

**KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„DATTING- NR. 1“
GRAFLING
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**



SATZUNG VOM 20.02.2018

**GEMEINDE GRAFLING
Datting
Landkreis Deggendorf**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Grafling hat die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 02.11.2016 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) hat im Zeitraum vom 29.11.2016 bis 02.01.2017 stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 28.11.2017 bis 08.01.2018 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Grafling hat die Satzung in der Fassung vom 20.02.2018 in der Sitzung am 20.02.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Grafling, den 21.02.18

Ziñsberger, 1. Bürgermeister



5. Inkrafttreten (§10, Abs.3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.02.18 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Datting Nr. 1“ in Kraft getreten.

Grafling, den 28.02.18

Ziñsberger,
Erster Bürgermeister



Diplom-Ingenieure Kiendl & Moosbauer

Büro für Bauwesen

Am Tegelberg 3, 94469 Deggendorf

Telefon 0991 - 370 07 - 0 Fax 0991 - 370 07 - 20

E-Mail: ba@kiendl-moosbauer.de



Inhaltsverzeichnis

- 1. Satzung**
- 2. Satzungspläne**
 - 2.1 Übersichtsplan**
 - 2.2 Satzungsbereich Nord**
 - 2.3 Satzungsbereich Süd**
- 3. Festsetzungen für Bereiche der Ergänzungssatzung**
- 4. Städtebauliche Begründung**
- 5. Begründung Grünordnung**
- 6. Pläne zur Grünordnung**
 - 6.1 Bestand und Eingriffsermittlung**
 - 6.2 Plan mit grünordnerischen Festsetzungen**

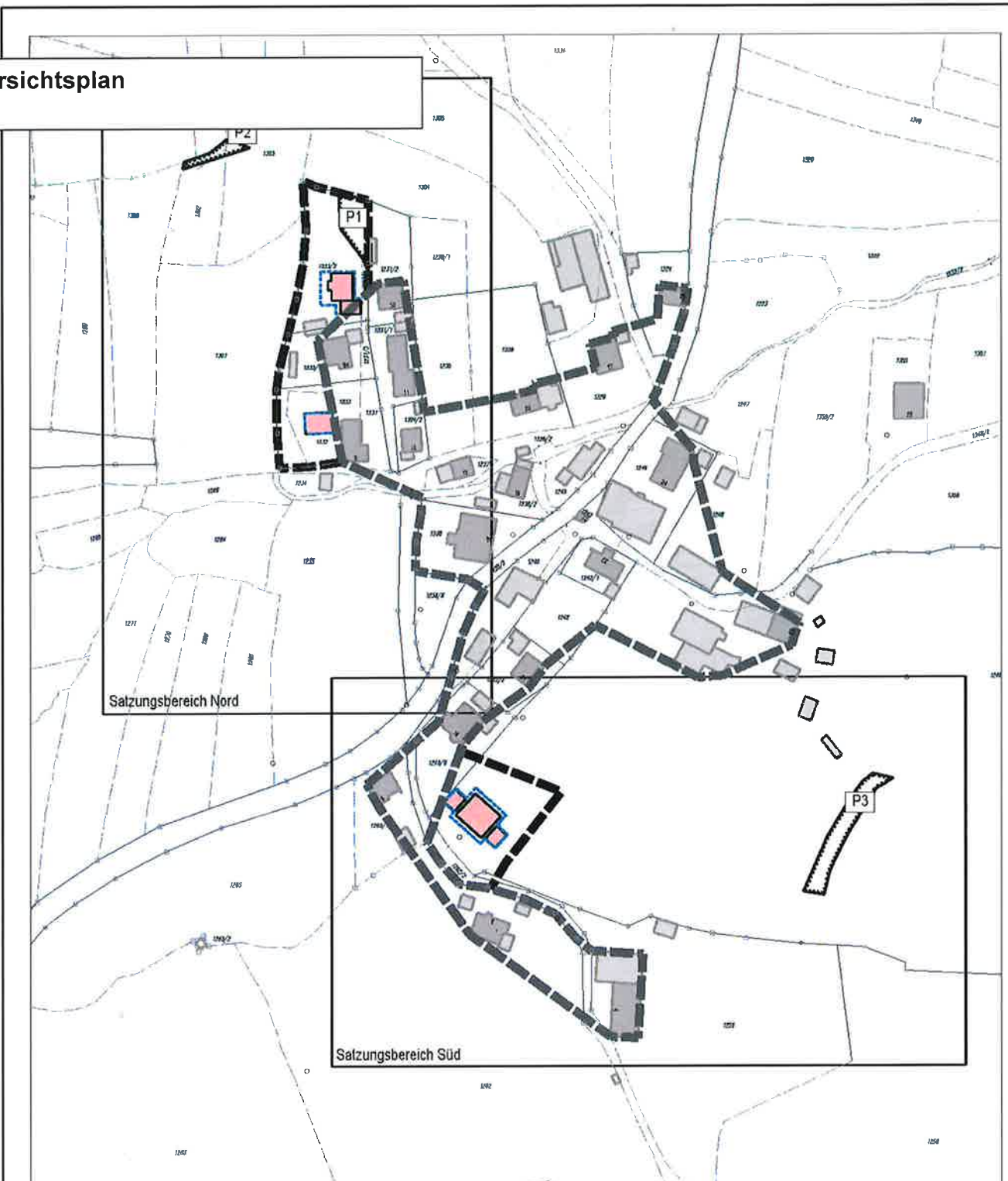
1. Satzung

Die Gemeinde Grafing erlässt nach § 34 Abs. 4 Satz. 1 Nr.3 BauGB folgende Satzung:

1.1 Geltungsbereich

Die in beiliegenden Lageplänen M 1: 2.500 und M 1:1.000 dargestellten und als solche gekennzeichneten Flächen werden als Geltungsbereich der vorliegenden Satzung bzw. Ergänzung hierzu definiert. Die Lagepläne mit den Festsetzungen bzw. Hinweisen sind Bestandteil dieser Satzung.

Übersichtsplan



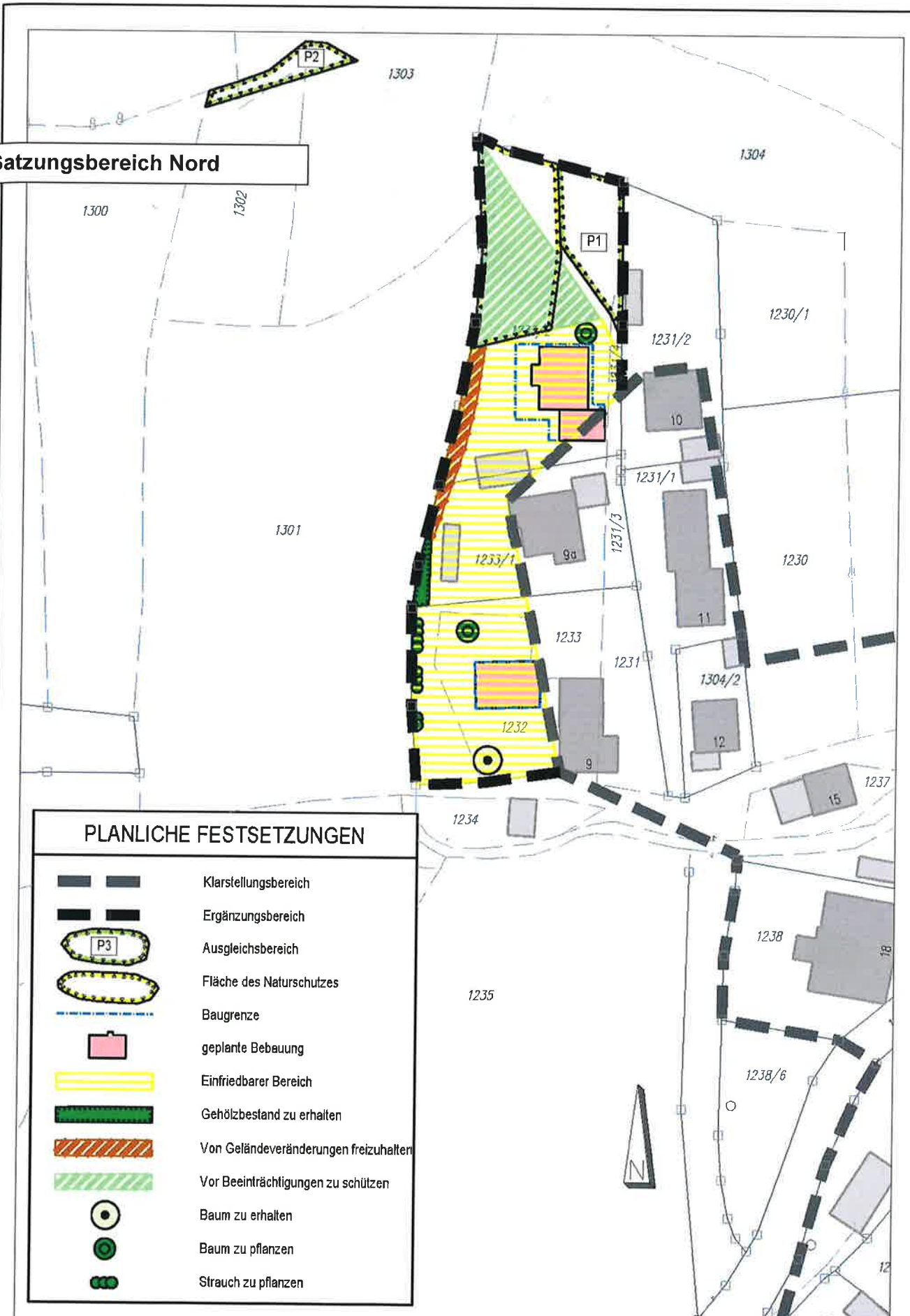
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Klarstellungsbereich
	Ergänzungsbereich
	Ausgleichsbereich
	Baugrenze
	geplante Bebauung

	Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer	Maßstab: 1 : 2500
	Büro für Bauwesen	Datum: 20.02.2018
	Am Tegelberg 3	
	94469 Deggendorf	

2.1 Übersichtsplan

Satzungsbereich Nord



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Klarstellungsbereich
	Ergänzungsbereich
	Ausgleichsbereich
	Fläche des Naturschutzes
	Baugrenze
	geplante Bebauung
	Einfriedbarer Bereich
	Gehölzbestand zu erhalten
	Von Geländeänderungen freizuhalten
	Vor Beeinträchtigungen zu schützen
	Baum zu erhalten
	Baum zu pflanzen
	Strauch zu pflanzen



Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
 Büro für Bauwesen
 Am Tegelberg 3
 94469 Deggendorf











Maßstab: 1 : 1000
 Datum: 20.02.2018

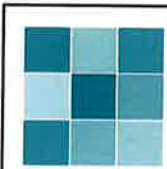
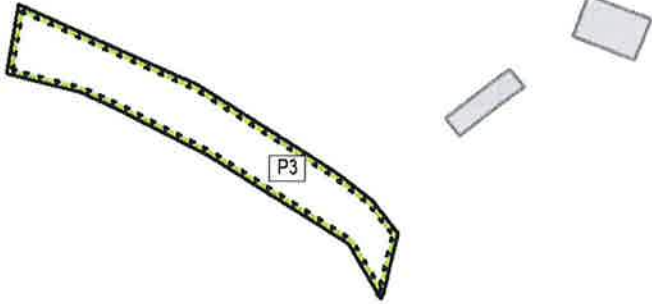
2.2 Satzungsbereich Nord

3 Satzungsbereich Süd



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Klarstellungsbereich
	Ergänzungsbereich
	Ausgleichsbereich
	Baugrenze
	geplante Bebauung
	Einfriedbarer Bereich
	Pflanzzone für Obstbäume
	Baum zu erhalten
	Baum zu pflanzen
	Strauch zu pflanzen



Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
 Büro für Bauwesen
 Am Tegelberg 3
 94469 Deggendorf

Maßstab: 1 : 1000
 Datum: 20.02.2018

2.3 Satzungsplan Süd

3. Festsetzungen für Bereiche der Ergänzungssatzung

3.1. Gebäudehöhen:

Parzelle 1 und 3: Traufseitige Wandhöhen: talseitig max. 7 m (gemessen von OK geplan-tem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

Parzelle 2: Aufgrund der Lage der Parzelle neben der Stromtrasse des Bayernwerkes ist der Genehmigungsplan vor der Eingabe mit dem Bayernwerk abzuklären.

3.2. Geländeänderungen:

Im Bereich der Hanglagen (Parzelle 1 und 3) sind zur Anpassung des Gebäudes Abgra-bungen und Aufschüttungen bis max. 1,3 m zulässig, bei einer Hangneigung von mehr als 1,3 m im Bereich der Gebäudetiefe ist ein Hanghaus mit Untergeschoss und Erdge-schoss zu bevorzugen. Stützmauern aus Naturstein sind bis 1 m zulässig.

Im Abflussbereich eines Hochwassers des Dattinger Baches (Parzelle 2) sind Auffüllun-gen nicht erlaubt. Ebenso ist dort die Errichtung von Gebäuden und Nebengebäuden un-tersagt.

3.3. Einfriedung:

Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfrie-dungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

3.4. Dachform: Satteldach

3.5. Verrohrung der Oberflächengewässer

Verrohrungen der Gewässer im Geltungsbereich der Satzung sind zu vermeiden. Aus-nahmen nur im Einzelfall im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zulässig (z.B. Was-serrechtsverfahren).

Im Satzungsbereich Süd der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind außerhalb des einfriedbaren Bereiches Verrohrungen nicht gestattet.

3.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des beiliegenden Planes „Plan mit grünordneri-schen Festsetzungen“ unter 6.2 des Büros Team Umwelt Landschaft vom 13.11.2017 sind Bestandteil der Satzung.

3.7 Freiflächengestaltungsplan

Für die jeweiligen Bauvorhaben ist im Rahmen der Plangenehmigung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der von einem qualifizierten Planer (i.d.R. Landschaftsarchitekt) gefertigt wird.

4. Städtebauliche Begründung

4.1. Anlass

Auf Antrag der Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 1233/2, 1232 und 1249 der Gemarkung Grafling, sollen am nordwestlichen sowie am südlichen Ortsrand von Datting die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäuser und einem Doppelhaus mit zugehörigen Garagen geschaffen werden.

Als Rechtsinstrument wird die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB angewandt.

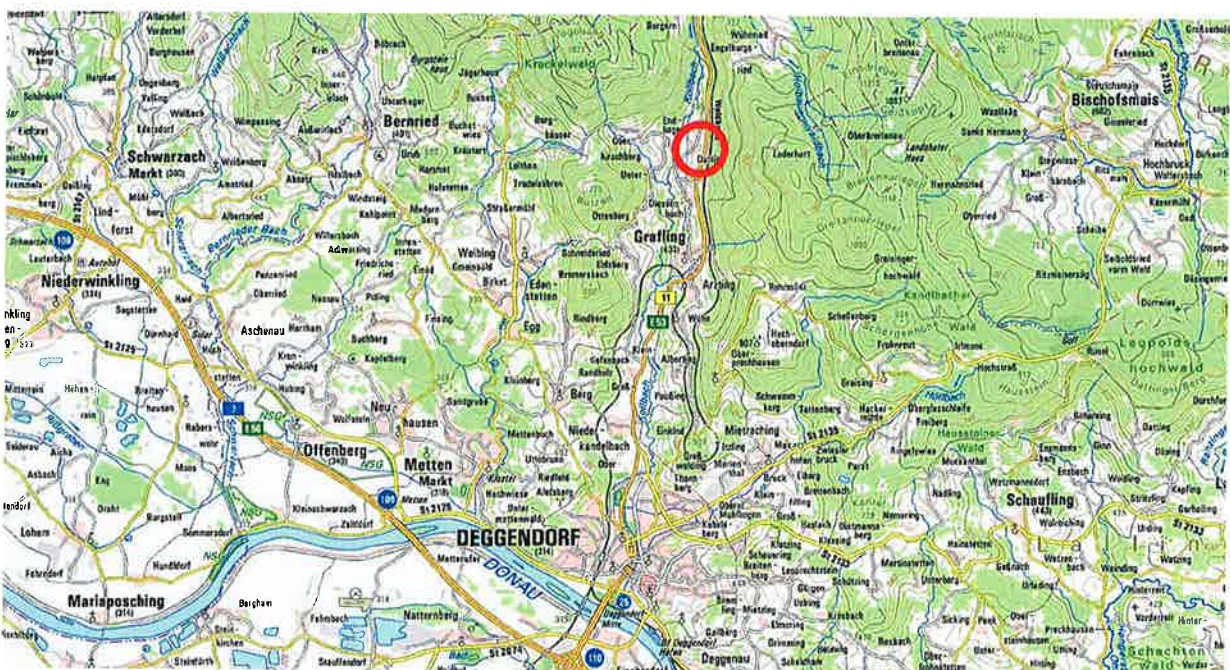


Abb. 1. Lage im Raum

4.2. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzungen

- 4.2.1 Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- 4.2.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
- 4.2.3 Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische Vogelschutzgebiete).

4.3. Städtebauliche Erläuterung

Die geplanten Maßnahmen befinden sich am bestehenden nordwestlichen bzw. südlichen Ortsrand von Datting. Aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Struktur dieses Ortsteils ist Datting im Flächennutzungsplan (FNP) als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Diese Darstellung im FNP stellt jedoch nur die geplante, zukünftige Nutzung dar und schafft kein Baurecht. So ist hier trotz Darstellung als MD im FNP eine Satzung notwendig, um den Dorfbereich klarzustellen, bzw. zu ergänzen.

