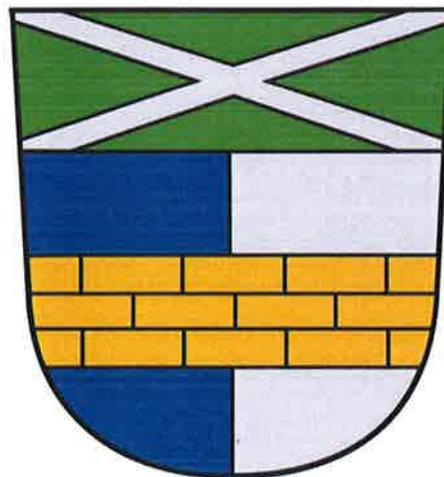


# Außenbereichssatzung

## Ortsteil Endbogen

Gemeinde: Grafling  
Landkreis: Deggendorf  
Reg. Bezirk: Niederbayern



**Entwurf** : Grafling, 22.07.2014  
**Entwurf geändert** : Grafling, 11.11.2014  
**Endfassung** : Grafling, 03.03.2015

Architekturbüro Gruber  
(vormals Zinke)

Am Waffenhammer 6  
94469 Deggendorf  
Tel: 0991/9989623-0  
Fax: 0991/21416  
E-Mail: [info@architektgruber.de](mailto:info@architektgruber.de)

Pointenstraße 4  
94209 Regen

## **Inhaltsverzeichnis**

- |    |                     |               |
|----|---------------------|---------------|
| 1. | Begründung          | Seite 1       |
| 2. | Satzung             | Seite 2 bis 5 |
| 3. | Lageplan M 1 : 1000 | Seite 6       |
| 4. | Verfahrensablauf    | Seite 7 bis 8 |

# **Außenbereichssatzung – Ortsteil Endbogen**

## **1. Begründung (gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)**

### **1.1 Gegenstand, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Der OT „Endbogen“ ist im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafing als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und Teilflächen des Ortsteils liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Er ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur als im Außenbereich gelegene Splittersiedlung einzustufen. Die vorhandene Bebauung setzt sich derzeit aus 1 landwirtschaftlichen Anwesen und 6 nicht landwirtschaftlichen Wohngebäuden samt Nebengebäuden zusammen. Die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen sind vorhanden.

Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.

Den Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Satzung hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafing in seiner Sitzung vom 28.04.2014 gefasst.

Durch die Ausnutzung von vorhandener Infrastruktur wird die Gemeinde auch 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.

Mit der Außenbereichssatzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.

### **1.2 Beschreibung des Planungsgebiets**

#### **a) Lage, Grundstücke**

Der OT Endbogen liegt ca. 2,5 km nördlich der Ortschaft Grafing. Ringsum grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Siedlung an.

Das Satzungsgebiet umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke 25/3, 250, 250/2, 252, 254, 257, 267, 268, 268/2, 268/3, 268/4, 320, 322, 322/2, 324, 325, 330, 351/2, alle Gemarkung Hirschberg.

Fläche des Satzungsgebiets : ca. 10.575 m<sup>2</sup> (1,06 ha)

#### **b) Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Satzungsgebiets erfolgt über die durchlaufende Gemeindeverbindungsstraße.

Das Abwasser kann über den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz entsorgt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt dezentral über Einzelbrunnen.

Eine Anbindung an die Versorgungseinrichtungen Strom und Telekommunikation ist aufgrund der vorhandenen Strukturen auf kurzem Wege realisierbar.

## 2. Satzung

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Grafling folgende Satzung:

### Außenbereichssatzung „Endbogen“

#### § 1 Satzungsbereich

Der Satzungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.



Abgrenzung des Satzungsbereichs

#### § 2 Vorhaben

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen 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 Hinweise durch Planzeichen und Text

3.1  bestehende Grundstücksgrenze, unverbindlich

3.2  bestehende Gebäude

3.3 322 Flurstücknummer

3.4 Entsorgung von Niederschlagswasser

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasser-durchlässig auszubilden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu ver-

sickern. 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 Untergrundes ist zu überprüfen.

Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird vorsorglich 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 Rückhalteräumen“, 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.

### 3.5

#### Immissionen

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

3.6

### Gestaltung und Bebauung

Auf den Hauptgebäuden sind Satteldächer zu planen. Bei der Fassadengestaltung sind natürliche Farbtöne (Erdfarben, Pastell) zu verwenden.

Die Vorgaben der BayBO sind einzuhalten, die Rettung von Personen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung müssen möglich sein.

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen nach VDE 0132 bzw. Gasversorgungsanlagen – soweit vorhanden – sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

3.7

### Landschaftsschutzgebiet

Die Grenzen des „Landschaftsschutzgebietes Bayer. Wald“ können bei der Gemeinde Grafling oder beim Landratsamt Deggendorf eingesehen werden.

3.8

### Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Deggendorf) zu verständigen.

3.9

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der Außenbereichssatzung keine Anwendung. Allerdings bedeutet dies nur, dass die Eingriffsregelung bei der Aufstellung der Satzung als solches nicht berücksichtigt wird. Bei dem Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, muss jedoch im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG abgearbeitet werden.

3.10

### Trinkwasserversorgung mit Einzelwasserversorgungsanlagen

Der Nachweis, dass Trinkwasser qualitativ und quantitativ dauerhaft in ausreichender Menge zur Verfügung steht, ist vor Antragstellung zu Bauvorhaben mit Vorlage von aktuellen Fachgutachten zu erbringen.

3.11

### Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest 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.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Durch die Außenbereichssatzung reichen bestehende Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebauten Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



#### 4.      **Verfahrensablauf**

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

Die Gemeinde Grafling hat in der Sitzung vom 28.04.2014 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

In der Sitzung vom 22.07.2014 wurde der Satzungsentwurf in der Fassung vom 22.07.2014 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.07.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.2014 bis 15.09.2014 im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

##### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.07.2014 in der Zeit vom 04.08.2014 bis 15.09.2014 beteiligt.

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

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 11.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2014 bis 05.01.2015 im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26.11.2014 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 11.11.2014 in der Zeit vom 26.11.2014 bis 05.01.2015 beteiligt.

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

Die Gemeinde Grafling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2015 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO 2008 in der Fassung vom 03.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Grafling, den... 18.03.15 .....

  
.....

(Zißlsberger)  
1. Bürgermeister

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

Die Gemeinde Grafing hat am ~~14.03.15~~ **18.03.15** den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Grafing, den **18.03.15**.....

  
.....

(Ziölsberger)  
1. Bürgermeister