

# Gemeinde Grafenwiesen



## Außenbereichssatzung „Voggendorf-Nord“

### nach § 35 Abs. 6 BauGB

#### zum Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Voggendorf-Nord“ (Außenbereichssatzung)

Die Gemeinde Grafenwiesen erlässt 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, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, folgende Außenbereichssatzung:

#### § 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die sich auf kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe erstrecken.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

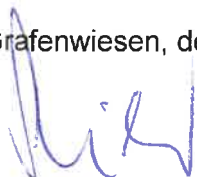
### § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 15.05.2023 (M 1:1000) maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafenwiesen, den 17.05.2023



Sabine Steinlechner  
Erste Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Grafenwiesen hat in der Sitzung vom 14.11.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Voggendorf-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.12.2022 mit einer Frist von einem Monat beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 22.12.2022 hingewiesen.
4. Zu dem geänderten Entwurf der Satzung in der Fassung vom 06.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2023 mit einer Frist bis zum 28.04.2023 beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf der Satzung in der Fassung vom 06.03.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis 28.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 16.03.2023 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Grafenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.05.2023 die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2023 beschlossen.

Gemeinde Grafenwiesen, den 17.05.2023

Sabine Steinlechner, Erste Bürgermeisterin



## 7. Ausgefertigt

Gemeinde Grafenwiesen, den 17.05.2023

Sabine Steinlechner, Erste Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss wurde am 06.06.2023 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Grafenwiesen, den 06.06.2023

Sabine Steinlechner, Erste Bürgermeisterin



## Begründung zur Außenbereichssatzung „Voggendorf-Nord“:

### Anlass und Auftrag:

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Voggendorf-Nord“ sind aktuelle Bauwünsche im Bereich der vorhandenen Splitterbebauung. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grafenwiesen ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt, sowie eine weitere Zersiedelung verhindert werden. Vorhandene Baulücken zwischen den Anwesen können beim Erlass der Satzung geschlossen werden.

### Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

### Planungsinhalt

Im Bereich der Außenbereichssatzung sind bereits folgende Gebäude vorhanden: Die Grundstücke Fl.-Nrn. 54/3 mit dem Gebäude „Ketttersdorfer Weg 40“, 54 (TF) mit dem Gebäude „Ketttersdorfer Weg 45“, 54/2 (TF) mit dem Gebäude „Ketttersdorfer Weg 41“ und 56 (TF) mit dem Gebäude „Ketttersdorfer Weg 30“ alle Gemarkung Voggendorf. Hinzu kommen die Fl.-Nrn. 36/2, 36 (TF), 57 (TF) und 171/2 (TF), ebenfalls alle Gemarkung Voggendorf. Das Gebiet der Außenbereichssatzung weist eine Gesamtfläche von rd. 0,98 ha auf. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Fl.-Nr. 56 wird nicht mehr ausgeübt, bzw. wurde aufgegeben. Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden (optional: und kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben) bebaut werden.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Sie orientiert sich an der bestehenden Geländestruktur, der vorhandenen Bebauung und dem Bereich „Voggendorf-Nord“ zuzuordnenden Verkehrswegen.

Die vorgesehene Bebauung der bestehenden Baulücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Satzungsgebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sog. FFH-Flächen).

Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 bis 17 BNatSchG) nicht erforderlich. Die Abar-

beitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bleibt weiterhin den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Eingriff, bzw. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauverfahrens abzuarbeiten. Ein entsprechender Eingrünungs- und Ausgleichsplan ist vorzulegen.

### **Erschließung:**

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Gemeindestraße erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz. Das Abwasser wird über dezentrale Kleinkläranlagen ordnungsgemäß entsorgt. Die Einleitung des in der Kleinkläranlage gereinigten häuslichen Abwassers in ein Gewässer stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Die entsprechende Erlaubnis ist bei der Wasserrechtsbehörde des Landratsamts Cham einzuholen.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Die Gehölzstruktur im Osten der Flur-Nr. 54/2 weist einen Baumbestand von Sand-Birke, Zitterpappel und Schwarz-Erle junger und mittlerer Ausprägung mit fehlender Strauch- und Krautschicht schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei einer Erkundung vor Ort konnten keine Höhlungen und Spalten an den vorhandenen Bäumen vorgefunden werden. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden. Das bestehende Biotop-Nr. 6743-0011-016 wird von künftiger Bebauung nicht beeinträchtigt, daher wird kein Lebensraum von europarechtlich geschützten Arten gefährdet, eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

### **Auswirkungen auf die Umwelt:**

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist möglich und wünschenswert, wobei die einschlägigen Vorschriften zu beachten sind (TRENGW, DWA A 138, NWFreiV).

Eine kleine Teilfläche von 85 m<sup>2</sup> des Biotops Nr. 6743-0011-016 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung und ist zu erhalten. Somit bleiben die Biotopstrukturen vom Eingriff verschont.