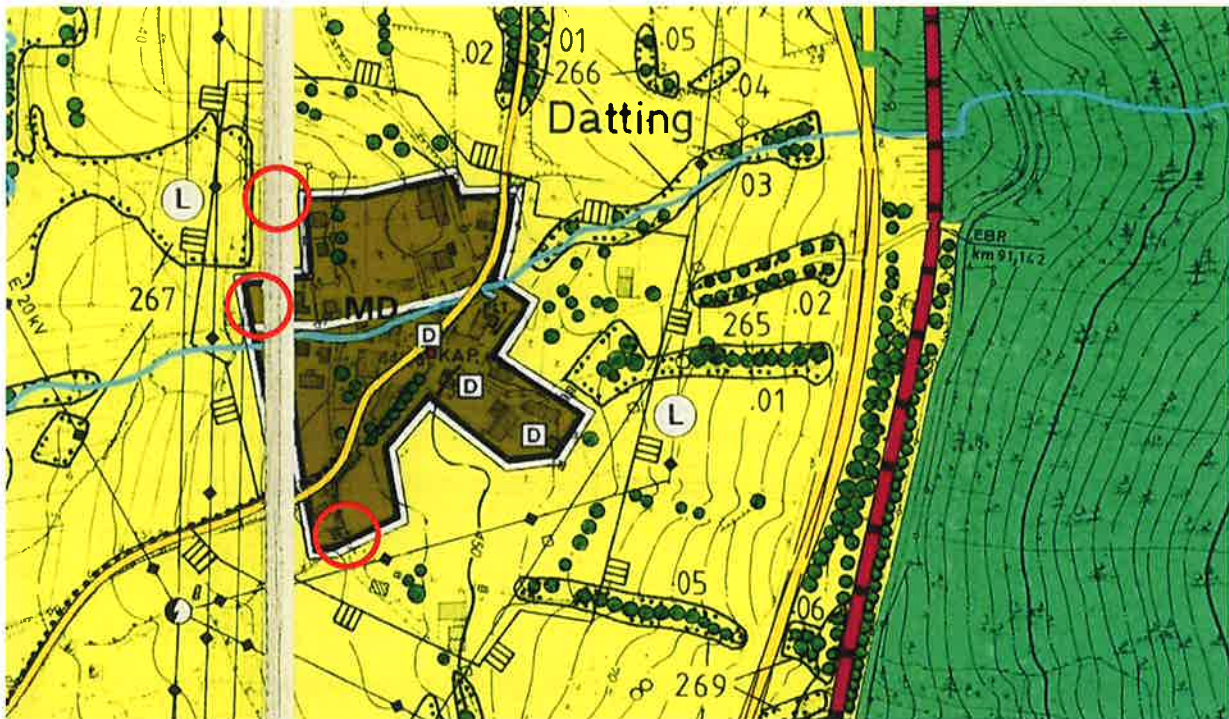


Abb.2. Ausschnitt aus FNP mit Lage der Ergänzungsbereiche

4.4. Ver-/ Entsorgungsanlagen

Schmutzwasser: Einleitung in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal

Oberflächenwasser: Versickern oder Einleiten in Vorfluter nach Rückhalt auf Grundstück

Wasser: Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage

Strom/Telefon: Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den ZAW Donau-Wald.

4.5. Resümee

Der Geltungsbereich des Ortsteils Dattling der Gemeinde Grafing soll durch vorliegende Satzung definiert und ergänzt werden, um die Errichtung von 3 Wohngebäuden (2 Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus) zu ermöglichen.

Die dadurch entstehenden Eingriffe sind durch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln und auszugleichen.

Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.

4.6. Hinweise

Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

- Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlageverordnung –VawS- einschlägig.

Denkmalschutz

- Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Kreisarchäologie Deggendorf zu melden.

Sparten

- Durch die Einbeziehungssatzung reichen die bestehenden Anlagen der Telekom evtl. nicht aus, um das zusätzliche Wohngebäude an das Netz anzuschließen. Daher könnten evtl. bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, der Telekom beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg schriftlich anzuzeigen.

Immissionsschutz

- Die geplanten Bauparzellen befinden sich unweit der Bundesstraße B11. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Satzungsgebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Auswirkungen (z.B. Lärm) ortsüblich sind und insofern auch hinzunehmen sind.
- Im Bauantrag ist auch der Umgang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes darzustellen bzw. die Einhaltung der Anforderungen des Standes der Technik nachzuweisen.

- Der Ortsteil Datting ist landwirtschaftlich geprägt. Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Satzungsgebiet. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Satzungsgebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird, und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm, Geruch bei der Gülle – und Pflanzenschutzmitteleausbringung sowie bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

Belange des Gesundheitsamtes

- Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der gültigen Trinkwasserverordnung, sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinheit ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

Oberirdische Gewässer

- An Gewässern (auch in verrohrten Bereichen) ist ein Uferstreifen- ab Böschungsoberkante- von mind. 5 m von jeglicher Bebauung (auch kein fester Zaun) und Abfluss behindernden Bepflanzungen (z.B. Hecke) frei zu halten. Ausgenommen ist u. U. – in Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Belangen- die Anlage eines naturnahen Gehölzsaumes am Ufer durch gruppenweise Pflanzung von standortheimischen Gehölzen wie z.B. Erlen, Weiden, Eschen, Traubenkirschen, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball und schwarzer Holunder. Aufschüttungen dürfen in diesem Bereich nicht vorgenommen werden.
- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht nachteilig verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG).
- Die Bauwerber der Parzelle 2 werden auf die Gefahr durch Überschwemmungen durch Oberflächengewässer oder durch wild abfließendes Wasser hingewiesen.

Niederschlagswasserentsorgung

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden. Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Feuerwehr

- Bei den neuen Baumaßnahmen sollte eine Begehung mit dem Ortskommandanten der örtlichen Feuerwehr durchgeführt werden.

Müllentsorgung

- Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des 3- Tonnen- Systems ist vorzusehen.
- Bei neu hinzukommenden Bauparzellen, die nicht mit dem Müllfahrzeug anfahrbar sind, sind die Abfallbehälter jeweils an der nächstgelegenen Sammelstelle bereitzustellen.

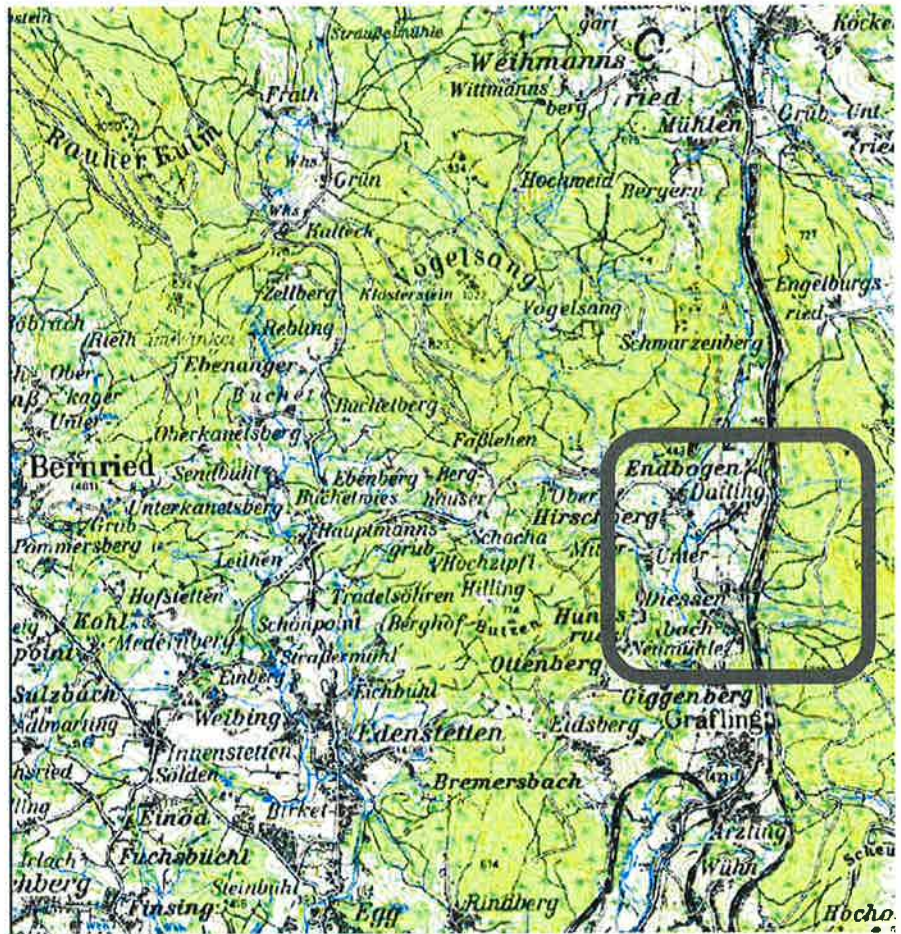


KARL KIENDL
DIPL. ING. LANDSCHAFTARCHTEKT

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Datting-Nr. 1, Gemeinde Grafing

