

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



**GEMEINDE GRAFLING
GRAßLINGSBERG
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 03.06.2014 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 öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) hat im Zeitraum vom 13.06.2014 bis 28.07.2014 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 13.10.2014 bis 17.11.2014 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Grafling hat die Satzung in der Fassung vom 16.12.2014 in der Sitzung am 16.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
Grafling, den 17.12.2014



Zißlsberger, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten (§10, Abs.3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die „Einbeziehungssatzung Graßlingsberg Nr. 1“ in Kraft getreten.
Grafling, den 21.01.2015.



Zißlsberger, 1. Bürgermeister

Diplom-Ingenieure Kiendl & Moosbauer

Büro für Bauwesen
Am Tegelsberg 3, 94469 Deggendorf
Tel. 0991 - 370 07 - 0 Fax 0991 - 370 07 - 20
E-Mail: ib@kiendl-moosbauer.de



Inhaltsverzeichnis

- 1. Satzung**
- 2. Satzungsplan**
- 3. Begründung**
 - 3.1 Anlass
 - 3.2 Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung
 - 3.3 Städtebauliches Konzept
 - 3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 3.5 Resümee
 - 3.6 Hinweise
- 4. Eingriffs- Ausgleichsregelung**
 - 4.1 Bestandsaufnahme
 - 4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
 - 4.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
 - 4.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

1. Satzung

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

§ 1- Geltungsbereich

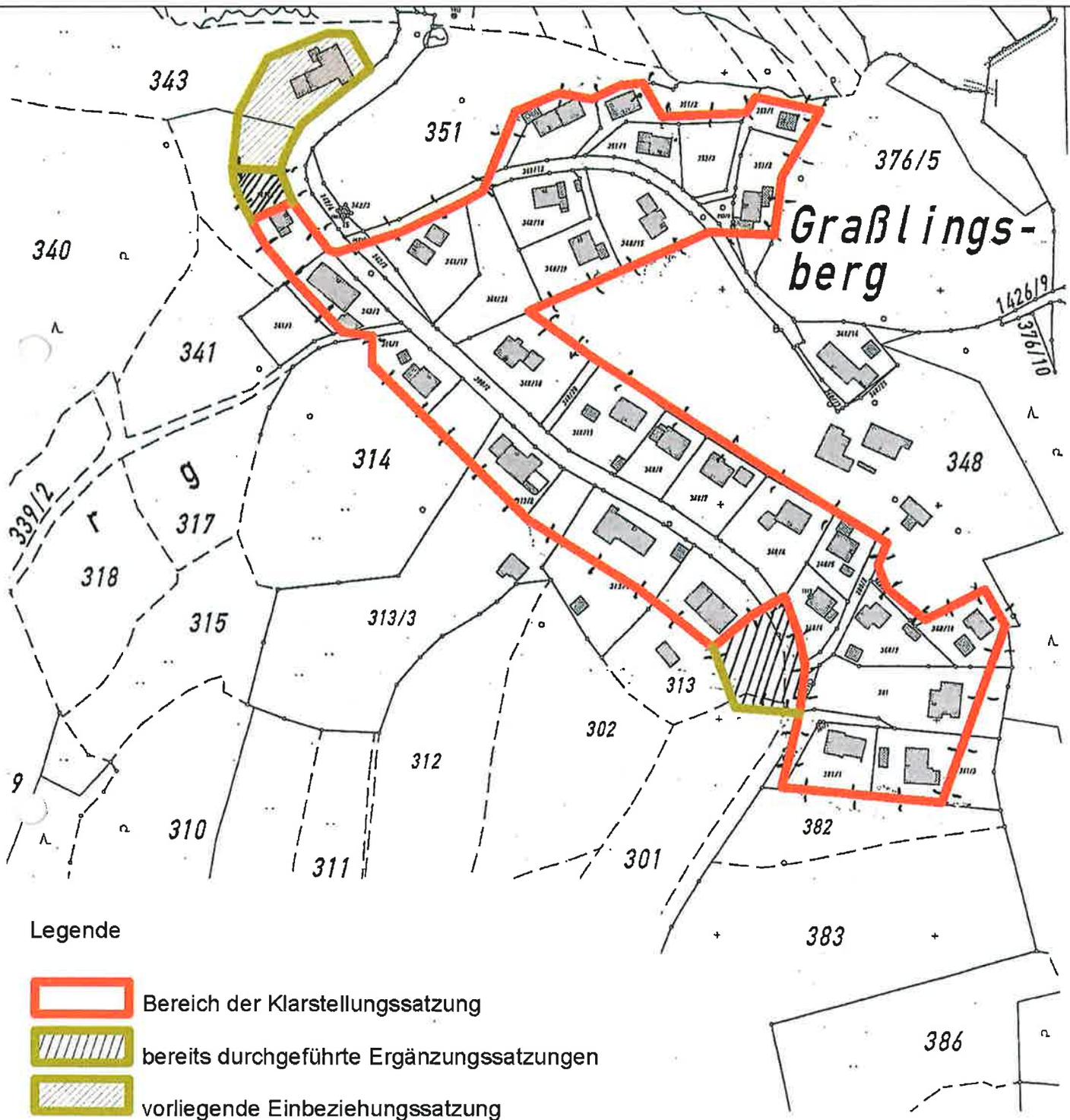
Die im beiliegenden Lageplan M 1:2.500 gekennzeichneten Flächen werden als Geltungsbereiche der vorliegenden Satzung definiert. Der Lageplan mit den Festsetzungen bzw. Hinweisen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2- Minimierung des Eingriffs

