

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



**SATZUNG VOM 31.01.2017  
GEMEINDE GRAFLING  
Neuwühn  
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 22.03.2016 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 öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) hat im Zeitraum vom 11.04.2016 bis 17.05.2016 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 13.06.2016 bis 18.07.2016 stattgefunden.

**4. Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Grafling hat die Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung in der Fassung vom 31.01.2017 in der Sitzung am 31.01.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Grafling, den 01.02.2017


  
Zißisberger, 1. Bürgermeister



**5. Inkrafttreten (§10, Abs.3 BauGB):**

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Neuwühn Nr. 1“ in Kraft getreten.

Grafling, den 03.03.2017

  
Zißisberger,  
Erster Bürgermeister



**Diplom-Ingenieure Kiendl & Moosbauer**

Büro für Bauwesen

Am Tegelsberg 3, 93449 Deggendorf

Telefon: 09441 9344-11 Fax: 09441 9344-12

E-Mail: [info@kiendl-moosbauer.de](mailto:info@kiendl-moosbauer.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Satzung**
- 2. Satzungsplan**
- 3. Plan Ausgleichsflächen**
- 4. Begründung**
  - 4.1 Anlass
  - 4.2 Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung
  - 4.3 Städtebauliche Erläuterung
  - 4.4 Festsetzungen für Bereiche der Ergänzungssatzung
  - 4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen
  - 4.6 Resümee
  - 4.7 Hinweise
- 5. Eingriffs- Ausgleichsregelung**
  - 5.1 Bestandsaufnahme
  - 5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
  - 5.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
  - 5.4 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**

Der im beiliegenden Lageplan M 1:1.000 flächig grün markierte Bereich wird als Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgehoben. Stattdessen definiert eine neue (blau gestrichelte) Linie den neuen Klarstellungsbereich des Bestands, eine weitere (rot- gestrichelte) Linie ergänzt den Geltungsbereich durch eine Ergänzungssatzung im Nordosten und im Südwesten.

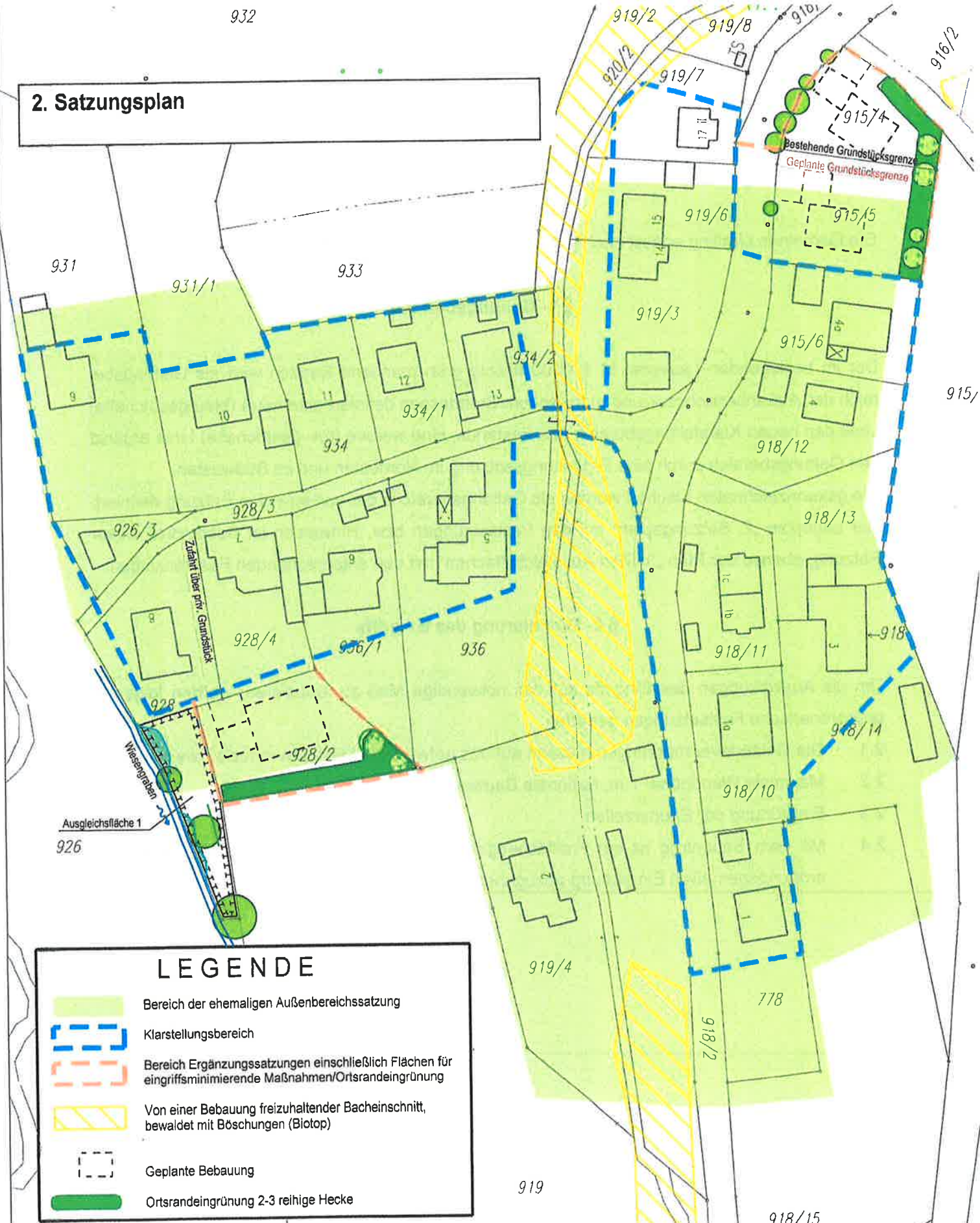
Die gekennzeichneten Flächen werden als Geltungsbereiche der vorliegenden Satzung definiert. Der Lageplan „2. Satzungsplan“ mit den Festsetzungen bzw. Hinweisen ist Bestandteil dieser Satzung, ebenso der Plan „3. Plan Ausgleichsflächen“ mit den entsprechenden Festsetzungen.