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Begründung Grünordnung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

PA_2346_EBS_Datting\berichte\2346_
EBS_Datting6.odt

fritz halser – 13.11.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung.....	3
2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
3 Raumordnung / Landesplanung.....	3
4 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung	4
4.1 Planungsvorgaben und -grundlagen.....	4
4.2 Natürliche Grundlagen.....	5
4.3 Örtliche Situation.....	5
4.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung, Eingriffsbilanzierung.....	6
5 Maßnahmenkonzept und Planungsziele.....	7

Beigefügte Pläne

- ³⁵/₁₇ Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 500
- ³⁵/₁₇ Plan mit grünordnerischen Festsetzungen, Maßstab 1 : 500

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Grafling plant in Datting die Schaffung von drei Baumöglichkeiten am südlichen bzw. nordwestlichen Ortsrand von Datting. Der städtebauliche Teil der Satzung wird durch das IB Kiendl/Mosbauer, der grünordnerische Teil mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch das Büro Team Umwelt Landschaft erstellt.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Geltungsbereich liegt im Übergang vom angrenzenden Dorfgebiet zur Fläche für die Landwirtschaft.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafling

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Datting ist ein Ortsteil der Gemeinde Grafling und liegt in ca. 2 km Entfernung zum Hauptort Grafling. Die Anbindung an den Hauptort erfolgt über die Dattingerstraße.

Die Gemeinde Grafling liegt im Allgemeinen ländlichen Raum ca. 15 km vom Oberzentrum Deggendorf-Plattling entfernt.

4 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

4.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Planungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

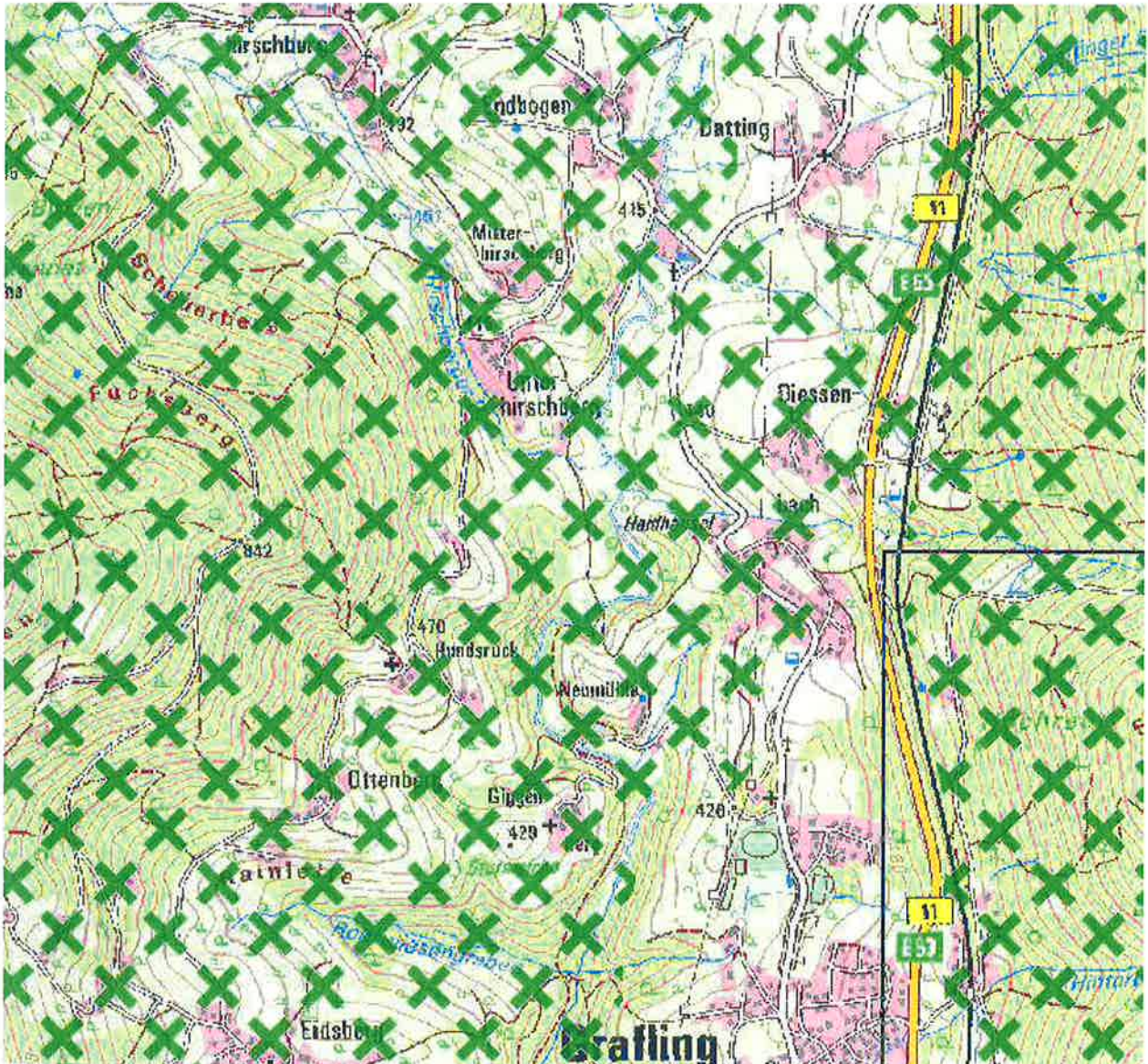


Abbildung 2: usschnitt aus dem Regionalplan Donau-Wald (landschaftliches Vorbehaltsgebiet = grüne Kreuzschraffur, Vorranggebiet)

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die amtliche Biotopkartierung enthält für den Planungsbereich folgende erfasste Biotopfläche:
7043-1369-003: Nassflächen im hinteren Kollbachtal nördlich von Datting

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

Das Planungsgebiet liegt im Schwerpunktgebiet für Naturschutz „Vogelsangwald und Graflinger Tal“. Als allgemeines Ziel wurde folgendes festgehalten:

- Sicherung und Wiederherstellung der mosaikartig verzahnten Nutzungsformen (u.A. Feuchtwiesen, Streuwiesen) der Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis,
- Sicherung und Ausdehnung der bayernweit rückläufigen Vorkommen des Holunderknabenkrauts,
- Erhalt und Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft des Vorwalds, der Donaurandhöhen, und der Rodungsinseln im Vorderen Bayerischen Wald mit ihrem hohen Anteil naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte,

4.2 Natürliche Grundlagen

Natürliche Grundlagen

Datting liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Vorderer Bayerischer Wald, Untereinheit Vogelsangwald und Graflinger Tal (Quelle ABSP, 1997).

Den geologischen Untergrund bilden Gneise.

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald gebildet.

Boden: geringe Ertragsfähigkeit

4.3 Örtliche Situation

Der Bearbeitungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 440m über NN an einem westostexponierten Hang.

In den geplanten Baugrundstücken der Parzellen sind keine geschützten Flächen im Sinne von §30BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG vorhanden. Auf dem Baugrundstück der Parzelle 1 befindet sich eine bestehende Ausgleichsfläche, die jedoch durch eine bereits durchgeführte Kanalverlegung beeinträchtigt wurde. Im nördlichen Anschluss an das Baugrundstück sind gesetzlich geschützte Nassflächen vorhanden.

4.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung, Eingriffsbilanzierung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“.

Die nachfolgende Bestandsbewertung bleibt auf den zur Bebauung vorgesehenen Einbeziehungsbereich beschränkt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs).

Erläuterung Wertstufen:

- I = Gebiet geringer Bedeutung - = unterer Wert
- II = Gebiet mittlerer Bedeutung + = oberer Wert
- III = Gebiet hoher Bedeutung

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Bewertung gesamt	Bilanzierungsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Parzelle 1									
Wirtschaftswiese	265	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,4	106
Garten strukturarm	53	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,4	21
Gebäude	3	I-	I-	I+	I+	I+	I	0	0
Wirtschaftswiese	411	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,4	164
									292
bestehende Ausgleichsfläche	411	-	-	-	-	-	-	1	411
Parzelle 2									
Garten strukturarm	574	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,2	115
Gebäude	104	I-	I-	I+	I+	I+	I	0	0
Pflasterfläche	76	I-	I-	I+	I+	I+	I	0	0
befestigte Fläche	128	I-	I-	I+	I+	I+	I	0	0
									115
Parzelle 3									
Wirtschaftswiese	1.507	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	452
									452

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit, geplante Versiegelungsumfang und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden als Kompensationsfaktoren für die Parzellen folgende Werte angesetzt:

- Parzelle 1: 0,4
- Parzelle 2: 0,2
- Parzelle 3: 0,3

Für die vorhandene Ausgleichsfläche auf Parzelle 1 ist der Faktor 1,0 anzusetzen.

