

**ERGÄNZUNGSSATZUNG
WÜHN**

**DECKBLATT NR. 1
GEMEINDE GRAFLING
LANDKREIS DEGGENDORF**

PLANFASSUNG VOM 16.03.2021



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 2
von 24

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin

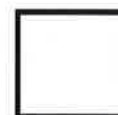


Ergänzungssatzung: Wühh Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafing
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

Bl.
NR. 3
von 24

INHALT

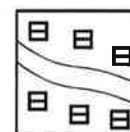
1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG



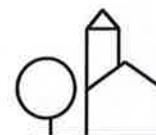
3. ERGÄNZUNGSSATZUNG (LAGEPLAN)



4. SATZUNGSTEXT



5. VERFAHREN



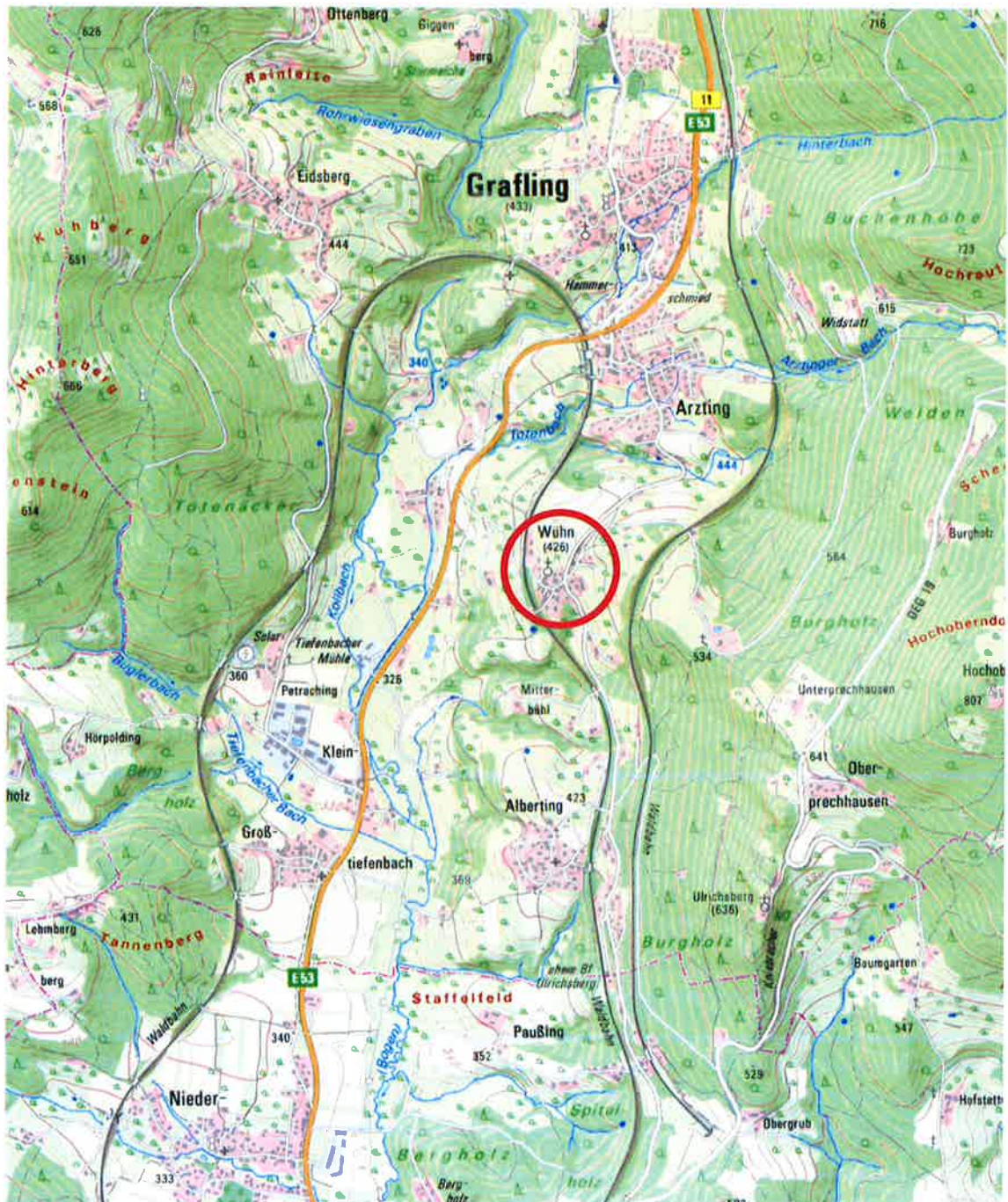


Ergänzungssatzung: Wühh Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 4
von 24

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus topographischer Karte M = 1 : 25.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 5
von 24

1.2 Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan
M 1 : 5.000 - Bereich Wühn

