



vom April 2022

## Außenbereichssatzung Weigelsberg - Stadt Viechtach

### INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Satzung	1				1
Begründung	2				2
Verfahrensvermerke	3				3
Anlagen	4.1	Übersichtslageplan	1:10.000	1	4
	4.2	Katasterauszug	1:1000	2	
	4.3	Lageplan m. Festsetzungen	1:1000	3	
	4.4	Luftbild	1:1000	4	

vom April 2022

## Satzung

Fassung vom 02.09.2022

Vorhabensträger:

Stadt Viechtach

Mönchshofstraße 31

94234 Viechtach

Telefon: 09942/808-0

Landkreis:

Regen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Christl

Pfarrhofstraße 26

94267 Prackenbach

Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl

Prackenbach, 02.09.2022

Manuel Christl



Vorhabensträger:

Stadt Viechtach

Viechtach, .....

Hans Greil, 2. Bürgermeister

.....

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1.        <b>Satzung</b></b>	<b>2</b>
§ 1       Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2       Zulässigkeit von Vorhaben	2
§ 3       Nutzungsbeschränkungen	3
§ 4       Gestaltungsvorgaben	3
§ 5       Eingriffsregelung	4
§ 6       Inkrafttreten	4

## 1. **Satzung**

Die Stadt Viechtach beabsichtigt den beidseitigen Randbereich entlang der Gemeindeverbindungsstraße auf Höhe des Ortsteils Weigelsberg städtebaulich zu überplanen. Dazu erlässt die Stadt Viechtach nach § 35, Abs. 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung:

### **Außenbereichssatzung Weigelsberg**

Zweck der Satzung ist eine Nachverdichtung der bereits bestehenden gestreuten Bebauung, an beiden Seiten der Gemeindeverbindungsstraße. Die dadurch vervollständigte Straßenbebauung folgt der vorherrschenden Landschaftsstruktur.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über folgende Grundstücke der Gemarkung Wiesing mit der Flurnummer:

28 (Teilfläche), 296 (Teilfläche), 298 (Teilfläche), 298/2 (Teilfläche), 300, 301, 303 (Teilfläche), 303/1 (Teilfläche), 302 (Teilfläche), 353 (Teilfläche), 355 (Teilfläche), 355/1 (Teilfläche), 356 (Teilfläche), 367 (Teilfläche),

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan mit den planlichen Festsetzungen (4.3). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35, Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 2, Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken oder zu Nutzzwecken für kleine Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen widersprechen, oder
- das Entstehen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

### § 3 Nutzungsbeschränkungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind zulässig:

- Alle Nutzungen nach § 5 BauNVO für Dorfgebiete
- Wohn- und Nutzgebäude mit max. 2 Vollgeschossen i. S. der BayBo für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Nebengebäude und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, eingeschossig (Garagen, Schuppen, Carports, usw.)

### § 4 Gestaltungsvorgaben

Es werden keine Baugrenzen vorgegeben. Die künftige Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung (in Anlehnung an das Einfügegebot nach § 34 BauGB). Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>1. Hauptgebäude:</b>            | max. Wandhöhe 6,50 m ab geplantem Gelände<br>Satteldächer mit 15° - 18° Dachneigung<br>Pulldächer mit 12° - 21° Dachneigung                               |
| <b>2. Nebengebäude:</b>            | max. Wandhöhe 4,00 m ab geplantem Gelände<br>Satteldächer mit 15° - 18° Dachneigung<br>Pulldächer mit 12° - 21° Dachneigung                               |
| <b>3. Geländeänderungen:</b>       | max. 1,50 m Geländeabtrag / -aufschüttung   |
| <b>4. Stellplätze / Zufahrten:</b> | Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen  |
| <b>5. Zäune / Einfriedungen:</b>   | max. Höhe 1,20 m ohne Sockel<br>mind. 1,50 m Abstand zur Straße   |
| <b>6. Oberflächenwasser:</b>       | ist auf dem Grundstück zu versickern, bzw. in Zisternen aufzufangen und zu nutzen;<br>die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet |
| <b>7. Eingrünung</b>               | die vorhandenen Eingrünungen mit Einzel-Laubbäumen, Gehölzstrukturen und Hecken sind zu erhalten und zu pflegen   |

Bei künftigen Bauvorhaben, Änderungen oder Nutzungsänderungen ist auf eine orts- und landschaftsverbundene Bauweise und Gestaltung zu achten. Die Verwendung von ökologisch sinnvollen Baumaterialien ist vorrangig sicher zu stellen.