Damit ergibt sich für die Parzellen folgender Kompensationsbedarf:

- Parzelle 1: 292m² + Ausgleichsfläche 411m²
- Parzelle 2: 115m²
- Parzelle 3: 452m²

Die Abgrenzung der für die Bilanzierung zugrunde gelegten Bauflächen ist im Bestandsplan dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs). Im Maßnahmenplan sind die

geplanten Kompensationsbereiche dargestellt.

Für die geplanten Maßnahmen wird ein pauschaler Anrechnungsfaktor von 1,0 angesetzt. Die Ausgleichsflächengröße beträgt für

Parzelle 1: 277m² vor Ort, der Restausgleich von 426m² erfolgt über das gemeindliche Ökokonto Bernried
Parzelle 2: 115m²
Parzelle 3: 452m².

Damit wird ein vollständiger Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe erreicht.

5 Maßnahmenkonzept und Planungsziele

Vorgesehen ist Schaffung zweier Bauparzellen sowie eine Wohnhauserweiterung.

Im Bereich von Parzelle 1 werden für die Bauphase Schutzmaßnahmen vorgesehen, um baubedingte Eingriffe in angrenzende Biotopflächen zu vermeiden. Der Ausgleich für Parzelle 1 erfolgt zum Teil nördlich des Baugrundstücks durch die Pflege einer Nasswiese. Der Restbedarf für Parzelle 1 und die zu verlagernde Ausgleichsfläche auf Parzelle 1 wird über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen.






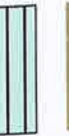




Am exponierten Westrand von Parzelle 2 wird eine Strauchpflanzung mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt hier durch Pflege einer Teilfläche einer großflächigen Nassbrache. Die zunehmend artenarme Hochstaudenflur wird in eine artenreiche Nasswiese überführt.

In Parzelle 3 wird der bachnahe Bereich von Bebauung freigehalten. Die Randeingrünung wird durch Strauchpflanzungen und eine randliche Obstbaumreihe gesichert. Der Ausgleich für Parzelle 3 erfolgt östlich des Bauvorhabens im Bereich einer Intensivweide. Hier wird der angrenzend noch vorhandene Restobstbaumbestand durch Neupflanzungen ergänzt. Aufgrund der Lage hangoberseits des Baugebiets trägt die Obstbaumpflanzung trotz der gegebenen Entfernung zum Einbeziehungsgrundstück zur Ortsrandeingrünung bei.



Ortslageplan im Maßstab 1: 3.000








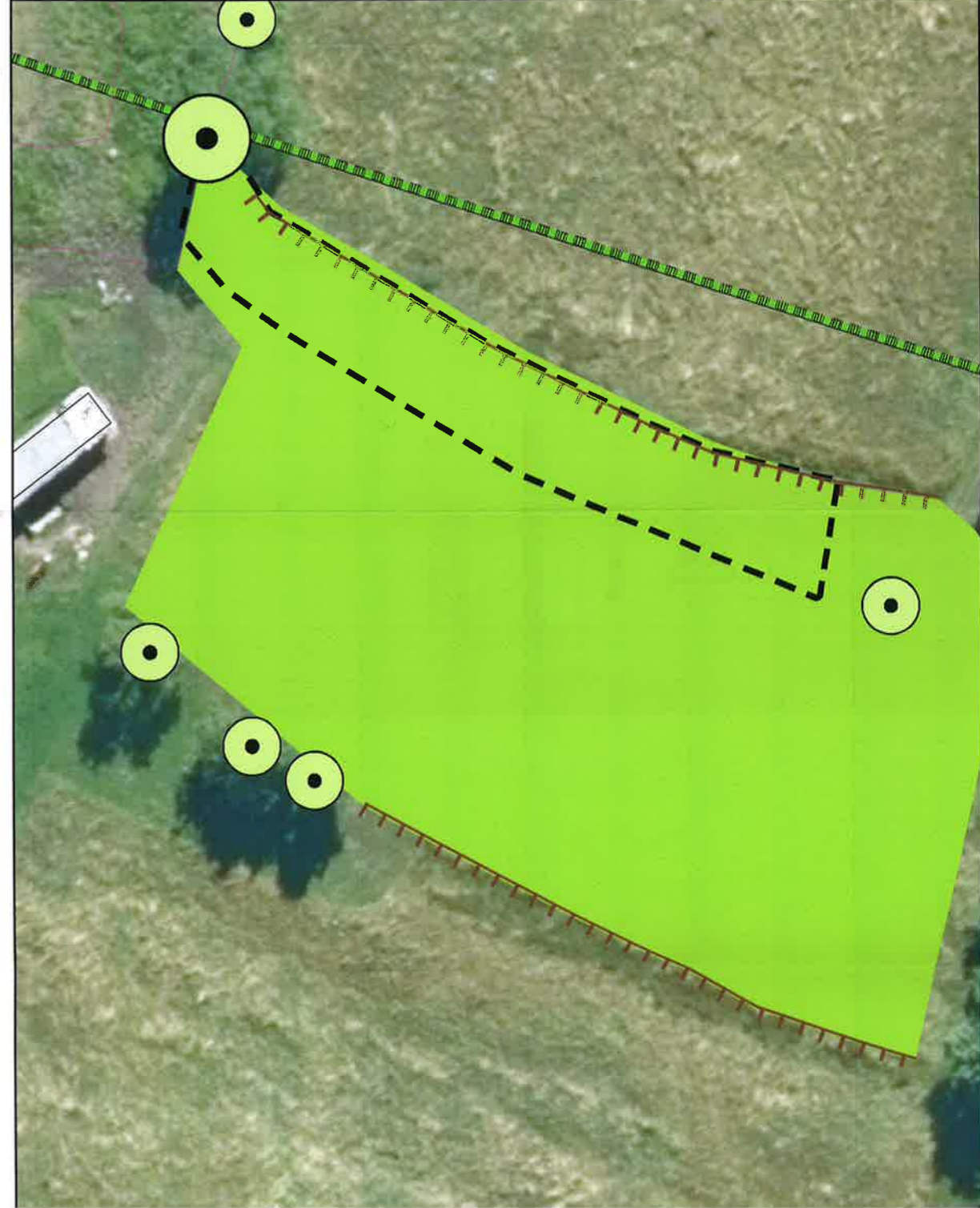
-  Nasswiese gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
-  Hochstaudenflur gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
-  Wirtschaftswiese
-  Gehölzbestand
-  Garten strukturarm
-  Garten strukturreich
-  Grünweg
-  Pflasterfläche
-  befestigte Fläche
-  Gebäude

Planzeichen Eingriff

-  Bemessungsfläche für die Eingriffsermittlung von Parzelle 1
-  zu verlagerende, bestehende Ausgleichsfläche auf Parzelle 1
-  Bemessungsfläche für die Eingriffsermittlung von Parzelle 2
-  Bemessungsfläche für die Eingriffsermittlung von Parzelle 3

weitere Planzeichen

-  bestehende Ausgleichsfläche
-  bestehende Klarstellungssatzung
-  geplanter Geltungsbereich
-  Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum




Projekt:
 Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung
 Datting-Nr. 1, Gemeinde Grafing


Planinhalt:
 Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
 13.11.2017

Bearbeitung:
 ecker, halser

Plannummer:
 2346_bestand4

Planung:
 Team
 Umwelt
 Landschaft
fritz haiser und christine pronoldipl.-ing., landschaftsarchitekten
 am stadtpark &
 94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830988
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de