Um die Auswirkungen des Eingriffs auf das notwendige Maß zu reduzieren, werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- 2.1 Der bestehende Baum im Norden muss erhalten bleiben.
- 2.2 Die Geländeänderungen müssen auf das notwendige Minimum reduziert werden.
- 2.3 Maximale Wandhöhe: 6,5 m

2. Satzungsplan



Einbeziehungssatzung Graßlingsberg
M 1 : 2.500



3. Begründung

3.1. Anlass

Auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 343 der Gemarkung Grafling sollen am nördlichen Ortsrand von Graßlingsberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zugehörigen Garagen geschaffen werden.

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

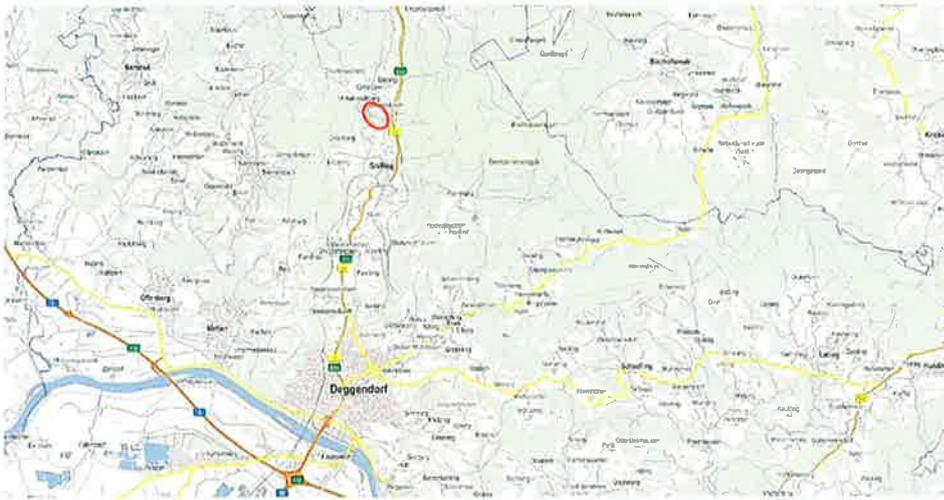


Abb. 1. Lage im Raum

3.2. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzungen

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

3.3. Städtebauliches Konzept

Die geplante Maßnahme befindet sich am bestehenden nördlichen Ortsrand von Graßlingsberg. Obwohl im aktuellen Flächennutzungsplan als Außenbereich mit einzelnen Gebäuden dargestellt, liegt bereits ein Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung zum Ortsteil Graßlingsberg vor.

