



# AUSSENBEREICHSSATZUNG GRAFLING

## OBERPRECHHAUSEN

**Gemeinde:** Grafling  
**Landkreis:** Deggendorf  
**Reg.bezirk:** Niederbayern

**Verfahrensträger:**



**Gemeinde Grafling**  
Hauptstraße 2  
94539 Grafling  
Tel. 0991/29036-0  
Fax 0991/29036-20

**Planung:**



**Diplom-Ingenieure**  
**Kiendl & Moosbauer**  
Büro für Bauwesen  
Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 – 370 07 – 0  
Fax: 0991 – 370 07 - 20

Grafling, den 02.11.2018

# **Außenbereichssatzung Grafling – Oberprechhausen**

Die Gemeinde Grafling erlässt aufgrund der §§ 35 Abs. 6 i.V.m. 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden gemäß den im Lageplan (M 1 : 1 000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und umfassen die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern 208, 208/1, 208/3, 212, 212/1, 212/2, 215, 215/1, 228/2, 228/3, 228/4, 228/5 und 236/2 der Gemarkung Alberting.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus diesem Satzungstext und dem Lageplan der Gemeinde Grafling vom 08.02.2018, angefertigt vom Ingenieurbüro Kiendl und Moosbauer, Deggendorf. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung beigelegt.

## **§ 3 Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

## **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (Landschafts- und Gartenbaubetriebe, Montagebetriebe, nicht produzierendes Gewerbe, Betriebe ohne größere Lärmemissionen und mit geringem

Wasserverbrauch / Abwasseranfall etc.) als einzeilige Bebauung längs der Gemeindestraße auf Fl.-Nr. 236/2 bis zu einer Tiefe von maximal 220 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt aus zulässig.

## § 5

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der Grenzen des in § 1 genannten Bereiches sind bauliche Anlagen für Wohngebäude sowie für Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern eine zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung keine andere Bebauung oder Nutzung zulässt. Die Abstandsflächen sind nach BayBO festzulegen.

## § 6

### Hinweise

Die Wasserversorgung in Oberprechhausen basiert auf privaten Einzelversorgungsanlagen. Für den Zustand der Anlagen ist der jeweilige Betreiber verantwortlich. Wasserschutzgebiete sind durch die Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Die Löschwasserversorgung wird über eine vorhandene Löschwasserzisterne mit insgesamt 82 m<sup>3</sup> Nutzinhalt sichergestellt.

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Deggendorf zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- 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 nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.

- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. 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 (TREN OG) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) 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. TREN OG, TREN GW, 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 Planung berücksichtigt werden.
  - Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
  - Wasser darf nicht durch verunreinigten Untergrund versickert werden.

Zum Schutz vor Sturzfluten empfiehlt das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe folgende vorbeugenden Maßnahmen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländeoberfläche geplant werden
- Im Zuge der Bauausführung sollten Vorkehrungen zur Vermeidung eines Rückstaus aus der Kanalisation getroffen werden.

Der Ortsteil Oberprechhausen liegt in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Hinweise zu beachten:

- Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung, Umschlag von wassergefährdenden Stoffen, Heizölverbraucheranlagen usw.) sind die einschlägigen Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV) zu beachten.
- Der Ortsteil Oberprechhausen ist in die Gebietsklassifizierung III der bezeichneten Gebiete (Bekanntmachung über die „Bezeichneten Ge-

biete“ i. S. d. BayWG) eingestuft. Für die Reinigung von häuslichem Schmutzwasser sind Einzelabwasseranlagen mit biologischer Reinigungsstufe zu errichten. Für die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG beim Landratsamt Deggendorf zu beantragen.

- Da die Wasserversorgung in Oberprechhausen ebenfalls mittels privater Einzelwasserversorgungen erfolgt, sind bei der Planung und Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Abwasserentsorgungsanlagen die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften (Abstand zu Brunnen etc.) zu beachten.

Die gesetzlich vorgesehenen, naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren durch ein geeignetes Fachbüro abzuhandeln. Mit jedem Bauantrag sind ferner Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung planlich darzustellen. Der Erhalt des Gehölzbestandes ist unverzichtbar. Gehölzbeseitigungen oder Abgrabungen sind nicht vertretbar.