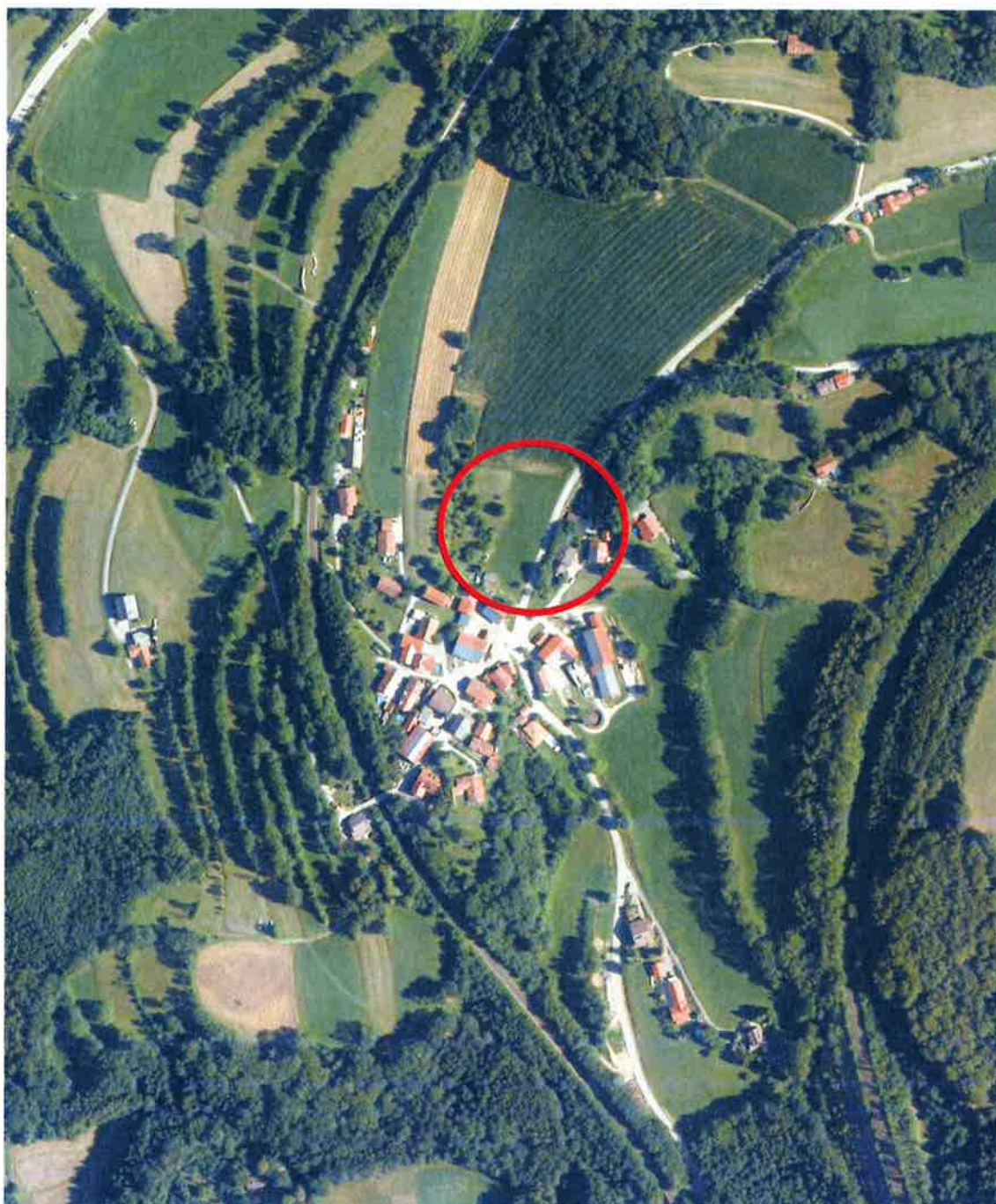




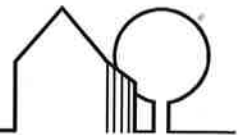
Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 6
von 24