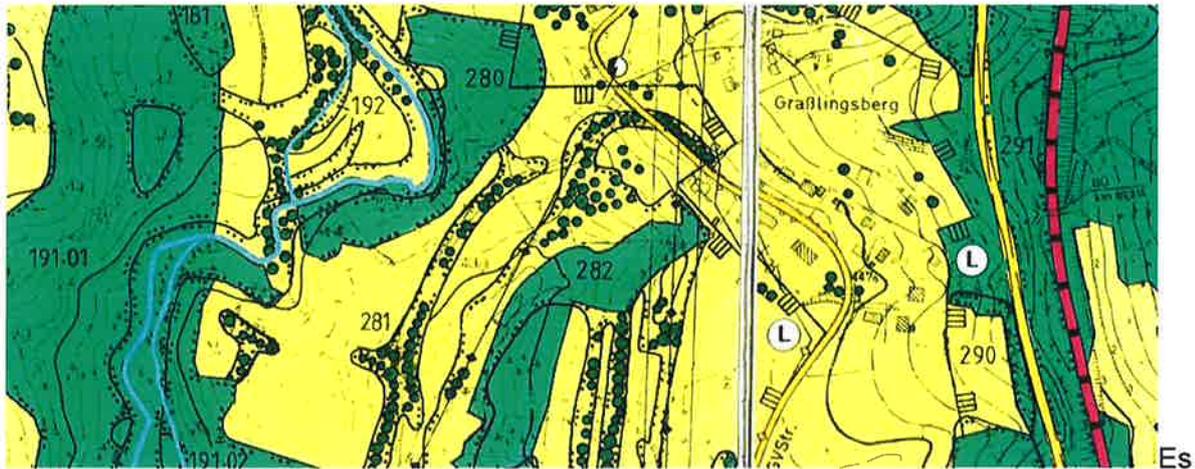


Abb.2. Ausschnitt aus FNP

Es befindet sich bereits ein Hof außerhalb des durch eine Klarstellungssatzung bzw. Ergänzungssatzung definierten Bereiches. Dieser soll nun mit einbezogen werden und somit die Möglichkeit geschaffen werden, dass auch zwischen diesem Hof und dem bisherigen Satzungsgebiet ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden kann.

Städtebaulich scheint dies logisch, da sowohl der bestehende Hof als auch der Zwischenbereich durch die Lage dem Ort zugehörig sind.

Als Ausgleich wird eine Obstwiese festgesetzt (siehe Eingriffs – Ausgleichsregelung). Um für ausreichend Parkplatzstellfläche zu sorgen, sind vor geplanten Garagen jeweils noch Stellplätze vorgesehen (Schlüssel: 2,0). Die Garagenvorplätze sind mit einer Mindestdiefe von 5,0 Meter vorzusehen.

3.4. Ver-/ Entsorgungsanlagen

Schmutzwasser: Einleitung (ggf. auch über Hebeanlage) in den gemeindlichen Mischwasserkanal

Oberflächenwasser: Puffern in Zisternen, Teichen, Rückhalte mulde, Rückhaltebecken und Ableitung zur Vorflut

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.

3.5. Resümee

Durch die Bebauung wird die Baulücke zwischen den bereits bebauten Grundstücken mit der Fl.-Nummer 343 und 343/1 geschlossen. Durch den Erhalt des bestehenden Baumes in Verbindung mit einer zurückhaltenden regionaltypischen Bebauung können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Versiegelungen sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.

3.6. Hinweise

- Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlageverordnung –VawS- einschlägig.
- Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Naturschutzbehörde oder der Kreisarchäologie Deggendorf zu melden.
- 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.
- 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) sind einzuhalten.
- Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätze für Abfallbehälter des 3- Tonnen- Systems ist vorzusehen.