§ 5 Eingriffsregelung

Bei einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung für den Geltungsbereich der Satzung und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Eingriffsregelung erfolgt bei dem jeweiligen Bauantrag nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) analog der Vorgehensweise beim Bauen im Außenbereich

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10, Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Viechtach, den .....

\_\_\_\_\_ (Siegel)  
Hans Greil, 2. Bürgermeister

vom April 2022

## Begründung

Fassung vom 02.09.2022

Vorhabensträger:

Stadt Viechtach

Mönchshofstraße 31

94234 Viechtach

Telefon: 09942/808-0

Landkreis:

Regen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Christl

Pfarrhofstraße 26

94267 Prackenbach

Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl

Prackenbach, 02.09.2022

Manuel Christl

Vorhabensträger:

Stadt Viechtach

Viechtach, .....

Hans Greil, 2. Bürgermeister



.....

.....

## **INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG**

	Seite
<b>2. Begründung</b>	2
2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung	2
2.2 Lage im Raum	2
2.3 Planungsrechtliche Vorgaben	3
2.3.1 Flächennutzungsplan	3
2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz	3
2.3.3 Denkmalschutzrecht	4
2.3.4 Überschwemmungsgefährdung	4
2.3.5 Altlasten	4
2.3.6 Immissionen	4
2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung	5

## 2. **Begründung**

### 2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Der Stadtrat von Viechtach hat am 08.11.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Weigelsberg beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung des im Lageplan dargestellten Geltungsbereichs zu schaffen.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche mit bestehender Bebauung dargestellt. Die geplante Neubebauung stellt eine Nachverdichtung der bereits bestehenden gestreuten Bebauung, im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße dar. Die dadurch vervollständigte Straßenbebauung folgt der vorherrschenden Landschaftsstruktur.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit den Einzelmaßnahmen der späteren Neubebauung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KomV) analog der Vorgehensweise beim Bauen im Außenbereich zu erbringen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Das Ortsbild wird mit der Durchführung der geplanten Maßnahme nicht negativ beeinflusst und die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Die einbezogenen Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind durch die vorhandene bauliche Nutzung geprägt. Der Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

### 2.2 Lage im Raum

Der Satzungsbereich liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Bogen und ist leicht nach Nordosten exponiert. Die durchschnittliche Höhe im Geltungsbereich beträgt ca. 670,00 m. ü. NN.

Der Geltungsbereich weist entlang der Gemeindeverbindungsstraße eine Länge von ca. 140 Metern und eine Breite von 110 Metern auf. Alle bestehenden und auch die geplanten Bebauungen werden durch private Zufahrten von der den Geltungsbereich durchlaufenden Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung setzt sich aus folgenden Teilflächen von Grundstücken zusammen:

• Teilfläche aus Flurnummer 28 - Gemeindeverbindungsstraße	875 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 296 - Wohnhaus + Nebengebäude:	2.223 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 298 - Wohnhaus + Nebengebäude:	3.132 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 298/2 - Wohnhaus	291 m <sup>2</sup>
• Flurnummer 300 - Wohnhaus + Nebengebäude:	1.090 m <sup>2</sup>
• Flurnummer 301 - Nebenfläche	91 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 303 - Landwirtschaftliche Fläche	1.300 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 303/1 - Wohnhaus	656 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 302 - Nebenfläche	1.127 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 355 - Nebengebäude	1.562 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 355/1 - Wohnhaus + Nebengebäude	823 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 367 - Wohnhaus	472 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 353 - Nebenstraße	713 m <sup>2</sup>
• <u>Teilfläche aus Flurnummer 356 - Nebenstraße</u>	<u>200 m<sup>2</sup></u>
• Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	14.555 m <sup>2</sup>

Das entspricht ca. 1,456 ha.

## 2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit bestehender Bebauung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans durch ein Deckblatt ist nicht notwendig. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die beschlossene Außenbereichssatzung erschöpfend abgedeckt.

### 2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Es sind weiterhin keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die Teilfläche einer Biotopstruktur bestehend aus naturnahen Hecken mit der Nr. 6943-0208. Sein fortbestimmt muss uneingeschränkt gewährleistet werden.

### 2.3.3 Denkmalschutzrecht

#### Bodendenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung keine Bodendenkmäler. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

#### Baudenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich zwei bekannte Baudenkmäler.

Das Baudenkmal mit der Aktennummer D-2-76-144-132 stellt einen historischen Kornspeicher dar. Ein historisches Wohnstallhaus mit Sattelbach (Nr. D-2-76-144-131) ist ebenfalls im Geltungsbereich situiert. Die künftige Bebauung darf keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Baudenkmäler aufweisen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### 2.3.4 Überschwemmungsgefährdung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt nicht in wassersensiblen Bereichen.