1.3 Luftbildaufnahme Wühn mit markierten Ergänzungsbereich
M 1 : 5.000



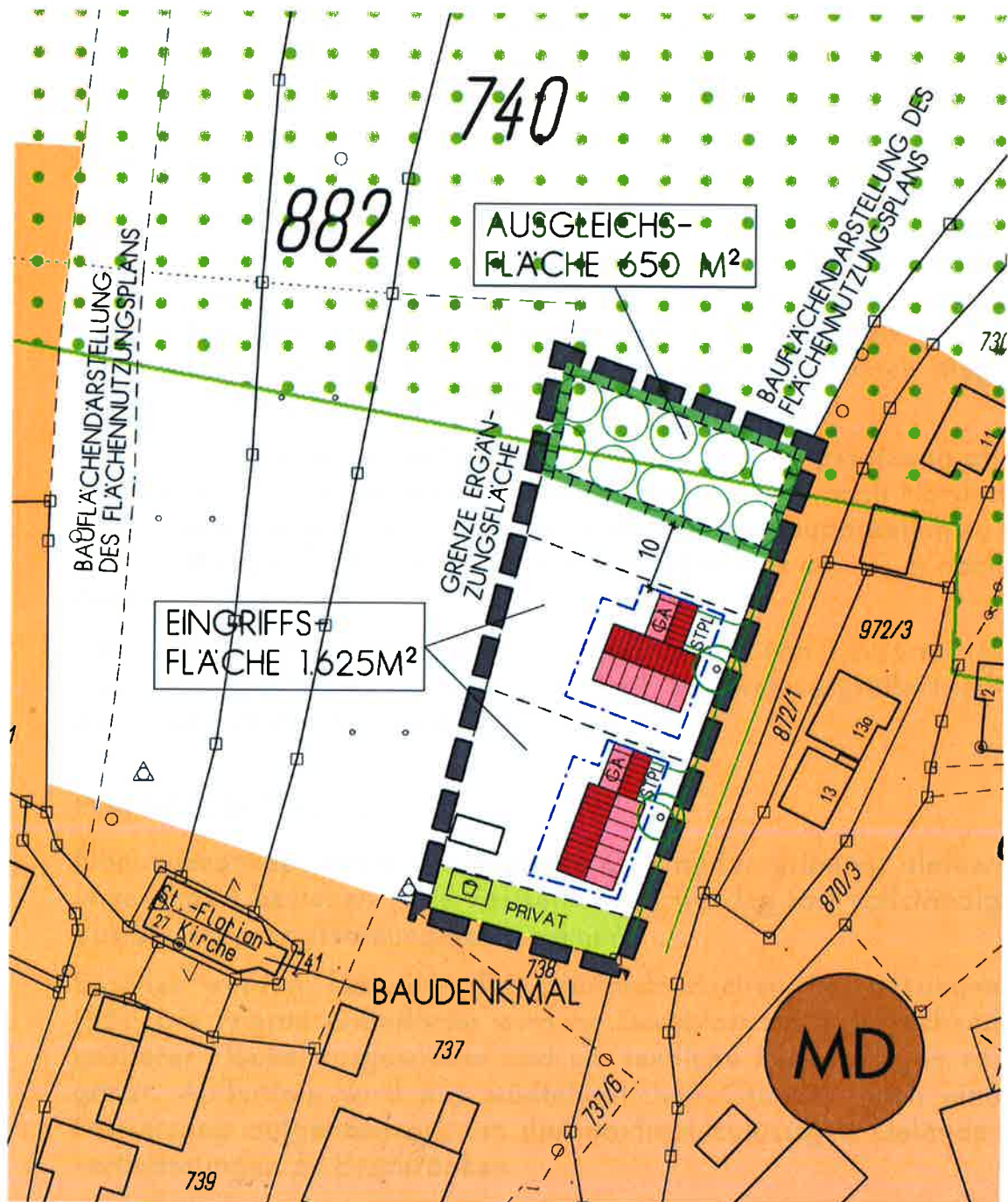
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