4. Eingriffs- Ausgleichsregelung

4.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst ca. 2.100 m². Es handelt sich hierbei um bebaute Flächen, Zufahrten und Gartenflächen der Teilflächen der Flurnummern 343 und 343/1, Gemarkung Grafing, Gemeinde Grafing, Ortsteil Graßlingsberg. Es befinden sich keine nennenswerten Gehölzstrukturen auf dem Gelände, welches nach Nordwesten abfällt. Der eigentliche Eingriff (mögliches Baufenster) umfasst jedoch nur 190 m².

Es wird vorgeschlagen die Fläche in Kategorie 2 („Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen“) einzustufen.



Abb.2. Luffoto mit Planungsgebiet, Eingriff blau markiert



Abb.3 und 4.: Blick auf das Planungsgebiet bzw. auf bestehenden Hof

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Wie bereits erläutert, gilt es 190 m² auszugleichen. Um die Auswirkungen des Eingriffs zu beurteilen, erscheint eine kurze Flächenaufteilung sinnvoll. Die Fläche befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald, andere Schutzflächen sind nicht betroffen.

Gesamtfläche d. Eingriffs: 190 m²

Da die Fläche sich auf ein mögliches Baufenster mit Erschließungsflächen reduziert, ist in diesem Bereich von einer kompletten Versiegelung auszugehen.

4.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Da diese Fläche somit einen Versiegelungsgrad über 0,35 aufweist, muss hier die Eingriffsschwere Typ A angesetzt werden. Für die Konstellation Kategorie 2 – Typ A gibt der Leitfaden eine Spanne von 0,8 – 1,0 vor.

Um den Eingriff zu minimieren und das Bauvorhaben zur freien Landschaft hin abzugrenzen, soll nach Westen eine 3-reihige Hecke (ca. 14 m) aus unterschiedlichen Sträuchern (standortheimische Gehölze) und 20% Heisteranteil entstehen. Der Abstand der Pflanzreihen zueinander beträgt 1,2 m, die Gehölze sind versetzt zueinander zu pflanzen.

Pflanzauswahl:

Sträucher für Hecke: Str: 2xv, 60-100 cm,

- *Cornus sanguinea*, - *Crataegus monogyna*
- *Corylus avellana*, - *Euonymus europeaeus*
- *Ligustrum vulgare*, - *Lonicera xylosteum*
- *Prunus padus*, - *Prunus spinosa*
- *Sambucus nigra*, - *Viburnum opulus*
- *Rhamnus catharticus*, - *Rosa canina*,
- *Viburnum lantana*

- Gehölze 2. Ordnung: h, 2xv, 150- 200 cm,

- *Acer campestre*, - *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*, - *Alnus glutinosa*,
- *Carpinus betulus*, - *Fraxinus excelsior*,
- *Prunus avium*
- *Quercus robur*, - *Salix fragilis*
- *Sorbus aucuparia*, - *Tilia cordata*

Vor dem Hintergrund dieser eingriffsminimierenden Maßnahmen kann hier der Faktor 0,8 verwendet werden.

$190 \text{ m}^2 \times 0,8 = 152 \text{ m}^2$ auszugleichende Gesamtfläche

4.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Es wird vorgeschlagen, westlich des Eingriffs ein Obstwiese anzulegen.

So sollen 6 Obstbäume im Pflanzabstand von ca. 7 m gepflanzt werden. Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume regionaler Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14-16 cm Stammumfang. Jährlich hat eine 2-fache Mahd zwischen 15.6. und 15.9. zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.

Diese Maßnahme kann ebenfalls mit einem Ausgleichsberechnungsfaktor von 1 berechnet werden.



Abb.5. Luftbild mit Eingriff und Ausgleich

Die Fläche ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

Deggendorf, 16.12.2014

KARL KIENDL

DIPL. ING.

LANDSCHAFTSARCHITEKT



Dipl.-Ingenieure

Kiendl & Moosbauer

Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3

94469 Deggendorf

Tel.: 0991 - 370 07 - 0

Fax: 0991 - 370 07 - 20

E-mail: lb@kiendl-moosbauer.de

Internet: www.kiendl-moosbauer.de