Bei Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Durch die Außenbereichssatzung soll und darf die betriebliche Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nicht behindert werden. Künftige Anwohner bzw. Nutzer werden somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Emissionen aus der Landwirtschaft, z.B. durch Staub bei der Heuernte oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln sind somit ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Im Gemeindebereich zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Beachtung des baurechtlichen Einfüge- und Rücksichtnahmegebotes ggf. nachzuweisen

Durch die Außenbereichssatzung reichen die bestehenden Anlagen der Telekom eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das bestehende Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Die Entwässerungseinrichtungen der Gemeindestraße dürfen nicht beeinträchtigt und nur im Benehmen mit der Gemeinde Grafling geändert werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt an der Kreisstraße.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Erdkabel. Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5m von Baumpflanzungen und 1,0m von Bebauungen freizuhalten.

Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb.

Die genaue Kabellage kann beim zuständigen Gebietservice der Bayernwerk AG unter der Tel-Nr.: 08541/916338 angefordert werden.

Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten, Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Abfälle und/oder kontaminiertes Material angetroffen wird,

- ist das Sachgebiet 41 beim Landratsamt Deggendorf zu verständigen,
- ist das Material unter gutachterlicher Begleitung durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen und
- sind die Vorgaben für Arbeiten im kontaminierten Bereich, die arbeitsschutzrechtlichen Aspekte sowie die einschlägigen Bestimmungen der Berufsgenossenschaft zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Bauvorhaben eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

- **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**§ 7  
Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung Grafling – Oberprechhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Grafling, den 02. November 2018

Gemeinde Grafling

  
.....  
Willibald Zißlsberger  
1. Bürgermeister



## **Verfahren:**

### **1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2018 bis 17.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **2. Behördenbeteiligung**

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis 17.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

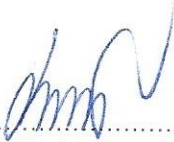
### **3. Satzung**

Der Gemeinde Grafling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2018 die Satzung beschlossen.

### **4. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Grafling, den 31.10.2018



.....  
Willibald Zißlsberger, 1. Bürgermeister



### **5. Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Grafling, den 02.11.2018



.....  
Willibald Zißlsberger, 1. Bürgermeister





# **Begründung zur Außenbereichssatzung Grafling – Oberprechhausen**

## **1. Planungsanlass und -ziel**

Die Gemeinde Grafling plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich des Ortsteils Oberprechhausen weiteren Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Streusiedlung Oberprechhausen liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes Grafling unmittelbar an der Kreisstraße DEG 19 von Deggendorf nach Greising. Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf (AELF Deggendorf) ist das Gebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um den gesamten Bereich von Oberprechhausen städtebaulich zu ordnen, soll für die gesamte Streusiedlung eine Außenbereichssatzung „Oberprechhausen“ festgelegt werden.

Hauptanlass ist die geplante Bebauung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 212 der Gemarkung Oberprechhausen. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z.B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden.

Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

## **2. Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich teilt sich in einen länglichen Bereich, welcher einen leichten Südhang entlang der Gemeindestrasse umfasst.

Es befinden sich überwiegend Wohnhäuser, landwirtschaftliche Betriebe (Nebenerwerksbetriebe) und kleine Handwerksbetriebe im Geltungsbereich. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Da bereits jetzt diese Nutzung vorliegt, sollen auch zukünftig kleinere Handwerksbetriebe zugelassen werden.

## **3. Übergeordnete Planungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grafling ist der Ortsteil Oberprechhausen als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Allgemeine Zielaussagen der Landschaftsplanung sind für den vorhandenen Baubestand getroffen.

Laub- und Obstbäume sollen möglichst erhalten und gepflegt werden. Eine extensive Nut-

zung soll angestrebt werden. Die Neuanlage soll vorrangig in Ortsnähe bzw. in Benachbarung zur Bebauung im Außenbereich angestrebt werden.

#### **4. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung**

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von Gewerbebetrieben ermöglicht, die in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang stehen. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Aufgrund der exponierten Lage sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer landschaftsgerichteten Einbindung führen.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Grafling eine Befreiung gemäß § 5 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebiets nicht vorhanden.

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

#### **5. Ver- und Entsorgung / Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße DEG 19 sowie über die Flurnummer 236/2 (Gemeindestraße).

Oberprechhausen wird nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über vorhandene Kleinkläranlagen.