### 2.3.5 Altlasten

Über Altlasten liegen dem Vorhabensträger keinerlei Informationen vor.

### 2.3.6 Immissionen

Das Satzungsgebiet schließt direkt an bestehende landwirtschaftliche Flächen an, welche teilweise intensiv genutzt werden.

Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der anschließenden Landwirtschaftsflächen sind zu dulden. Sie müssen als ortsüblich angesehen werden.

Gleiches gilt auch für die bereits bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe im überplanten Ortsteil.

#### 2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße).

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Viechtach gesichert.

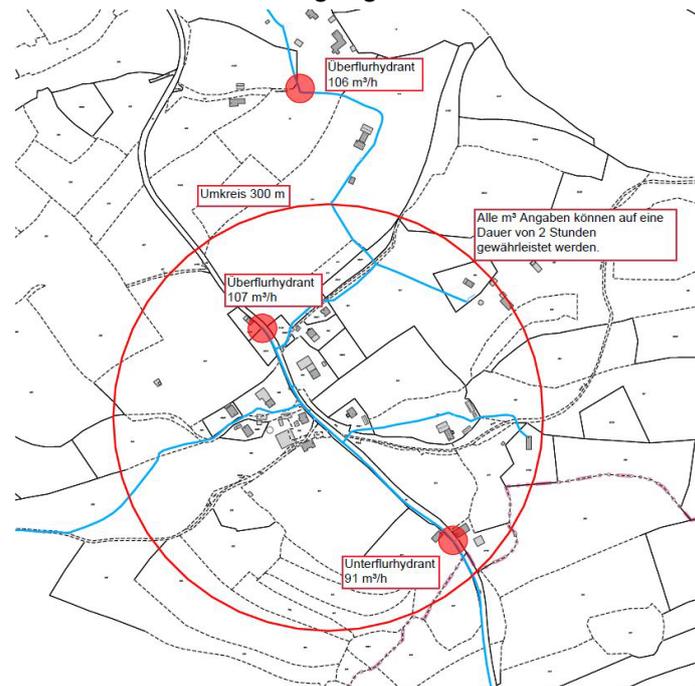


Abbildung: Löschwasserkapazitäten an den jeweiligen Entnahmestellen

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauungen wird über den kommunalen Schmutzwasserkanal abgeführt.

Unverschmutztes Regenwasser muss rückgehalten und auf den jeweiligen Flurstücken ortsnah versickert werden.

Die Stromversorgung kann über die Bayernwerk AG gewährleistet werden.

Die Abfallbeseitigung wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehältnisse sind zu den ortsüblich bekannten Entleerungstagen an die dafür vorgesehenen Stellen zu überführen.

\_\_\_\_\_  
Hans Greil, 2. Bürgermeister

(Siegel)



### **3 Verfahrensvermerke**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung Weigelsberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der o. g. Satzung in der Fassung vom 04.04.2022 hat in der Zeit vom 14.04.2022 bis 16.05.2022 stattgefunden.

#### **3.3 Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat von Viechtach hat die Unterlagen zur Außenbereichssatzung Weigelsberg am 13.06.2022 gebilligt und die spätere Auslegung beschlossen.

#### **3.4 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf für die Außenbereichssatzung Weigelsberg in der Fassung vom 03.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2022 bis einschließlich 21.07.2022 öffentlich ausgelegt.

#### **3.5 Behördenbeteiligung**

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung Weigelsberg in der Fassung vom 03.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2022 bis 21.07.2022 beteiligt.

#### **3.6 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 12.09.2022 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Satzung wurde vom Stadtrat als Außenbereichssatzung Weigelsberg beschlossen.

3.7 Ausfertigung

Stadt Viechtach, den .....

(Siegel)

---

**Hans Greil - 2. Bürgermeister**

3.8 Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Weigelsberg wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung „Außenbereichssatzung Weigelsberg“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Viechtach 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.

Stadt Viechtach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022

(Siegel)

