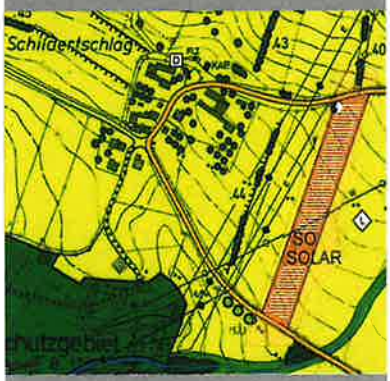
STADT GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG „SPLITTERSIEDLUNG SCHILDERTSCHLAG“



Inhalt **Seite**

A. Satzung 1
Textliche Hinweise 2

B. Begründung 3
C. Verfahrensvermerke 4
D. Anlagen 5-8

ENTWURF

GRAFENAU 01.07.2026

Planung

form....vollendung
architektur, technik & projektsteuerung

THOMAS **MAIER** ARCHITEKT

OHELEITEN 4 | 94481 GRAFENAU

08552|4880 info@architekt-maier.de

A. SATZUNG

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

§ 1
Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Splittersiedlung Schildertschlag" wird durch die Flurnummern
Tfl.1459 | Tfl.1477 | 1477/1 | Tfl.1478 | 1479 | 1480 | 1481 | 1482 | Tfl.1483 | Tfl.1514 | Tfl.1518 | Tfl.1519/1 | Tfl.1825 und Tfl. der Gemeindestraßen 1459 und 1448; Gemarkung Großarmschlag gebildet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan M 1:1.000.
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. 2BNatSchG gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung ist im Zuge der Genehmigungsplanung bei jedem Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.

§ 4
Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau, den 29. Okt. 2026

Stadt Grafenau

BAYERN STADT GRAFENAU

(Siegel)

1. Bürgermeister Jonas Höcker

Textliche Hinweise:

1. Landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

2. Versickerung von Niederschlags-/ und Oberflächenwasser, Flächenversiegelung.

Das auf der Baufläche anfallende Niederschlagswasser soll vordringlich ortsnah versickert oder verrieselt werden. Im Plangebiet existiert ein städtischer Schmutzwasserkanal welcher nicht für das überschüssige Oberflächenwasser zur Verfügung steht.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke,
Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf den betroffenen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung
Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung am **24.03.2026** beschlossen, eine Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung Schildertschlag aufzustellen.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1478 Gemarkung Großarmschlag soll ein Einfamilienhaus verwirklicht werden.
Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von ca. 16.839 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 bzw. kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Zuge 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, Größe und Beschreibung des Geltungsbereichs
Die Außenbereichssatzung umfasst folgende Grundstücke der Flurnummern
Tfl.1459 | Tfl.1477 | 1477/1 | Tfl.1478 | 1479 | 1480 | 1481 | 1482 | Tfl.1483 | Tfl.1514 | Tfl.1518 | Tfl.1519/1 | Tfl.1825, und Tfl. der Gemeindestraßen 1459 und 1448; Gemarkung Großarmschlag
Die Gesamtfläche beträgt ca. 16.839 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 Biotope im Geltungsbereich der Satzung.

3. Erschließung

Der Planbereich ist über die Gemeindestraßen 1459 und 1448 über Zufahrt Judenhof erschlossen. Sowohl der städtische Schmutzwasserkanal als auch die übrigen Leitungen der Sparten Wasser, Strom und Telekom stehen in den Straßen zur Verfügung. Es bedarf lediglich eine Verlängerung zu den jeweiligen Bauparzellen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Gemäß §14 Abs. 1 BNatSchG und §15 Abs. 2 BNatSchG stellt jedes Bauvorhaben potentiell 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
Immissionschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Eingabeplanung der Einzelbauvorhaben geprüft und berücksichtigt

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat am **24.03.2026** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Splittersiedling Schildertschlag" beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **04.08.2026 bis 04.09.2026** öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden im digitalen Amtsblatt auf der Homepage der Stadt Grafenau am **27.07.2026** ortsüblich bekannt gemacht.
Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann mit Schreiben vom **04.08.2026** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf bis zum **04.09.2026** gebeten.
3. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am **20.10.2026** den Satzungsentwurf als Außenbereichssatzung „Splittersiedlung Schildertschlag" beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Grafenau am **21.10.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