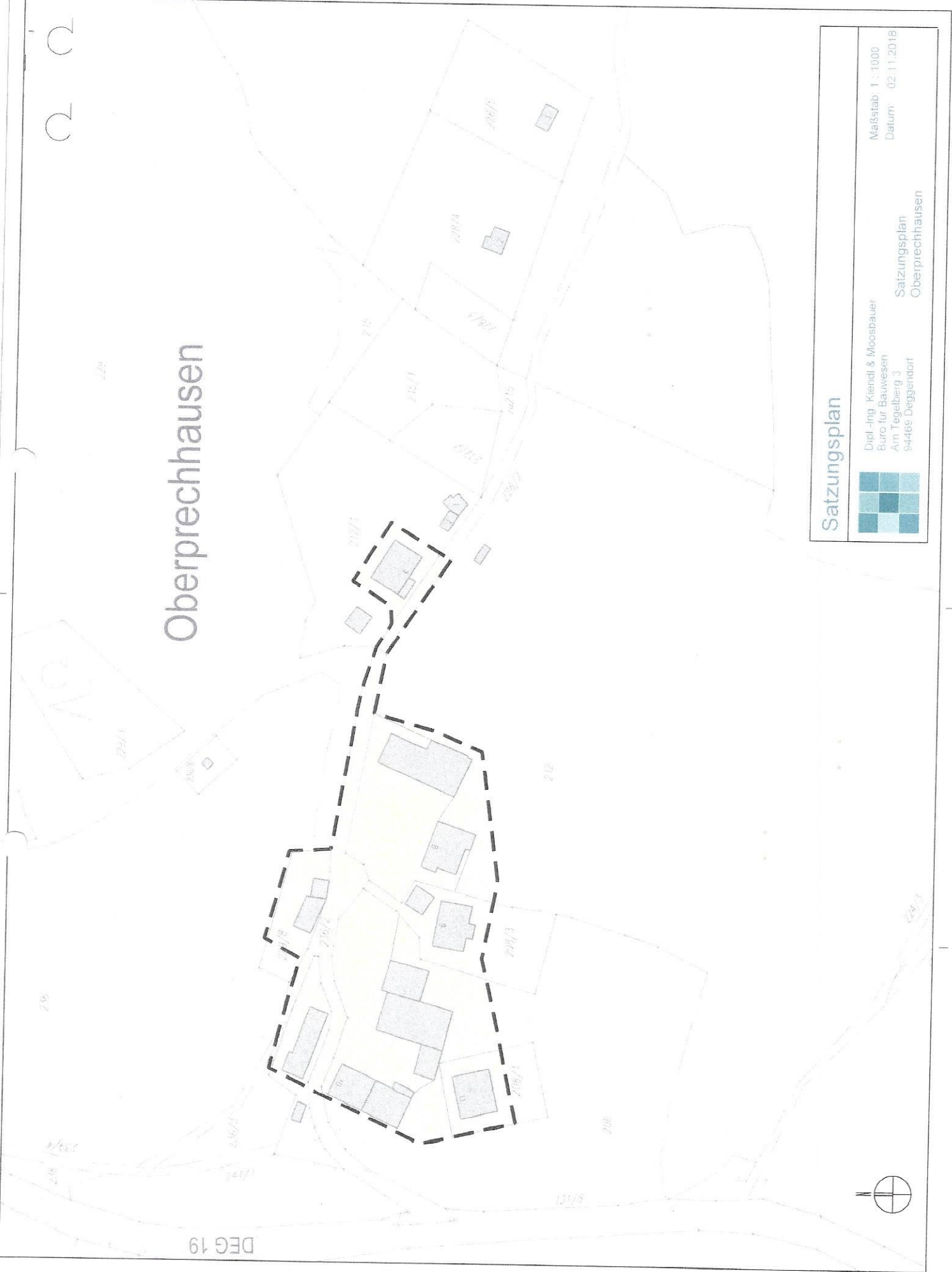
Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden, der Überlauf ist an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Straßen- und Grundstücksentwässerungen anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene, private Wasserversorgung. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWG.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG. Es ist eventuell möglich, dass das bestehende Telefonnetz nicht ausreichen kann. In diesem Fall sind Aufgrabungen an bereits ausgebauten Straßen erforderlich. Eventuelle Nutzer haben sich für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ggf. an die Bauherren-Hotline der Telekom zu wenden.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

# Oberprechhausen



DEG 19

## Satzungsplan

Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer  
Büro für Bauwesen  
Arm Teigelberg 3  
94468 Deggendorf



Satzungsplan  
Oberprechhausen

Maßstab 1:1000  
Datum 02.11.2016