## Hinweise und Empfehlungen:

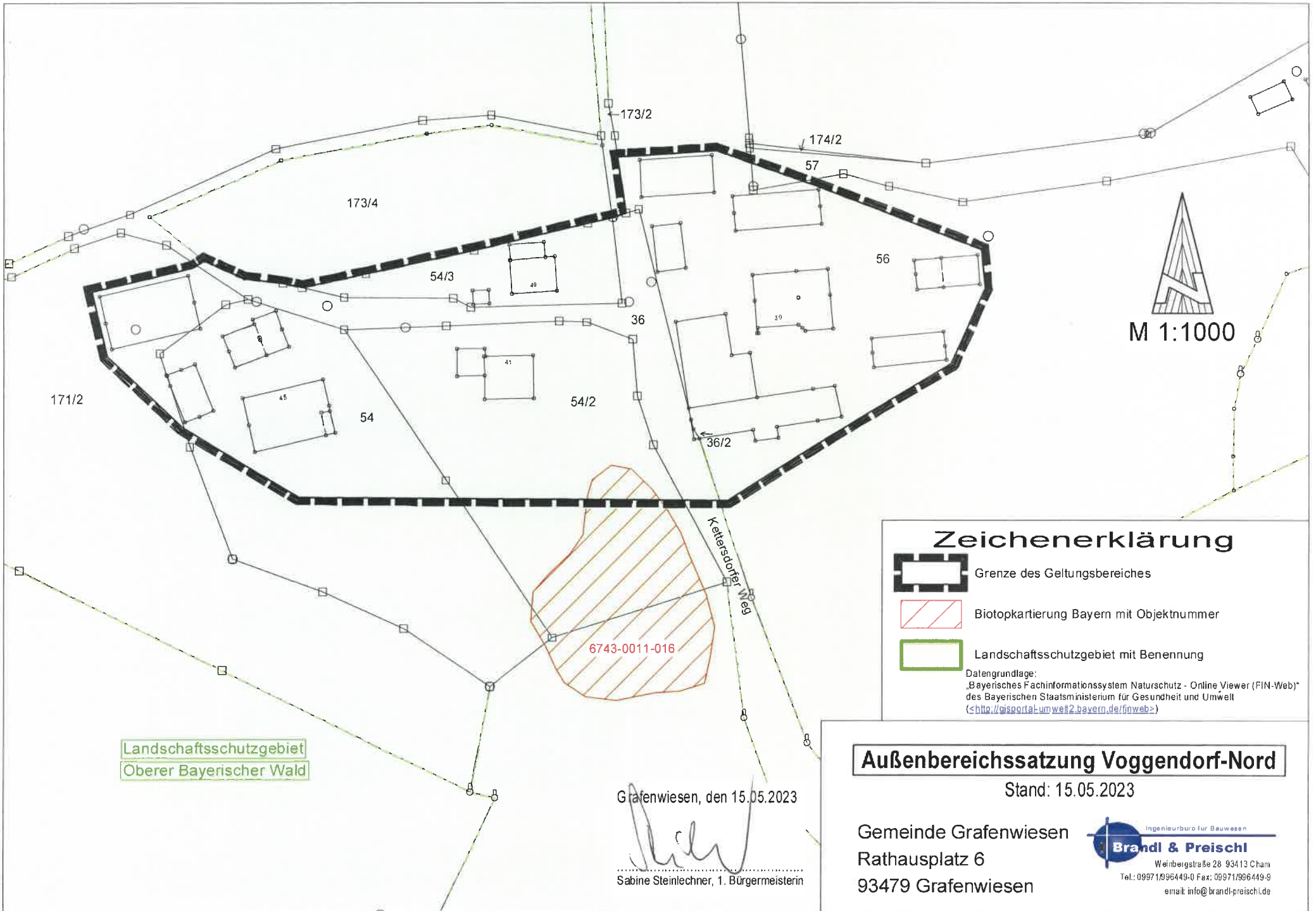
1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Baugrunduntersuchungen, die sich auf das Grundwasser auswirken können, sind wasserrechtlich anzeigepflichtig. Die Anzeige hat einen Monat vorher beim Landratsamt Cham zu erfolgen.
2. Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.  
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
3. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Cham sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.
4. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
5. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Grafenwiesen wird an dieser Stelle verwiesen.  
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken - elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>  
Der Bauherr/Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.  
Zur Niederschlagswasserentsorgung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENKW, DWA A 138, NWFreIV).  
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG sowie die Erlaub-

nspflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Für notwendige Bauwasserhaltungen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vorher beim Landratsamt Cham einzuholen.

6. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Die Anwohner müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Staubimmissionen beim Mähdreschen, bei der Heuernte, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
  - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr – in der Erntezeit auch am Wochenende und Nachts.

Grafenwiesen, den 17.05.2023

Sabine Steinlechner  
Erste Bürgermeisterin



Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald

Grafenwiesen, den 15.05.2023

*Sabine Steinlechner*  
Sabine Steinlechner, 1. Bürgermeisterin

### Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches



Biotopkartierung Bayern mit Objekt Nummer



Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

Datengrundlage:  
„Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online\_Viewer (FIN-Web)“  
des Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Umwelt  
(<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>)

### Außenbereichssatzung Voggendorf-Nord

Stand: 15.05.2023

Gemeinde Grafenwiesen  
Rathausplatz 6  
93479 Grafenwiesen

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9  
email: [info@brandl-preischl.de](mailto:info@brandl-preischl.de)