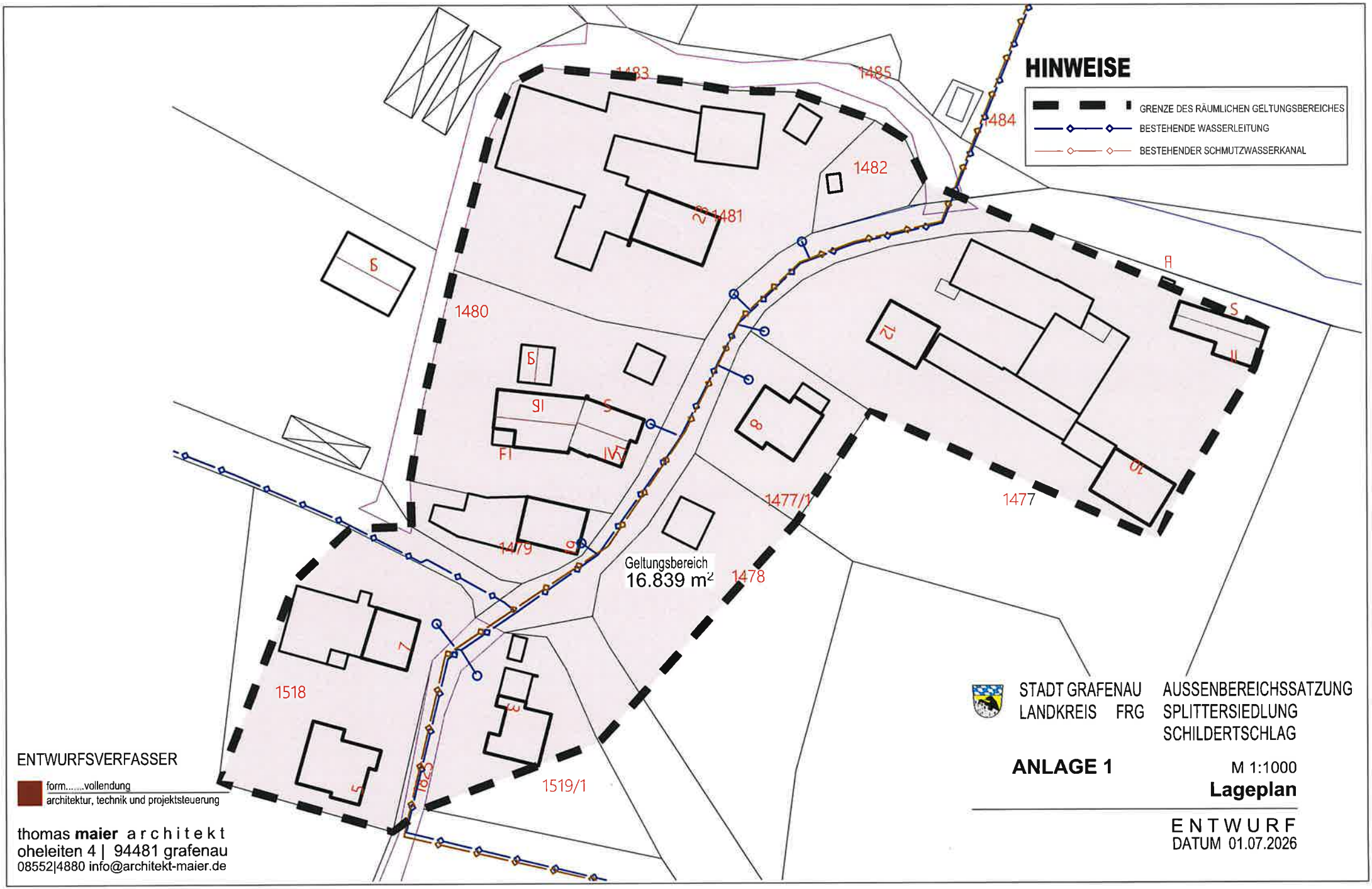
Grafenau, den 29. Okt. 2026

Stadt Grafenau

BAYERN 1 STADT GRAFENAU

(Siegel)