Bl.
NR. 7
von 24

1.4 Ursprüngliche Ergänzungssatzung vom 28.01.2020 - M 1:1000





Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 9
von 24

2.3 GRUNDSTÜCKE IM ERGÄNZUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zur Ergänzungssatzung Wühn umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 881 TF, 881/3, 881/4 und 881/5 der Gemarkung Grafling.

Die Eingriffsfläche umfasst die Grundstücke der Fl. Nr. 881/3 und 881/4 mit einer Eingriffsfläche von 1.630 m².



Ergänzungssatzung:	Wühn Deckblatt Nr. 1	Bl.
Gemeinde:	Grafling	NR. 12
Landkreis:	Deggendorf	von 24
	Planfassung vom 16.03.2021	

~~Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen, Sturzfluten.~~

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereich und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden

2.8 ALTLASTEN

Laut Auskunft des Landratsamts Deggendorf sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf erfasst. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Es gelten die abgestimmten Aussagen des rechtskräftigen Ursprungsplans zu Immissionen aus der Landwirtschaft sowie sonstigen immissionsschutzfachlich relevanten Umwelteinwirkungen.

2.10 DENKMALSCHUTZ

In Bezug auf die denkmalgeschützte Filialkirche St. Florian gelten die abgestimmten Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Ursprungsplans.



Ergänzungssatzung:	Wühh Deckblatt Nr. 1	Bl.
Gemeinde:	Grafling	NR. 13
Landkreis:	Deggendorf	von 24
	Planfassung vom 16.03.2021	

2.11 FOLGEPLANUNGEN

Vor Errichtung des Spielplatzes ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der Darstellungen enthält, wie das Vorhaben in das Landschaftsbild eingebettet werden soll und wie Eingriffe, z.B. durch die Wahl versickerungsfähiger Materialien und Spielgeräte aus natürlichen Ressourcen, zusätzliche Eingriffe vermeiden.

Für die Gestaltung von Spielplätzen und deren Ausstattung sei auf die Vorgaben der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ hingewiesen.

2.12 EINGIFFSREGELUNG - AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Der Eingriffsbereich vergrößert sich im vorliegenden Deckblatt geringfügig von 1625 m² (in der Ursprungssatzung) auf jetzt 1630 m². Dadurch muss auch die Ausgleichsfläche neu berechnet werden. Der Ausgleichsfaktor 0,4 wird hierbei von der Ursprungssatzung übernommen:

Somit errechnet sich für die Eingriffsfläche (Fläche der geplanten Baugrundstücke) von 1.630 m² ein Ausgleichserfordernis von

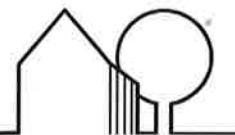
$$1.630 \text{ m}^2 \times 0,4 = 655 \text{ m}^2.$$

Geplante Ausgleichsmaßnahme:

Es wird die geplante Ausgleichsmaßnahme aus dem Ursrungsplan übernommen, nämlich die Entwicklung einer ökologisch und kulturhistorisch wertvollen Ortsrandeingrünung in Form einer Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen und extensiver Bewirtschaftung der Wiesenfläche.