 N 1:500

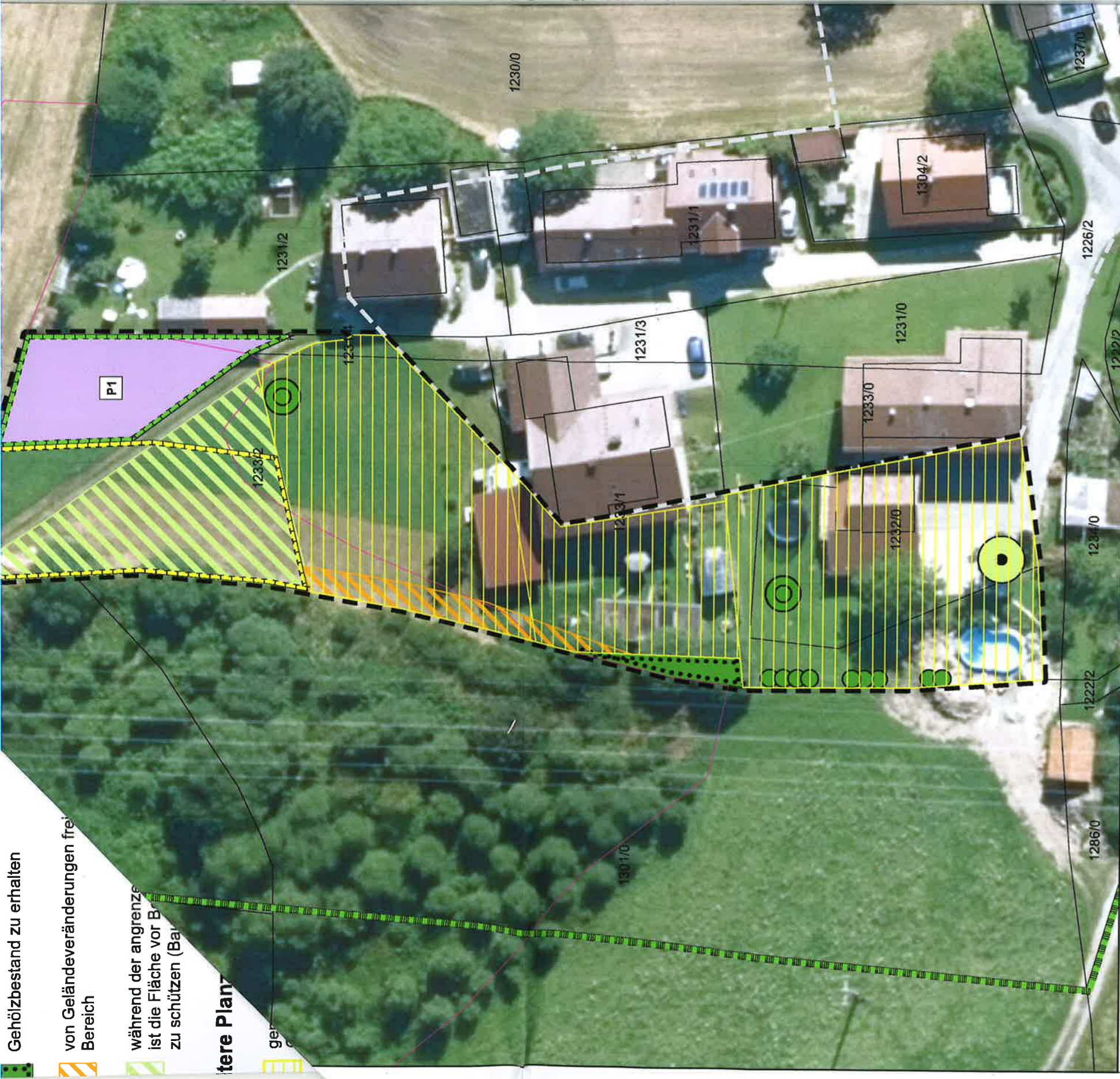
Gehölzbestand zu erhalten

von Geländeänderungen freier Bereich

während der angrenzende Bereich ist die Fläche vor Beeinträchtigung zu schützen (Bauweise)

andere Planungs

ge



Bereich Parzelle 3



Freizeinnutzung, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhandene bedingte Eingriffe;

Pflege der Nasswiese durch

2-schürige Mahd,

1. Schnitt ab Mitte Juni bis Mitte Juli,
2. Schnitt im September,

keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern, das Mähgut ist abzutransportieren.