1. Bürgermeister Jonas Höcker



STADT GRAFENAU
LANDKREIS FRG

AUSSENBEREICHSSATZUNG
SPLITTERSIEDLUNG
SCHILDERTSCHLAG

ANLAGE 1

M 1:1000

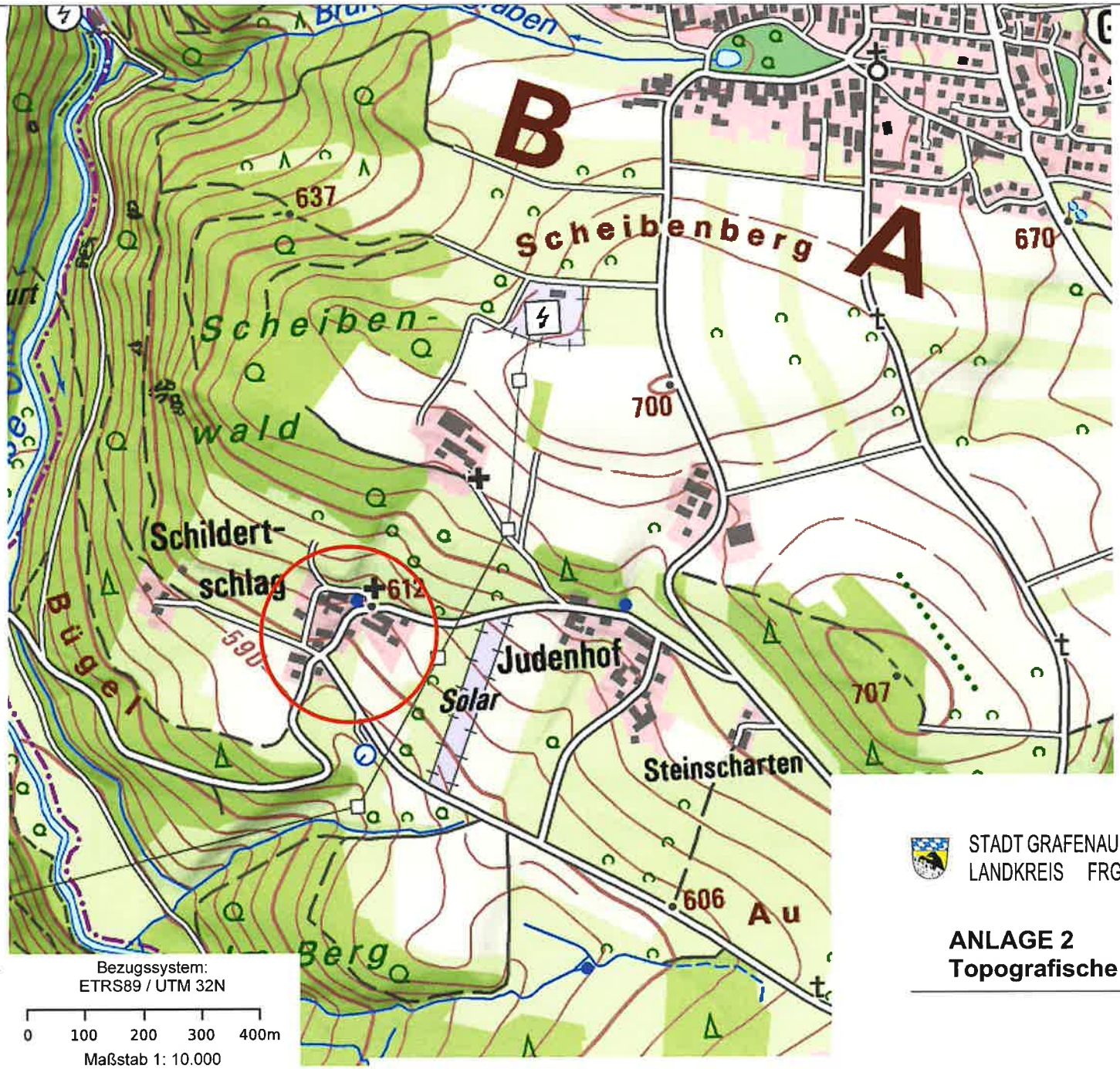
Lageplan

ENTWURF
DATUM 01.07.2026

ENTWURFSVERFASSER

form.....vollendung
architektur, technik und projektsteuerung

thomas **maier** a r c h i t e k t
oheleiten 4 | 94481 grafenau
08552|4880 info@architekt-maier.de



