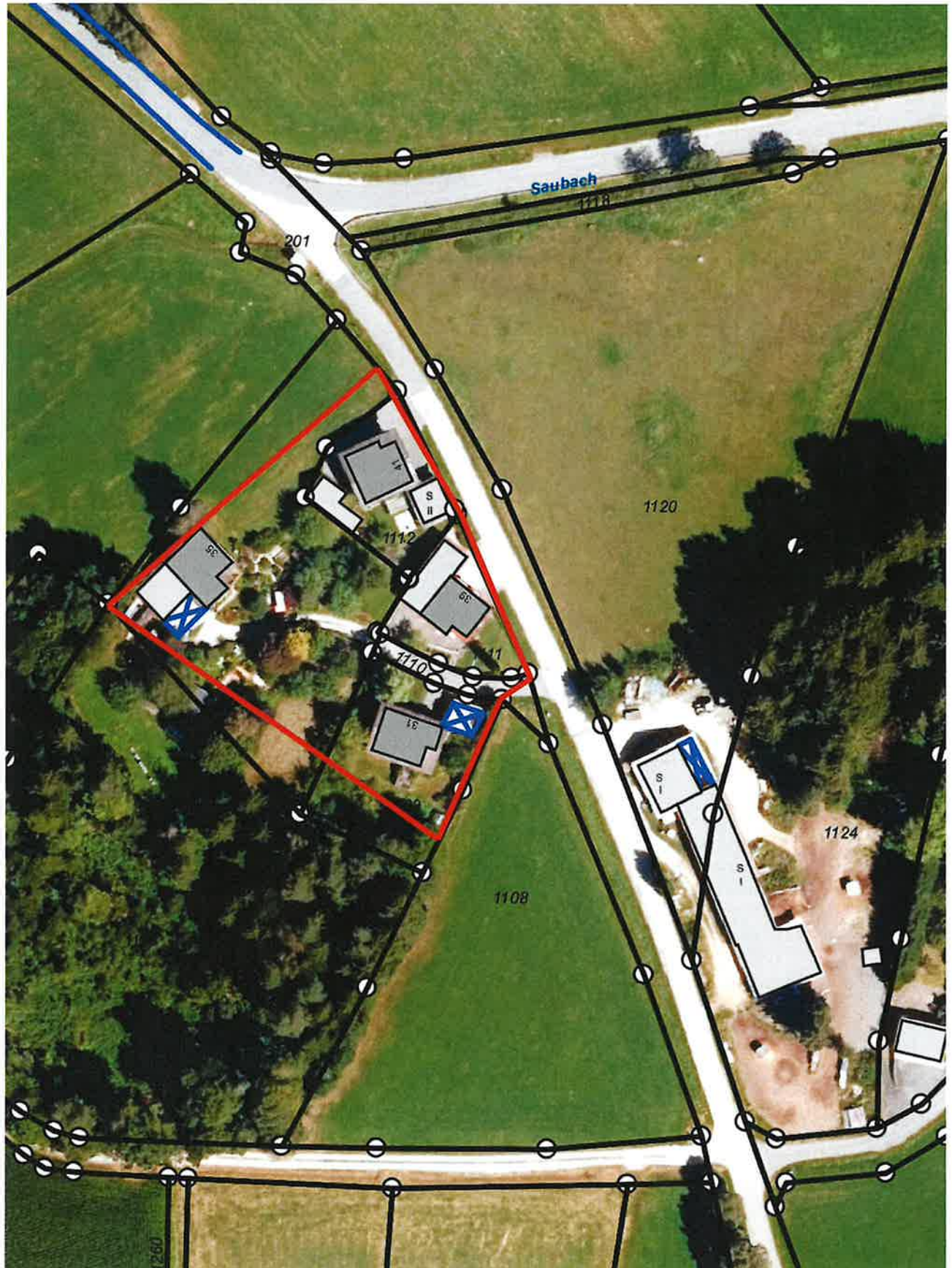
Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 2: Lageplan M 1:1250



Anlage 3: Luftbild



Anlage 4: Flächennutzungsplan