### **§ 2- Minimierung des Eingriffs**







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

- 2.1 Die Geländeänderungen müssen auf das notwendige Minimum reduziert werden.
- 2.2 Maximale Wandhöhe: 7 m, regionale Bauweise
- 2.3 Eingrünung der Bauparzellen
- 2.4 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit detaillierter Darstellung der ordnungsgemäßen Eingrünung abzugeben.

## 2. Satzungsplan



### LEGENDE

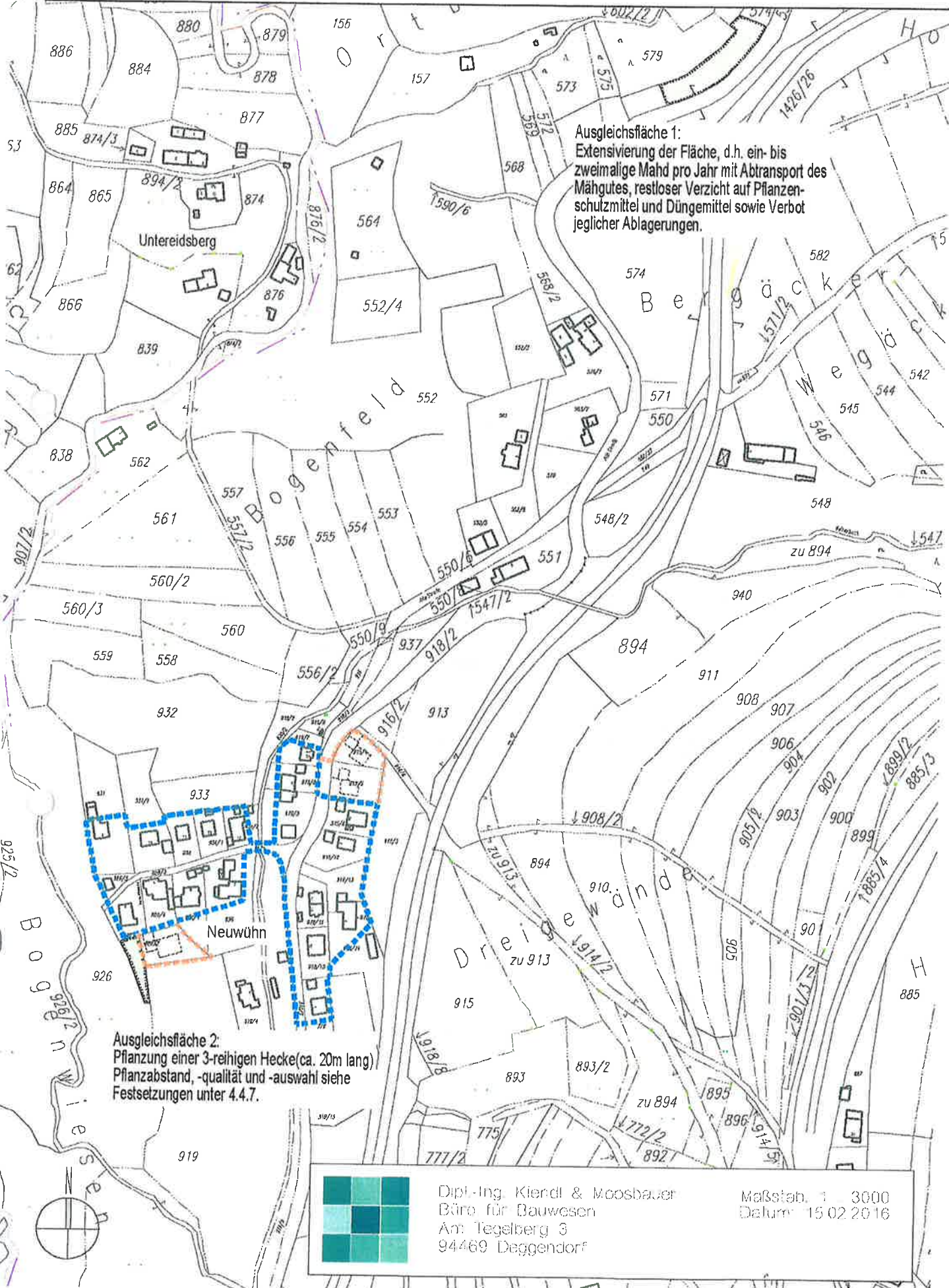
-  Bereich der ehemaligen Außenbereichssatzung
-  Klarstellungsbereich
-  Bereich Ergänzungsatzungen einschließlich Flächen für eingriffsminimierende Maßnahmen/Ortsrandeingrünung
-  Von einer Bebauung freizuhaltenen Bacheinschnitt, bewaldet mit Böschungen (Biotop)
-  Geplante Bebauung
-  Ortsrandeingrünung 2-3 reihige Hecke