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 100 200 300 400m

Maßstab 1: 10.000

ENTWURFSVERFASSER

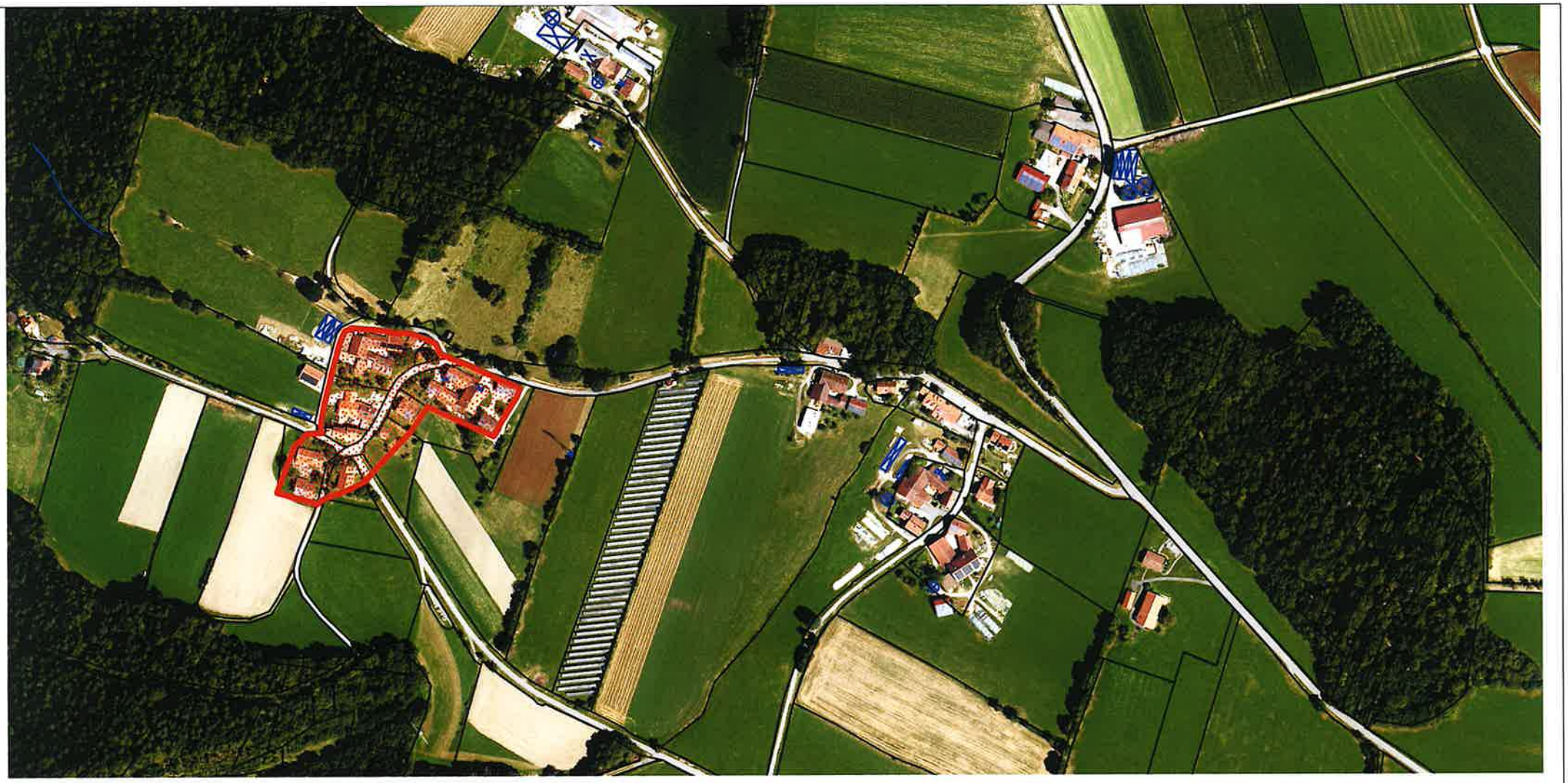
form.....vollendung
architektur, technik und projektsteuerung

thomas **maier** a r c h i t e k t
oheleiten 4 | 94481 grafenau
08552|4880 info@architekt-maier.de

STADT GRAFENAU AUSSENBEREICHSSATZUNG
LANDKREIS FRG SPLITTERSIEDLUNG
SCHILDERTSCHLAG

ANLAGE 2 M 1:10000
Topografische Übersichtskarte

ENTWURF
DATUM 01.07.2026



STADT GRAFENAU AUSSENBEREICHSSATZUNG
LANDKREIS FRG SPLITTERSIEDLUNG
SCHILDERTSCHLAG

ANLAGE 3 M 1:5000

Luftbild zur Übersicht

ENTWURF
DATUM 01.07.2026

ENTWURFSVERFASSER

form.....vollendung
architektur, technik und projektsteuerung

thomas **maier** a r c h i t e k t
oheleiten 4 | 94481 grafenau
08552|4880 info@architekt-maier.de



STADT GRAFENAU
LANDKREIS FRG

AUSSENBEREICHSSATZUNG
SPLITTERSIEDLUNG
SCHILDERTSCHLAG

ANLAGE 4 M 1:5000

Flächennnutzungsplan

ENTWURF
DATUM 01.07.2026

ENTWURFSVERFASSER

form.....vollendung
architektur, technik und projektsteuerung

thomas **maier** a r c h i t e k t
oheleiten 4 | 94481 grafenau
08552|4880 info@architekt-maier.de