

**AUSSENBEREICHSSATZUNG „OBERRIED- NR. 1“
GRAFLING
gem. § 35 BauGB, Abs.6**



**GEMEINDE GRAFLING
OBERRIED
Landkreis Deggendorf**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Grafling hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB, Abs. 6 in seiner Sitzung am 30.06.2015 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 10.08.2015 bis 14.09.2015 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 22.12.2015 bis 08.02.2016 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Grafling hat die Satzung in der Fassung vom 26.04.2016 in der Sitzung am 26.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
Grafling, den 27.04.2016



Zißlsberger, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten (§10, Abs.3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die „**Außenbereichssatzung Oberried Nr. 1**“ in Kraft getreten.
Grafling, den 05.05.2016.



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: info@kiendl-moosbauer.de



Inhaltsverzeichnis

1. **Satzung**
2. **Satzungsplan**
3. **Begründung**
 - 3.1 **Anlass**
 - 3.2 **Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung**
 - 3.3 **Flächennutzungsplan**
 - 3.4 **Ver- und Entsorgungsanlagen**
 - 3.5 **Naturschutz**
 - 3.6 **Hinweise**

1. Satzung

Die Gemeinde Grafing erlässt nach § 35 Abs. BauGB folgende Satzung:

§ 1- Geltungsbereich

Die im beiliegenden Lageplan M 1:1.000 gekennzeichneten Flächen werden als Geltungsbereiche der vorliegenden Satzung definiert. Der Lageplan mit den Festsetzungen bzw. Hinweisen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2- Zweck der Satzung

Zweck der vorliegenden Satzung ist es, dem vorhandenen Handwerksbetrieb, welcher als Heizung- Sanitärbetrieb, bzw. Hufschmiede als nichtstörend eingestuft werden können, sowie der Tierarztpraxis im Rahmen des neuen Geltungsbereiches Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und auch innerhalb dieser Grenze die Entstehung von Wohngebäuden zu ermöglichen.

2. Satzungsplan



Legende

— Geltungsbereich



3. Begründung

3.1. Anlass

Auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 818 der Gemarkung Grafling sollen am nördlichen Ortsrand von Oberried die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zugehörigen Garagen geschaffen werden. Zudem soll durch die Satzung der vorhandene handwerkliche Betrieb nach § 35 Abs. 6 gesichert werden.

Als Rechtsinstrument wird die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB angewandt.