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

Maßstab: 1 : 1000  
 Datum: 23.02.2015

### 3. Plan Ausgleichsflächen



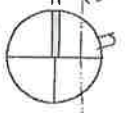
**Ausgleichsfläche 1:**  
 Extensivierung der Fläche, d.h. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, restloser Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngemittel sowie Verbot jeglicher Ablagerungen.

**Ausgleichsfläche 2:**  
 Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (ca. 20m lang)  
 Pflanzabstand, -qualität und -auswahl siehe Festsetzungen unter 4.4.7.



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

Maßstab: 1 : 3000  
 Datum: 15.02.2016



## 4. Begründung

### 4.1. Anlass

Auf Antrag der Eigentümer der Grundstücks Fl. Nr. 928 und 928/2 sowie Fl. Nr. 915/4 und 915/5 der Gemarkung Grafling, Herrn Georg Schmid, Dattinger Straße 4, 94539 Grafling sowie Herrn Max Steininger, Neuwühh 14, 94539 Grafling, sollen am südwestlichen sowie am nordöstlichen Ortsrand von Neuwühh die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 Einfamilienwohnhäuser 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 geplante Maßnahme befindet sich am bestehenden südwestlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Neuwühh. Obwohl im aktuellen Flächennutzungsplan als Außenbereich mit einzelnen Gebäuden dargestellt, liegt bereits eine Außenbereichssatzung zum Ortsteil Neuwühh vor.



Abb.2. Ausschnitt aus FNP

Die für den Ortsteil Neuwühh geltende Außenbereichssatzung ist auf beiliegendem Satzungsplan dargestellt. Nunmehr soll diese aufgehoben werden und im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die gesamten Fl.-Nr. 928/2,915/4 und 915/5 die Möglichkeit geschaffen werden, hierauf jeweils ein Einfamilienwohnhaus errichten zu können.

Städtebaulich scheint dies vertretbar, da die Grundstücke jeweils an bebauten Bestand angegliedert sind.

Um für ausreichend Parkplatzstellfläche zu sorgen, sind vor geplanten Garagen Stellplätze vorgesehen (Schlüssel: 2,0). Die Garagenvorplätze sind mit einer Mindestdiefe von 5,50 Meter vorzusehen.