Pflege der Hochstaudenflur durch 1-malige Mahd im September

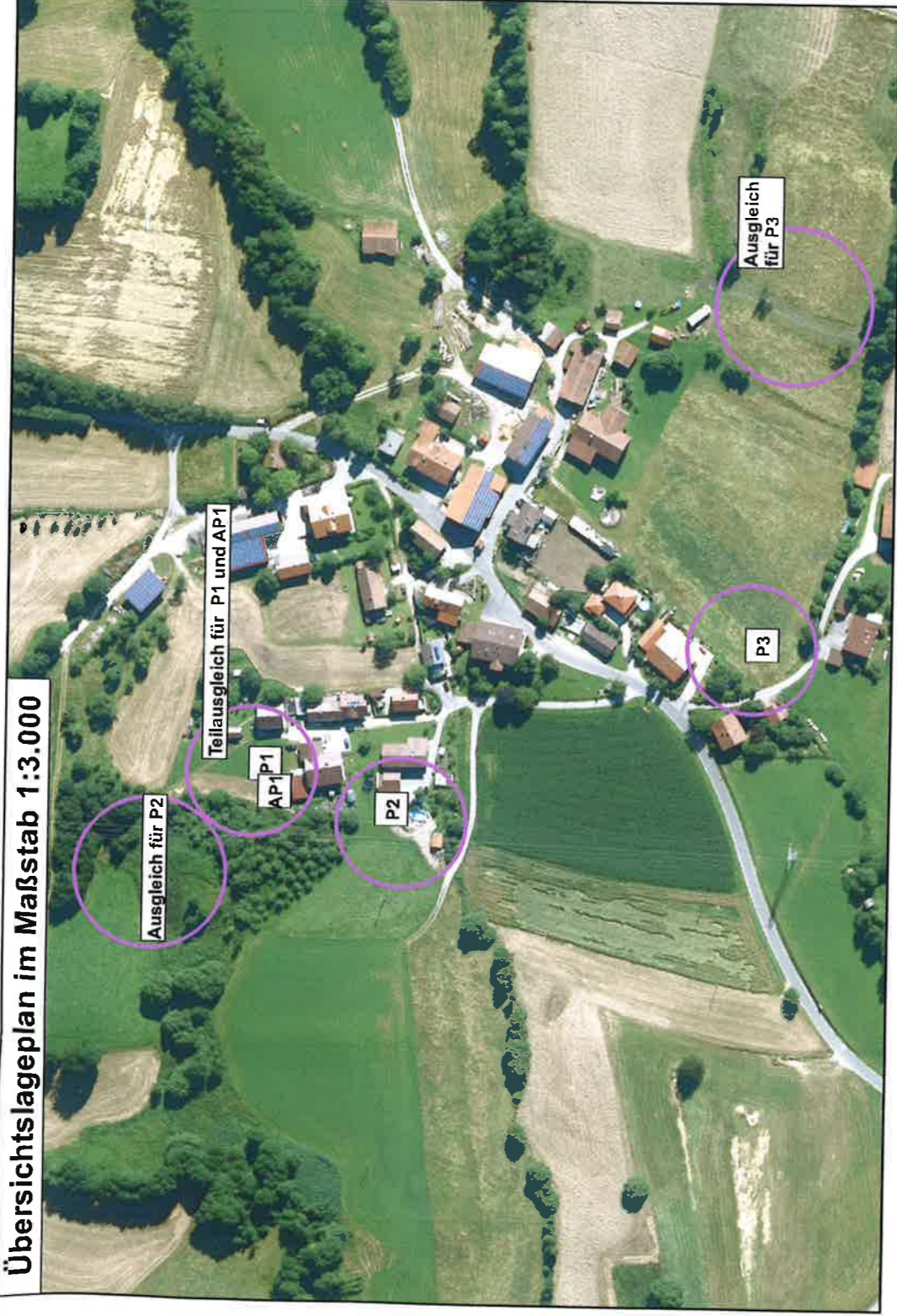


Pflanzzone für Obsthochstämme



Obsthochstamm zu pflanzen, Lage innerhalb der Pflanzzone variabel

Übersichtslageplan im Maßstab 1:3.000



C) Text

Gehölzsp

Für die f
gerechte
zulässig
gemäß €
Südostd
Herkünf

Botal
Sträu
Crata
Coml
Coryl
Ligus
Lonic
Prunl
Rham
Rosa
Salix
Samt
Samt
Vibur

Bäun
Acer
Acer
Betuli
Carpil
Popul
Prunl
Querc
Salix
Sorbl
Tilia c
Sowie
außer

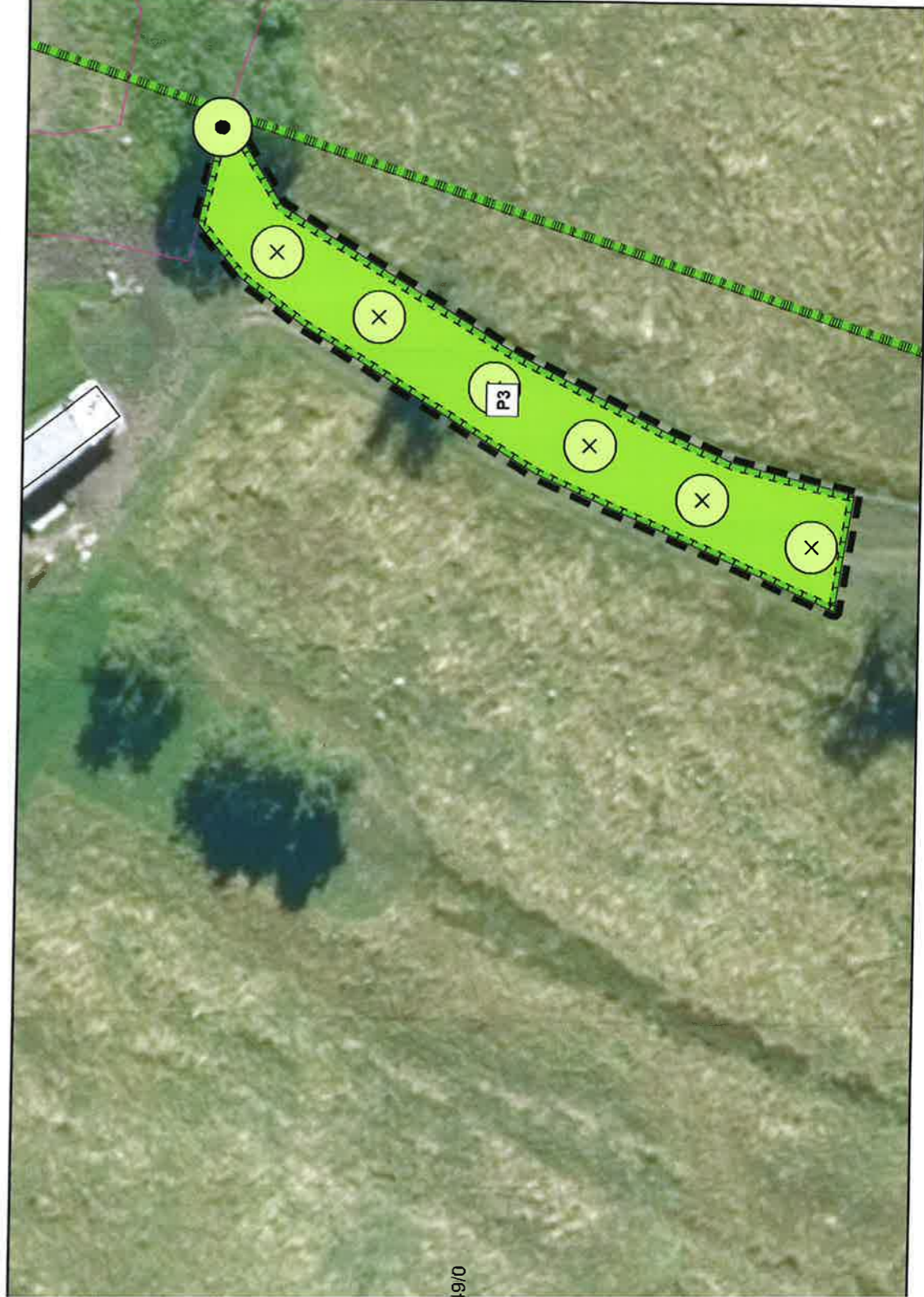
Die Pflar
Die Stra
(in Grup

Es sind i
Sträuch
Bäume i
Bauman

Bäume €

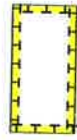
Unzuläs

An den (
Gehölze
sowie K



Parzelle 2: 130m² auf Flurnr. 1302/0, 1303/0
 und 1309/2 Gmk. Grafing
 Parzelle 3: 452m² auf Flurnr. 1249/0
 Gmk. Grafing

Die Ausgleichsmaßnahme ist mit Rechtskraft der Satzung durch die Gemeinde Grafing an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).



bestehende Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;

Einfriedungen, bauliche Anlagen, Freizeitznutzung, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhandene bedingte Eingriffe;

Pflege der Nasswiese durch

2-schürige Mahd,

1. Schnitt ab Mitte Juni bis Mitte Juli,
 2. Schnitt im September,

keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulch-mähern, das Mähgut ist abzu-transportieren.



Pflege der Feucht- und Nassflächen, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulch-mähern, das Mähgut ist abzu-transportieren.

P1

Pflege der Nasswiese durch

2-schürige Mahd,

1. Schnitt ab Mitte Juni bis Mitte Juli,
 2. Schnitt im September,

P2

Pflege der Hochstaudenflur durch

1-malige Mahd im September,

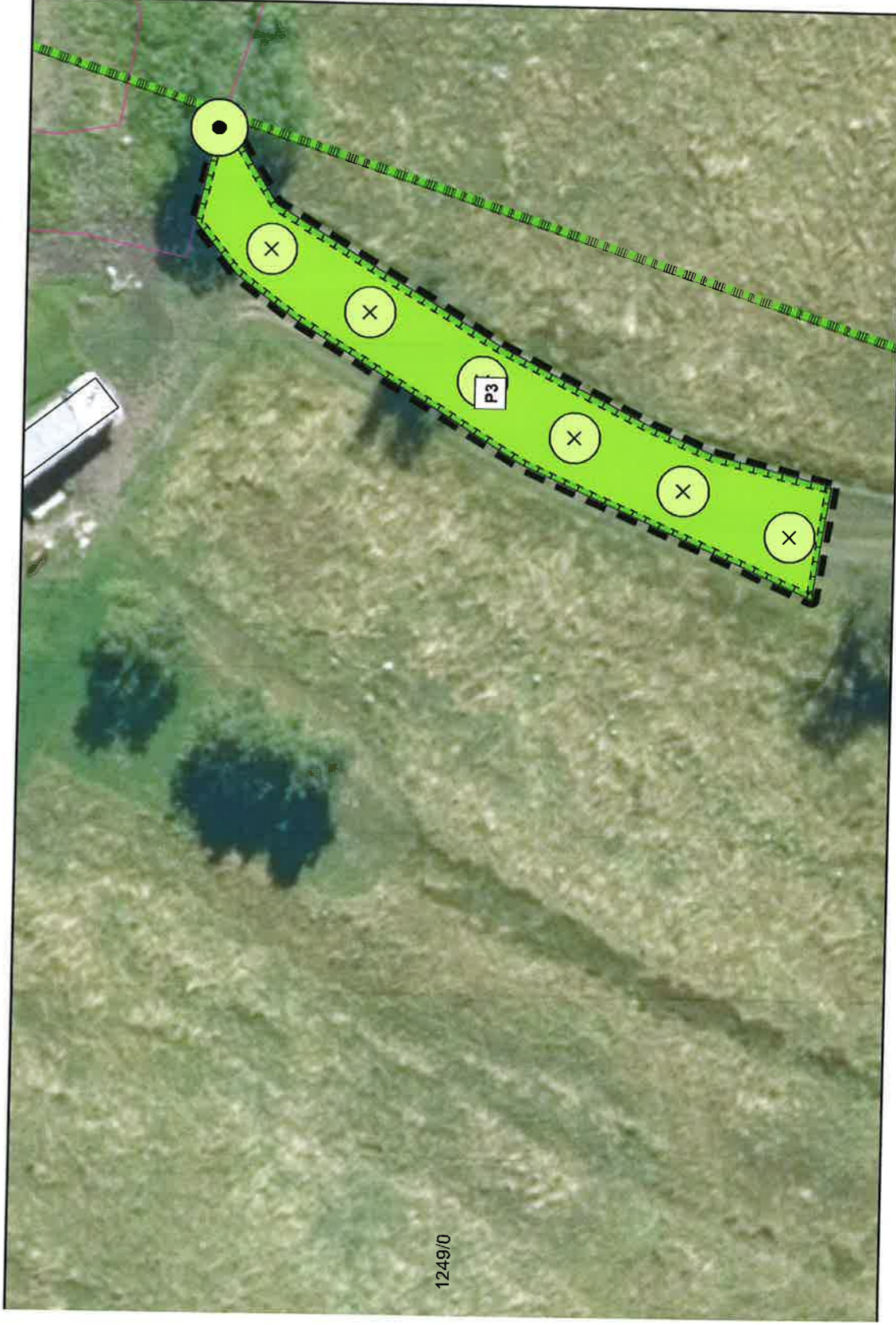
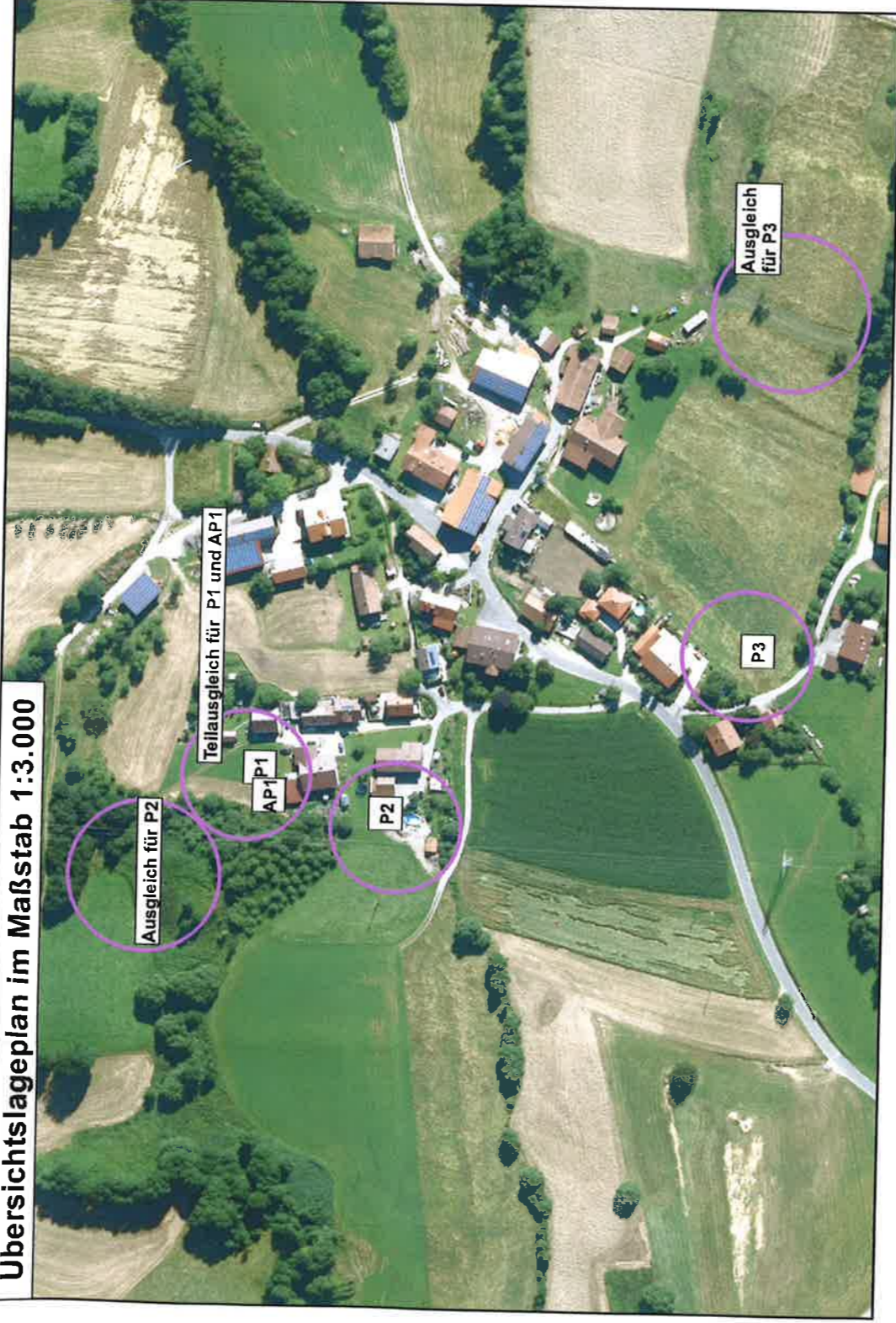