---

**Hans Greil - 2. Bürgermeister**



**4     Anlagen**

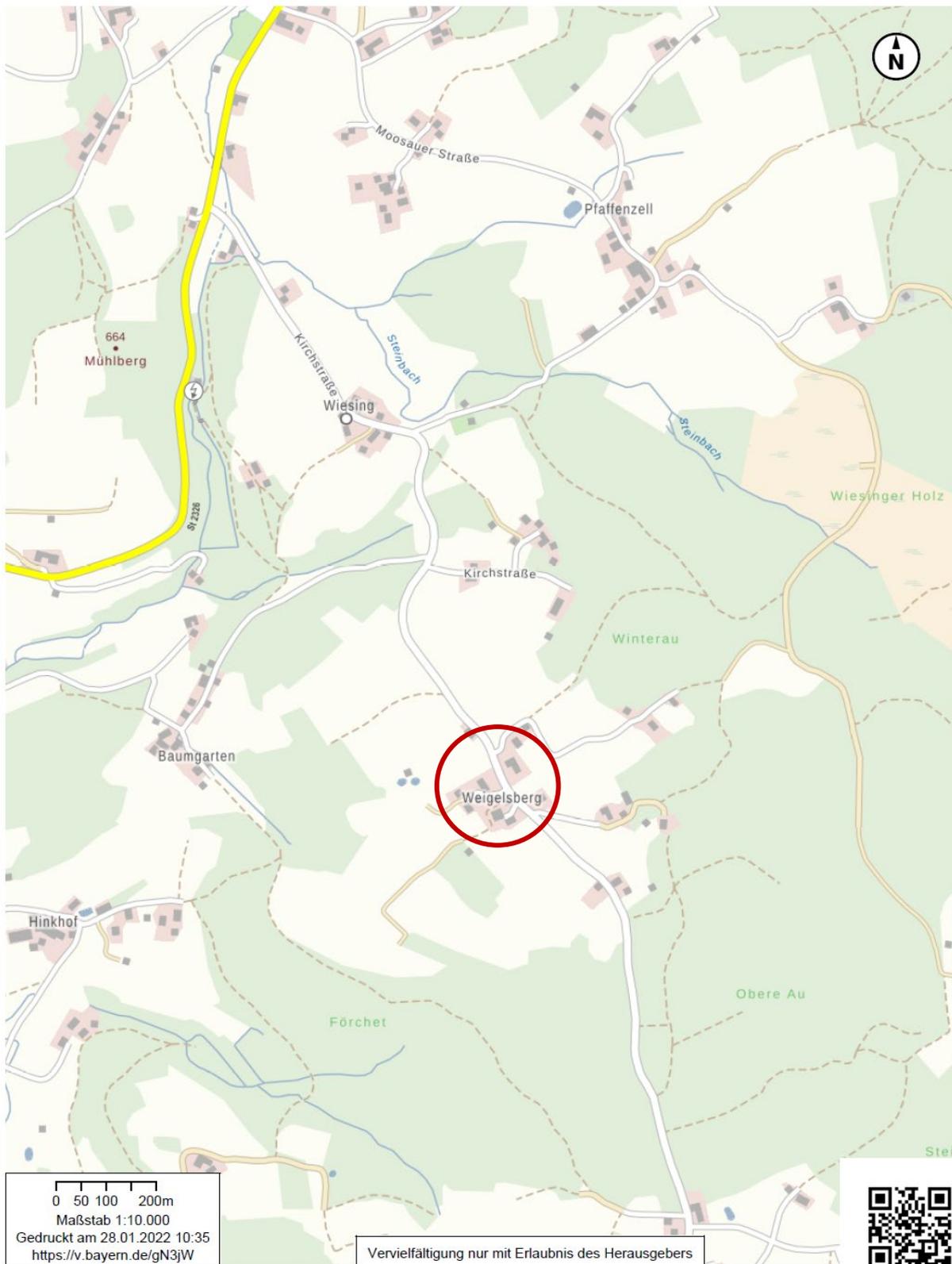
4.1    Übersichtslageplan M 1: 10.000

4.2    Katasterauszug M 1: 1000

4.3    Lageplan M 1:1000 mit planlichen Festsetzungen

4.4    Luftbild M 1:1000

4.1 Übersichtslageplan M 1: 10.000

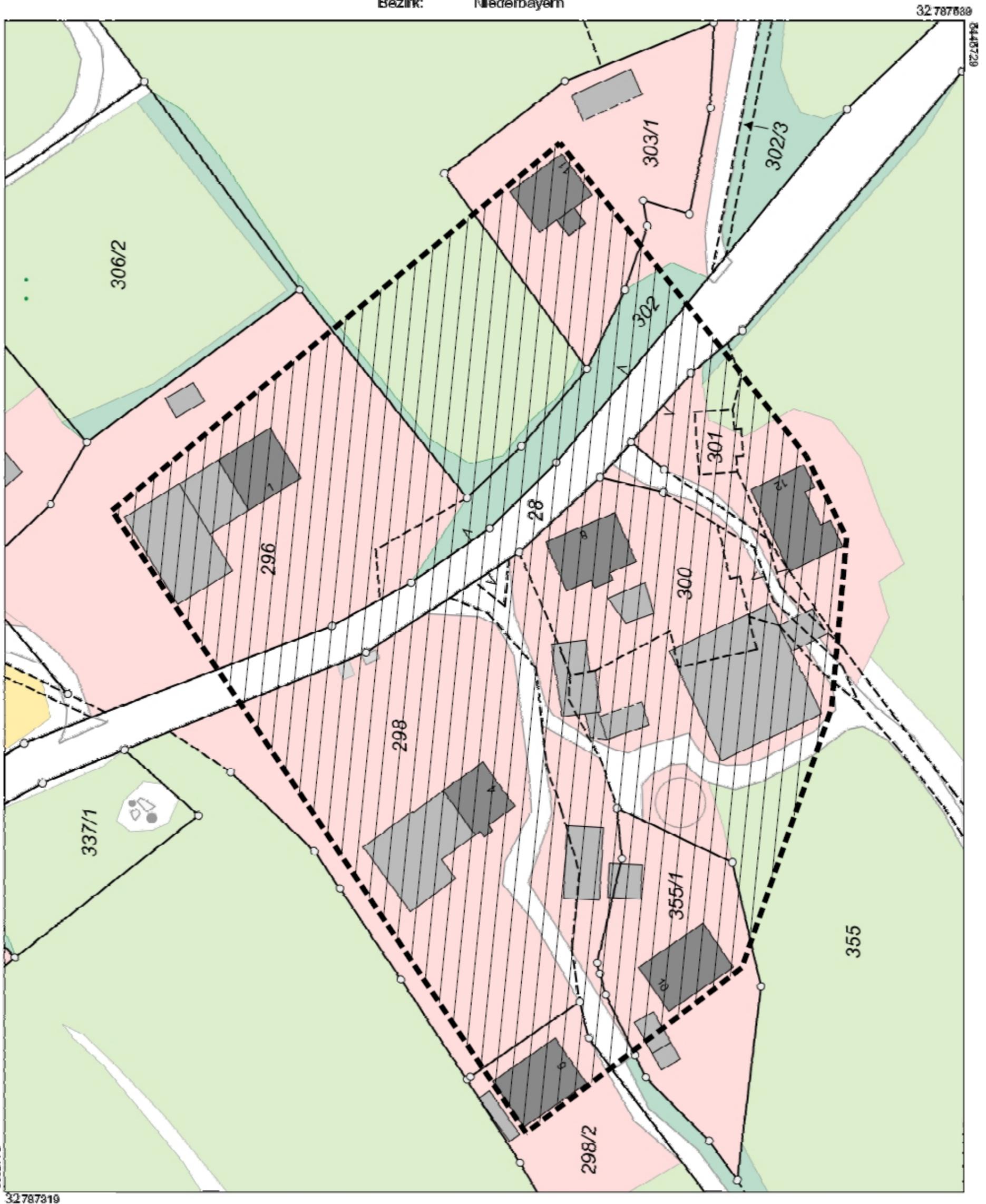


4.2 Lageplan ca. M 1: 2000 Bestandsplan

Flurstück: 296  
Gemarkung: Wiesing

Gemeinde: Stadt Viechtach  
Landkreis: Regen  
Bezirk: Niederbayern

Erstellt am 30.07.2022



# PLAN ZUR BESCHLUSSFASSUNG

vom September 2022



## Planliche Festlegungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ⓜ Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

GRZ 0,40 (fiktiv)

GELTUNGSBEREICH, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN

..... Geltungsbereichsgrenze

öffentliche Verkehrsflächen, private Grundstückszufahrten

best. Hauptgebäude

best. Nebengebäude

Flurstücksgrenze

557 Flurnummer

GRÜNORDNUNG

bestehende Grünflächen

Index	Änderung	Datum	Name

**PLANINHALT: Lageplan**

**BAUHERR:** Stadt Viechtach  
Mönchshofstraße 31  
94234 Viechtach

**PROJEKT:** Außenbereichssatzung Weigelsberg



ANLAGE	1	MASSTAB	1:1000	PLANGROESSE	0,15 m²
PLANNUMMER	1	PROJEKTNUMMER	I-22-03	BEARBEITET	Ch
DATUM	02. September 2022			GEZEICHNET	Ra
UNTERSCHRIFT	 Entwurfsverfasser <span style="float: right;">Bauherr</span>			GEPRUEFT	Ch
				DATEI	I-22-03_220128_Lageplan.icd

Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackebach  
www.christl-ingenieure.de



\*Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf gemäß §§ 1, 2 und 11 ff. UrhG und 823 BGB ohne unsere schriftliche Genehmigung weder vervielfältigt und unbefugigt verwendet, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden.

4.4 Luftbild ca. M 1:1000