### 4.4. Festsetzungen für Bereiche der Ergänzungssatzung

4.4.1.  Baugrenzen Haupt- bzw. Nebengebäude

4.4.2. max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

4.4.3. Traufseitige Wandhöhen: talseitig max. 7 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

4.4.4. Geländeänderungen:

Im Bereich der Hanglage sind zur Anpassung des Gebäudes Abgrabungen von 2,0 m und Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig, Stützmauern aus Naturstein sind bis 70 cm zulässig

4.4.5. Einfriedung:

Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzplatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen 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 15 cm einzuhalten.

4.4.6. Dachform: Satteldach

4.4.7.  Eingrünung

2 bzw. 3-reihige freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen und 20% Heisteranteil entstehen. Der Abstand der Pflanzreihen zueinander beträgt 1,2 m, die Gehölze sind versetzt zueinander zu pflanzen, Breite der Gesamthecke: min: 3,2 m bzw. 4,4 m

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

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

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

- Acer campestre, - Alnus glutinosa, - Carpinus betulus
- Prunus avium, - Salix- Arten, - Sorbus aucuparia,

Die freiwachsenden Hecken sind vom Grundstücksbesitzer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

Die freiwachsenden Hecken sind wie folgt auszuführen:

Bauparzellen 1 (Nordost):

90% der östlichen Grundstücksgrenze, 50% der nordöstlichen Grundstücksgrenze

Bauparzellen 2 (Südwest):

90% der südlichen Grundstücksgrenze



#### **4.5. Ver/- Entsorgungsanlagen**

- Schmutzwasser: Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal
- Oberflächenwasser: Einleiten in angrenzende Entwässerungsgräben
- 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.

#### **4.6. Resümee**

Durch eine dezente, regionaltypische Bebauung können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Eingriffe in den Naturhaushalt weitestgehend reduziert werden. Die restlichen Eingriffe sind durch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln und auszugleichen. Bei Vorlage des Bauantrages ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes verbindlich. Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.

#### **4.7. 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.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn ei-

ne flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist zu überprüfen.

- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein kann, soll gesammeltes Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form eingeleitet werden. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies nicht bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Eventuell notwendige Bauwerke (z.B. Regenüberlaufbecken), die zur Pufferung des gesammelten Niederschlagswassers, für die Einleitung in oberirdische Gewässer, notwendig werden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erstellen.
- Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätze für Abfallbehälter des 3- Tonnen- Systems ist vorzusehen.
- Im Bauantrag ist auch der Umgang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes darzustellen bzw. die Einhaltung der Anforderungen des Standes der Technik nachzuweisen.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung verpflichtet sich die Gemeinde Grafing einen Oberflurhydranten zu errichten.
- Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger der B 11 nicht gestellt werden.
- 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.
- Die Gefahr einer möglichen teilweisen Überschwemmung des Grundstücks Fl.Nr. 928/2, Gem. Grafing, konnte durch die vorliegende Hochwasserberechnung widerlegt werden. Die Hochwasserberechnung liegt der Fachstelle WWA Deggendorf vor und wurde vollinhaltlich gebilligt.
- Durch die im vorliegenden Gutachten bekannten Feststellungen, sind keine weiteren Vorsichtsmaßnahmen (Hochwasserschutz) bezüglich einer Bautätigkeit zu treffen.
- Die Ausgleichsfläche I (Fl.Nr. 574, Gemarkung Grafing) wird von der o. g. 110-KV-Freileitung der Bayernwerk AG überspannt. Die Schutzzone von 25 m beiderseits der Leitungssachse ist einzuhalten.

## 5. Eingriffs- Ausgleichsregelung

### 5.1 Bestandsaufnahme

Vorliegende Satzung soll den Geltungsbereich im Nordosten als auch im Südwesten um insgesamt 3 Bauparzellen erweitern.

Die Grundstücksflächen umfassen bei den Bauparzellen 1 (Nordost) ca. 1.330 m<sup>2</sup>, bei Bauparzelle 2 (Südwest) ca. 780 m<sup>2</sup>.



Abb.3. Bauparzellen 1 (Blickrichtung West)



Abb.4. Bauparzellen 2 (Blickrichtung Ost)

Es handelt sich bei beiden Flächen um Grünland, kartierte Biotope sind nicht betroffen. Der gesamte Satzungsbereich liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“, Teile des Satzungsbereichs sind entsprechend im Landschaftsschutzgebiet (ausgenommen Trasse Bundesstraße).

