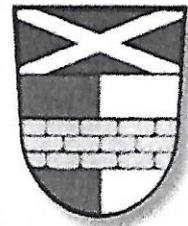


# Außenbereichssatzung „Ottenberg“

**Ortsteil:** Ottenberg  
**Gemeinde:** Grafling  
**Landkreis:** Deggendorf



**Verfahrensstand:** 31.01.2017

# 1. Begründung zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

## Gegenstand, Zweck und Auswirkung der Satzung

Der Ortsteil Ottenberg ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafling als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einzelnen Gebäuden dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Bauplanungsrechtlich liegt eine Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 BauGB vor.

Die bestehende Bebauung setzt sich aus sechs Wohngebäuden mit deren Nebengebäuden zusammen. Die früher vorhandene landwirtschaftliche Prägung ist zwischenzeitlich vollständig entfallen. Viehhaltungsbetriebe oder anderweitig immissionsschutzrechtlich relevante Betriebe sind nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 552/11 der Gemarkung Hirschberg ist die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses geplant. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 4 ist bei dem geplanten Vorhaben nicht gegeben. Durch die verfahrensgegenständliche Außenbereichssatzung soll eine angemessene Nachverdichtung und somit auch das o.g. Vorhaben sowie eine Lückenschließung des bestehenden Siedlungsgefüges ermöglicht werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 - 3 sind gegeben.

Durch die Satzung entsteht kein grundsätzliches Baurecht. Geplanten Vorhaben kann lediglich nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Andere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, insbesondere in naturschutzrechtlicher Hinsicht, müssen im konkreten Bauantragsverfahren geklärt werden.

Den Bauwerbern wird empfohlen, Vorhaben hinsichtlich ihrer Zulässigkeit durch einen Vorbescheidsantrag prüfen zu lassen.

## Beschreibung des Planungsgebietes mit Hinweisen

Der Ortsteil Ottenberg liegt an der Westseite des Graflinger Tales, ca. 1 km nördlich von Eidsberg. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die durchlaufende Gemeindeverbindungsstraße.

Die Wasserversorgung basiert dezentral auf Gruppen- und Einzelwasserversorgungsanlagen. Der Nachweis, dass Trinkwasser qualitativ und quantitativ dauerhaft in ausreichender Menge zur Verfügung steht, ist vor Antragstellung zu neuen Bauvorhaben mit Vorlage von aktuellen Fachgutachten zu erbringen. Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils 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 Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Einzelabwasseranlagen bzw. Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig auf dem Baugrundstück versickert. 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 zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist zu überprüfen.

Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, 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 über 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 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. TREN OG, TRENGW, DWA-M 153 „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.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Im Geltungsbereich der Satzungen befinden sich Stromkabel der Bayernwerk AG. Alle Maßnahmen in der Nähe der Anlagen sind rechtzeitig mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

## **2. Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich**

Auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB in der derzeit gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Grafling folgende Satzung:

### **§ 1 Satzungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Hirschberg im Ortsteil Ottenberg (Fl.-Nr. 536, 536/2, 536/3, 536/4, 538/2, 552/3, 552/4 und 552/11, z.T. Tfl.) werden gemäß den im beigefügten Lageplan, M 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

### 3. Verfahrensablauf

#### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.08.2016 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB, Abs. 6 beschlossen. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 23.08.2016 wurde gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 23.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.10.16 bis 07.11.16. im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.09.16 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 23.08.2016 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.10.16 bis 07.11.16 beteiligt.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 29.11.16 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.16 bis 16.01.17 im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.12.16 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

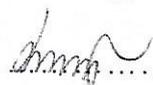
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 29.11.16 in der Zeit vom 14.12.16. bis 16.01.17 beteiligt.

#### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat hat die Satzung in der Fassung vom 31.01.17 in der Sitzung vom 31.01.17 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Grafling, den 01.02.2017



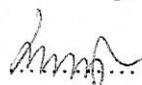
ZiBlsberger, 1. Bürgermeister



#### **Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wird am 07.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung „Ottenberg“ nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Grafling, den 06.02.2017



ZiBlsberger, 1. Bürgermeister



# Außenbereichssatzung "Ottenberg"

Gemarkung Hirschberg, Gemeinde Grafing

## Lageplan M 1:1000

Grenze des Geltungsbereiches: 