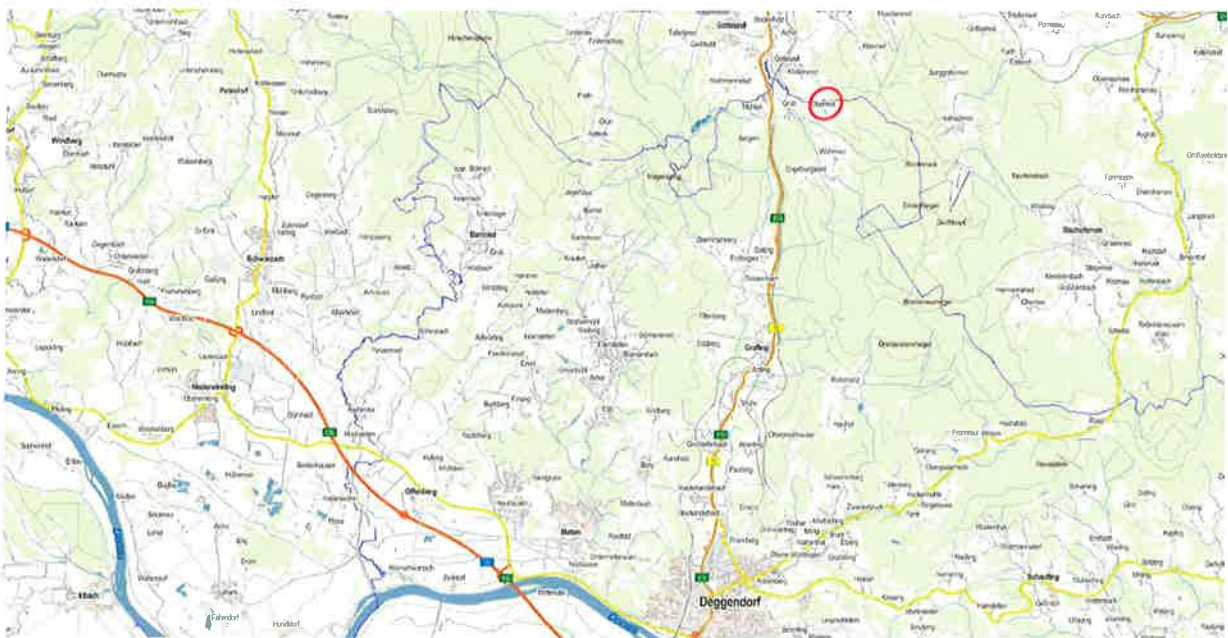


Abb. 1. Lage im Raum

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. Flächennutzungsplan

Die geplante Maßnahme befindet sich am bestehenden nord-östlichen Ortsrand von Oberried. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Außenbereich mit einzelnen Gebäuden dargestellt, eine Satzung zum Ortsteil Oberried liegt nicht vor.

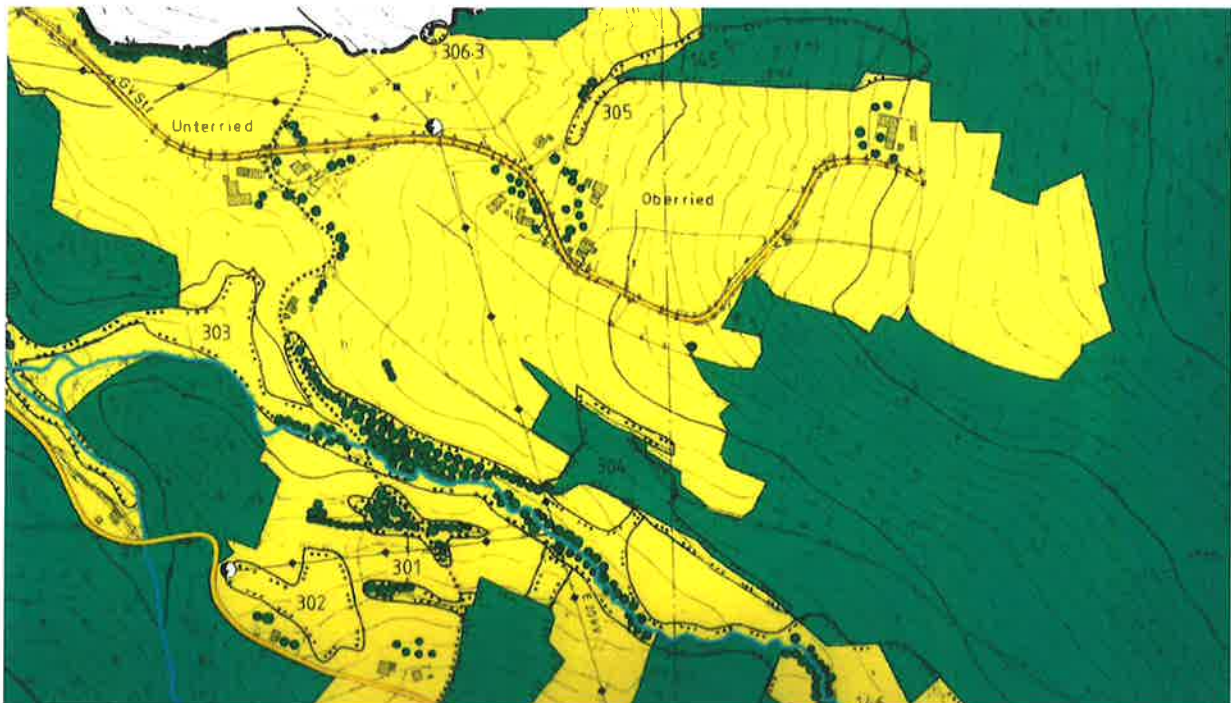


Abb.2. Ausschnitt aus FNP

3.4. Ver/- Entsorgungsanlagen

Schmutzwasser: eigene Kleinkläranlage

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

Wasser: Eigene 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. Naturschutz

Im neu definierten Geltungsbereich befindet sich ein altes Ostgehölz. Dies ist auch bei weiteren Planungen zu erhalten. Im Zuge der Genehmigungsplanung über das Einzelbaurecht ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung abzuhandeln. In dieser ist für ausreichende Pflanzmaßnahmen an den Geltungsbereich der Satzung angrenzende Gehölzbestand wird weder beeinträchtigt, noch beseitigt.