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



Abb.5. Luftbild mit Biotope



Abb.6. Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet

## 5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Wie bereits erläutert, gilt es die Eingriffe der beiden zusätzlichen Bauparzellen auszugleichen.

Gesamtfläche d. Eingriffs Bauparzelle 1 (Nordost): 1.330 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche d. Eingriffs Bauparzelle 2: (Südwest) 780 m<sup>2</sup>

Da für beide Grundstücke noch keine detaillierten Planungen vorliegen, werden die gesamten Grundstücksgrößen als Eingriffsflächen angenommen.

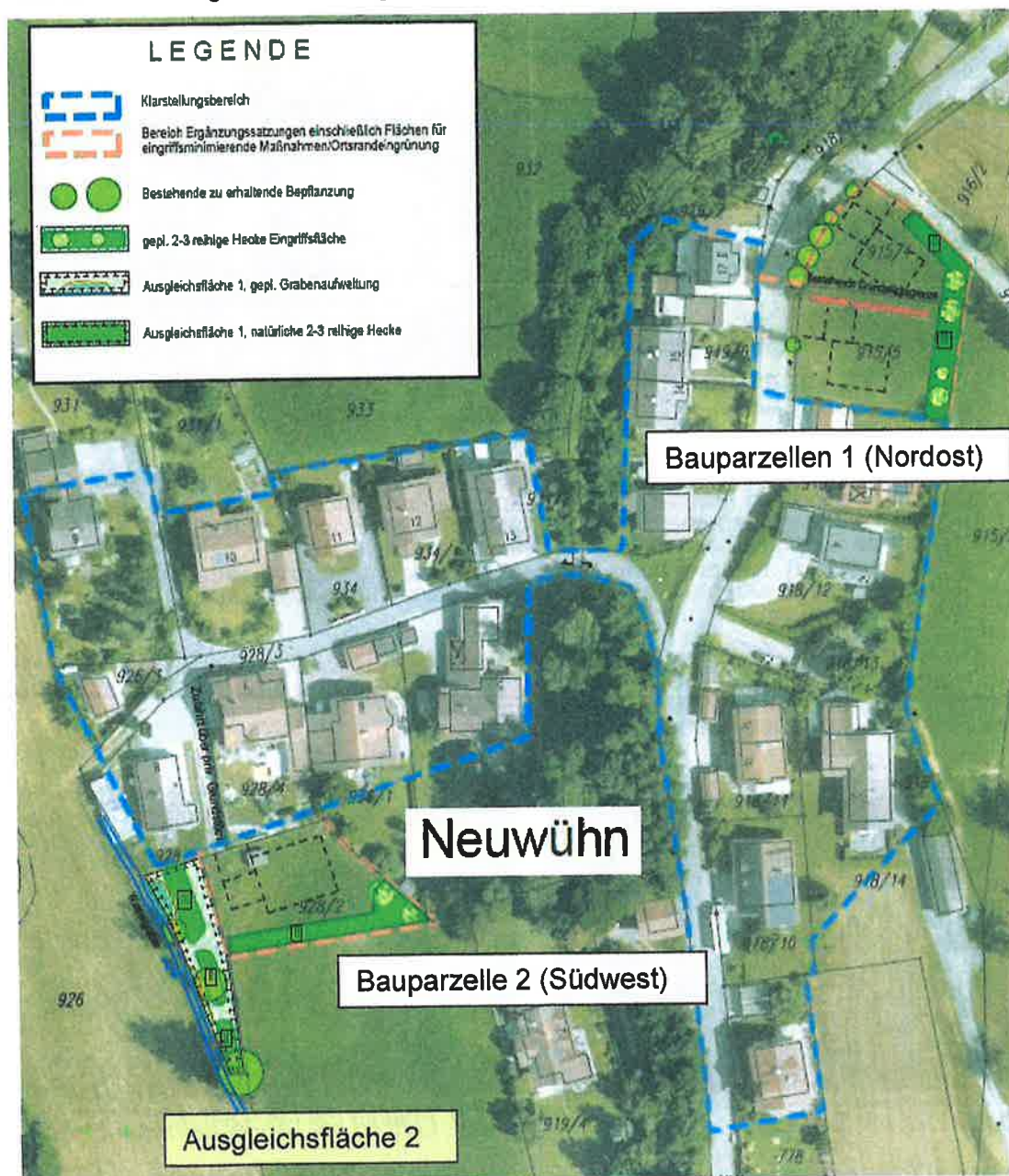


Abb.7. Luftbild mit Eingriffen 1 und 2 sowie Ausgleichsfläche 2

### 5.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Da diese Flächen einen Versiegelungsgrad unter 0,35 aufweisen, kann hier die Eingriffsschwere Typ B angesetzt werden. Für die Konstellation Kategorie 2 – Typ B gibt der Leitfa- den eine Spanne von 0,5 – 0,8 vor.