Pflanzzone für Obsthochstämme



Obsthochstamm zu pflanzen, Lage innerhalb der Pflanzzone variabel

Übersichtslageplan im Maßstab 1:3.000



1249/0

B) wei



C) Tex

Gehölzpf

Für die f
 gerechte
 zulässig
 gemäß €
 Südostd
 Herkunftf

Botan
Sträu
Crata
Cornl
Coryl
Ligus
Lonic
Prunl
Rham
Rosa
Salix
Samt
Samt
Viburn
Bäun
Acer
Acer
Betul
Carpil
Popul
Prunl
Querc
Salix
Sorbu
Tilia c
Sowie
aufsei

Die Pflar
 Die Stra
 (in Grup

Es sind i
 Sträuch
 Bäume i
 Bauman
 Bäume €

Unzuläs
 An den
 Gehölze
 sowie K€

Linie nach dem Verlauf im Plan ist möglich.

Pflege der Feucht- und Nassflächen, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulch-mähern, das Mähgut ist abzu-transportieren.

Pflege der Nasswiese durch

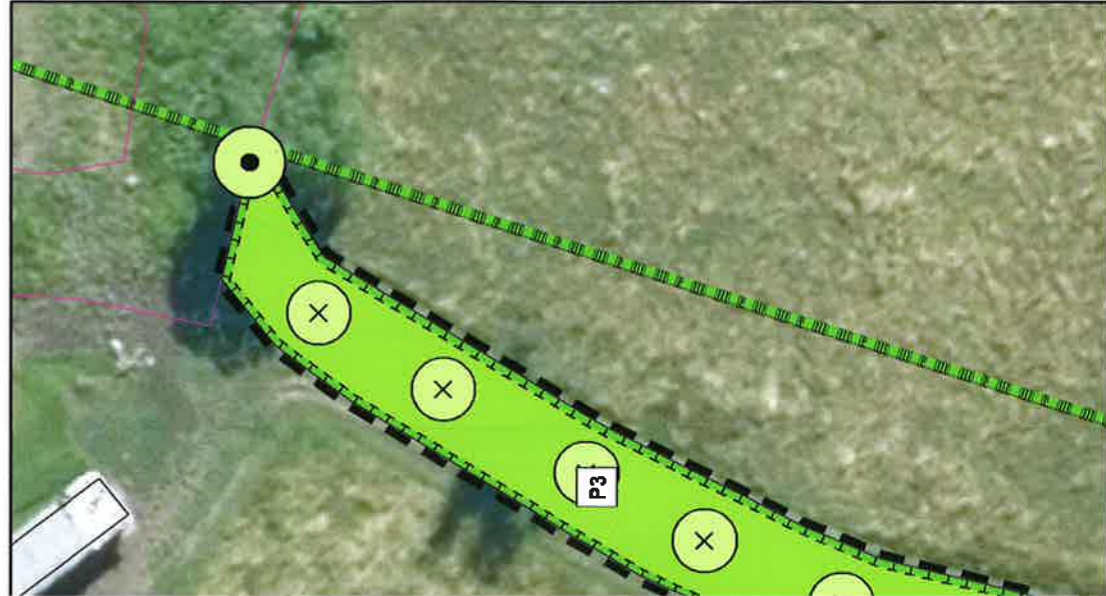
2-schürige Mahd,

1. Schnitt ab Mitte Juni bis Mitte Juli,
2. Schnitt im September,

Pflege der Hochstaudenflur durch 1-malige Mahd im September

Pflanzzone für Obsthochstämme

Obsthochstamm zu pflanzen, Lage innerhalb der Pflanzzone variabel



Gehölzbestand zu erhalten



von Geländeänderungen freizuhalten der Bereich



während der angrenzenden Baumaßnahme ist die Fläche vor Beeinträchtigungen zu schützen (Bauzaun)

B) weitere Planzeichen



geplantes Baugrundstück mit eingefriedbarem Gartenbereich im Einbeziehungsgebiet



bestehende Klarstellungssatzung



geplanter Geltungsbereich



Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"



im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

C) Textliche Festsetzungen

Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig: Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südoostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge):

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartregel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Pflanzonen)	

Die Pflanzweite beträgt 1,0 - 1,5m.

Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume im Bereich der Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm

Baumanteil im Bereich der Hecke: mind. 5% des

Gesamtanteils

Bäume außerhalb von Hecken: Hochstamm, 3xv,

StU10-12cm.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntauibige Gehölze sowie Koniferen (insbesondere Thuja) nicht zulässig.

zum Boden anzuweisen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere (Kröten, Igel, etc.) zu erhalten.

Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen auf dem Baugrundstück.

Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,3 m über bestehendem Gelände zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.

Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Projekt:

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Datting-Nr. 1, Gemeinde Grafing

Planinhalt:

Plan mit grünordnerischen Festsetzungen,

Maßstab 1: 500

Datum:

13.11.2017

ergä. 23.01.2018

Bearbeitung:

ecker, halser

Plannummer:

2346_planung6

Planung:

13.11.2017

ergä. 23.01.2018

Team Umwelt Landschaft

fritz halser und christine pronold dipl.-Ing., Landschaftsarchitekten

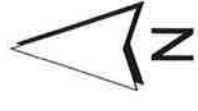
am stadtpark 8

94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986

info@team-umwelt-landschaft.de

www.team-umwelt-landschaft.de



1:500

standortheimischen Laubbaum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb der festgesetzten Pflanzzonen

Strauchpflanzung, weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen

Baum zu erhalten

Gehölzbestand zu erhalten

von Geländeänderungen freizuhalten Bereich

während der angrenzenden Baumaßnahme ist die Fläche vor Beeinträchtigungen zu schützen (Bauzaun)

andere Planzeichen

geplantes Baugrundstück mit einfriedbarem Gartenbereich im Einbeziehungsgebiet

bestehende Klarstellungssatzung

geplanter Geltungsbereich

Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

textliche Festsetzungen

Pflanzungen

festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortheimische Arten der folgenden Auswahlliste zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, deutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit nur aus dem ostbayerischen Grundgebirge):

lateinischer Name	Deutscher Name
<i>Prunella laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn
<i>Prunella sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Fraxinus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Cerasus xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Sambucus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Einfriedung

Als bauliche Einfriedungen sind Holzlatte-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente zulässig).

Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugrundstücks nicht zulässig. Der Abstand Unterkante Zaun hat mind. 10cm zum Boden aufzuweisen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere (Kröten, Igel, etc.) zu erhalten.

Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen auf dem Baugrundstück.

Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,3 m über bestehendem Gelände zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.

Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.