Abb.3. Luftbild mit Satzungsbereich und zu erhaltendem Gehölz

3.6 Hinweise

- Wassergefährdende Stoffe:

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlageverordnung –VawS- einschlägig.

- Denkmalpflege:

Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Naturschutzbehörde oder der Kreisarchäologie Deggendorf zu melden.

- Telekom:

Durch die Satzung 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.

-Immissionsschutz:

Bei der Nutzung auf Nachbargrundstücken und dem baurechtlichen Vorgaben (baurechtliches Rücksichtnahmegebot) finden schädliche Umwelteinwirkungen keine Berücksichtigung. Die Einhaltung der Anforderungen des Standes der Technik ist ggf. in Abstimmung mit dem Landratsamt Deggendorf nachzuweisen. Durch die vorhandenen Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet wird eine angepasste Planung notwendig. Diese Planung ist bei Vorlage des Bauantrages nachzuweisen. In den textlichen Festsetzungen des Satzungsentwurfes wird unter 3.6 Hinweise auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen. Ergänzend ist besonders darauf hinzuweisen, dass schädliche Umweltwirkungen keine Berücksichtigung finden.

-Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird im Planungsgebiet auf 48 m³, bei 2 Stunden auf 96 m³ festgelegt. Diese Forderung wird durch den Behälter mit 86 m³, sowie der Anstauvorrichtung im Bach erfüllt. Der Löschwasserbehälter ist so zu gestalten, dass er von der Feuerwehr ganzjährig angefahren werden kann und dass die Wasserentnahme durch die Feuerwehr mit genormten Anschlüssen möglich ist. Seitens des Kommandanten ist die ordnungsgemäße Entnahme aus dem Behälter und dem Bach zu bestätigen. Die Anlagen sind einmal jährlich zu warten.

-Bayernwerk AG:

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Im Planungsbereich befinden sich Stromkabel. Beidseitig vom Erdkabel ist eine Zone von je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauung freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starken Wurzeltrieb.

-Wasserversorgung und Grundwasserschutz:

Die Wasserversorgung in Oberried basiert auf Einzelwasserversorgungsanlagen und einer Gruppenanlage.

Im Geltungsbereich der Satzung sollen mögliche Gebäude nicht zentral, sondern über Einzelwasserversorgungsanlagen mit Trinkwasser versorgt werden. Der Nachweis, das Trinkwasser qualitativ und quantitativ dauerhaft und in ausreichender Menge zur Verfügung steht, ist vor Antragstellung zu Bauvorhaben mit Vorlage von aktuellen Fachgutachten zu erbringen. Die Beeinflussung vorhandener Trinkwassergewinnungsanlagen durch Bauarbeiten, Erdarbeiten o. ä. ist zu vermeiden. Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweilig 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. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Schmutzwasserentsorgung:

Nach dem Abwassergesamtkonzept der Gemeinde Grafling vom 10.12.2005 ist für den Bereich Oberried die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen vorgesehen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen diese Art der Schmutzwasserentsorgung keine grundsätzlichen Bedenken.

-Niederschlagswasserentsorgung:

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 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 Einleitungen 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 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.

Die Voraussetzungen der Technischen Regeln der TREN OG und der TENGW, sowie der DWA-M 153, DWA-A 117 und DWA-A 138 werden beachtet. 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 Bauleitung berücksichtigt werden.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

-Belange der Abfallentsorgung (ZAW Donau-Wald):

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-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts sind zu berücksichtigen.

Deggendorf, 26.04.2016

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