Um den Eingriff zu minimieren und das Bauvorhaben zur freien Landschaft hin abzugren- zen, soll jeweils als Ortsrandeingrünung eine 2- 3-reihige freiwachsende Hecke aus unter- schiedlichen Sträuchern (standortheimische Gehölze) und 20% Heisteranteil entstehen. Der Abstand der Pflanzreihen zueinander beträgt 1,2 m, die Gehölze sind versetzt zuei- nander zu pflanzen. Siehe hierzu die Festsetzungen unter 4.4.7.

Vor dem Hintergrund dieser eingriffsmindernden Maßnahmen kann hier der Faktor 0,5 verwendet werden.

Ausgleich Bauparzellen 1 (Nordost):  $1.330 \text{ m}^2 \times 0,5 = 665 \text{ m}^2$

Ausgleich Bauparzelle 2: (Südwest)  $780 \text{ m}^2 \times 0,5 = 390 \text{ m}^2$

## 5.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

### 5.4.1. Ausgleich Bauparzellen 1 (Nordost):

Ca. 500 m nördlich von dem hier auszugleichenden Eingriff liegt auf der Fl. Nr. 574, Gemarkung Grafling, eine ca. 1.340 m<sup>2</sup> große, brachliegende Wiesenfläche, welche von Wald bzw. von einer Straße begrenzt ist, momentan nicht mehr bewirtschaftet wird und teilweise bereits verwaldet.



Abb.8. Lageplan Ausgleichsfläche 1



Abb.9. Luftbild Ausgleichsfläche 1



Abb. 10. Blick auf Ausgleichsfläche



Abb. 11. Aufwuchs in Ausgleichsfläche

Geplant ist hier der Erhalt einer extensiven Wiesenfläche, d.h. Entfernen des Gehölzaufwuchses, ein- bis max. zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, restloser Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngemittel sowie Verbot jeglicher Ablagerungen. Als Ausgleichsfaktor kann hier 0,5 angesetzt werden, somit ergibt sich:

$$1.340 \text{ m}^2 \times 0,5 = 670 \text{ m}^2$$

Erforderliche Ausgleichsfläche: 665 m<sup>2</sup>

$$670 \text{ m}^2 > 665 \text{ m}^2$$

→ Der Ausgleich ist erbracht

Die Fläche ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit zu sichern.

#### 5.4.2. Ausgleich Bauparzelle 2: (Südwest):

Es wird vorgeschlagen, westlich des Eingriffs diesen auszugleichen (siehe Abb.5). Das Grundstück grenzt an einen Wiesengraben und es befinden sich einzelne Gehölze darauf. Darauf aufbauend soll der Bereich zum Graben in Teilen abgeflacht und naturnah gestaltet werden, um so die ökologische Wertigkeit zu verbessern.

Hierzu ist dieser mäanderartig auf eine Breite von bis zu 3 m abzuflachen, so dass bei verschiedenen Wasserständen unterschiedliche Teilbereiche unter Wasser stehen. Die Gestaltung des Grabens ist in dem Freiflächengestaltungsplan mit darzustellen. Zusätzlich sollen einzelne freiwachsende Heckenstrukturen die Habitatsvielfalt erhöhen.

Diese Maßnahme kann mit einem Ausgleichsberechnungsfaktor von 1 berechnet werden. Die Fläche umfasst ca. 380 m<sup>2</sup>. Es wird vorgeschlagen, diese Fläche abschließend als Ausgleich für den Eingriff (erforderlich: 390 m<sup>2</sup>) anzuerkennen.



Abb. 12. geplante Ausgleichsfläche



Abb. 13. angrenzender Wiesengraben

Die Fläche ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit zu sichern.

Deggendorf, 31.01.2017

  
KARL KIENDL  
DIPL.-ING. LANDSCHAFTARCHTEKT

Dipl.-Ingenieure

**Kiendl & Moosbauer**

Ing.-Büro für Landschaftsarchitektur

Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20