Die Ausgleichsfläche wird im Deckblatt gegenüber dem Ursrungsplan von 650 m² auf 655 m² vergrößert.

Die planliche Darstellung der Ausgleichsfläche erfolgt unter 3.2 des Deckblatts, die Auflistung der textlich festgesetzten Maßnahmen bleibt gegenüber dem Ursrungsplan (bis auf die Flächengröße) unverändert und erfolgt unter Punkt 3.3.



Ergänzungssatzung:	Wühn Deckblatt Nr. 1	Bl.
Gemeinde:	Grafling	NR. 14
Landkreis:	Deggendorf	von 24
	Planfassung vom 16.03.2021	

2.12.1 Meldung der Ausgleichsflächen

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form eines sog. städtebaulichen Vertrages. Dies geschieht i. d. R. durch die zeitlich nicht begrenzte Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des BGB) bzw. als Reallast (§ 1105 BGB) und ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf auszuführen.

Die Gemeinden melden alle Ausgleichs- / Ersatzflächen und -maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB (siehe dazu § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Meldung erfolgt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Satzung.








Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 15
von 24

3. ERGÄNZUNGSSATZUNG

3.1 Legende

-  Dorfgebiet
-  Bauflächendarstellung
des Flächennutzungsplans
-  Ergänzungsfläche
-  Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
-  Baugrenzen
-  Spielplatz als geplante öffentliche Grünfläche
-  geplante Gebäude
-  geplanter Garagenstandort
- STPL Stellplätze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Zu pflanzende Hausbäume (Standort kann leicht von dem dargestellten abweichen)
-  Zu pflanzende Obst-/Laubbäume (Standort kann leicht von dem dargestellten abweichen)
-  Landschaftsschutzgebiet



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafing
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

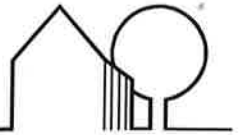
Bl.
NR. 16
von 24



Biotopkartierung



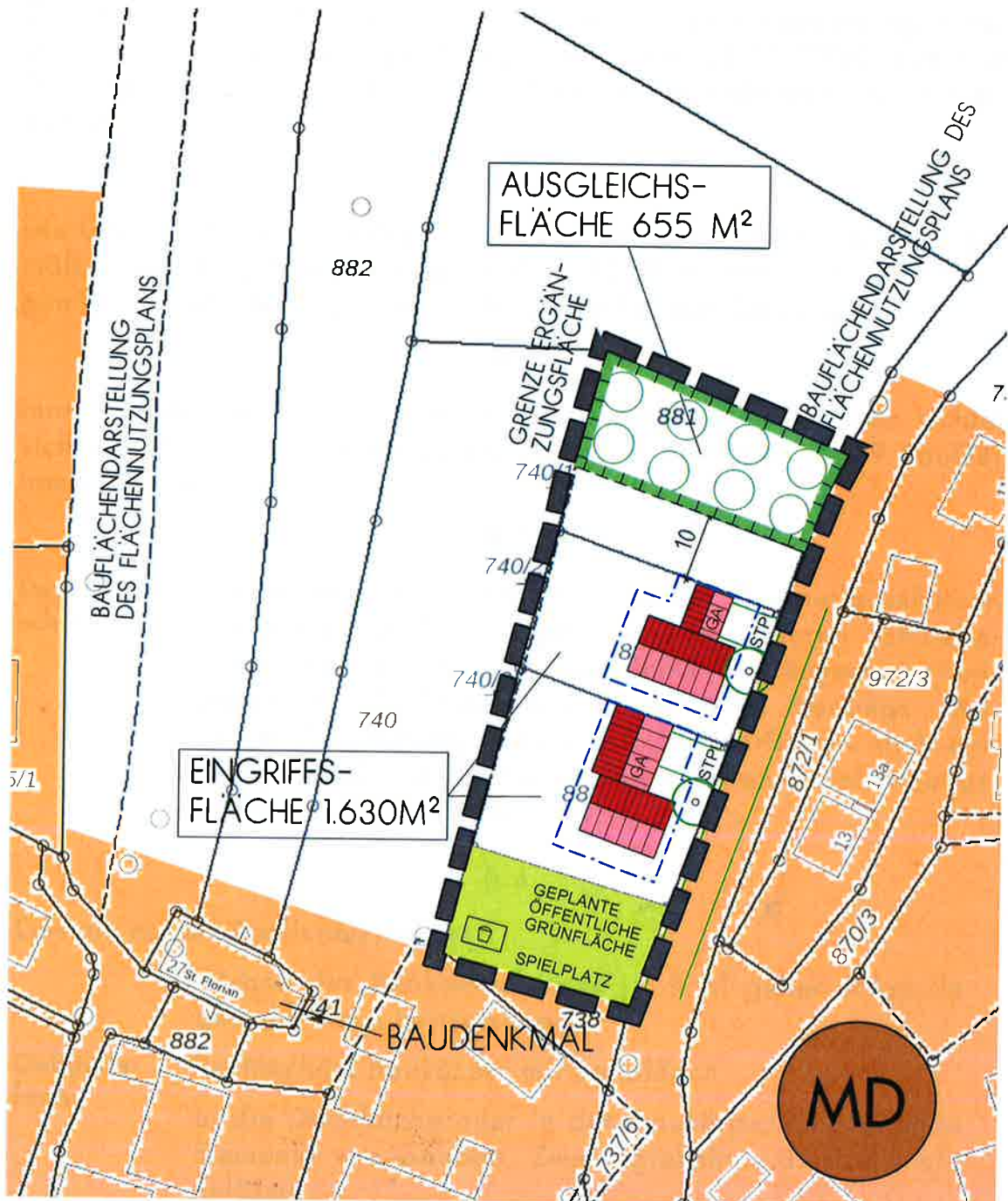
Ausgleichsfläche



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 17
von 24

3.2 Ergänzungssatzung Wühn, Deckblatt Nr. 1 - Lageplan M 1 : 1.000





Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafling
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 22
von 24

§ 7

Die Ergänzungssatzung Wühn Deckblatt Nr. 1 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Grafling, den 18.03.2021



A. Stettmer
.....
Anton Stettmer, 1. Bürgermeister



Ergänzungssatzung: Wühn Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Grafing
Landkreis: Deggendorf
Planfassung vom 16.03.2021

BL.
NR. 23
von 24

5. VERFAHREN

Auslegung: Der 1. Entwurf der Ergänzungssatzung Wühn, Deckblatt Nr. 1 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 02.11.2020 bis zum 07.12.2020 im Rathaus der Gemeinde Grafing öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Erneute Auslegung: Der 2. Entwurf der Ergänzungssatzung Wühn, Deckblatt Nr. 1 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 18.01.2021 bis zum 22.02.2021 im Rathaus der Gemeinde Grafing öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzung Die Gemeinde Grafing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.03.2021 die Ergänzungssatzung Wühn, Deckblatt 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Grafing, den 17.03.2021

A. Stettmer

Anton Stettmer, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung: Das Deckblatt Nr. 1 zur Ergänzungssatzung Wühn wurde am 17.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Ergänzungssatzung in Grafing eingesehen werden kann.

Gemeinde Grafing, den 17.03.2021

A. Stettmer

Anton Stettmer, 1. Bürgermeister



