

Einbeziehungssatzung Eidsberg Süd

Gemeinde Grafling

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Georg Lorenz
Graflinger Strasse 282 94469 Deggendorf
Telefon 0991-26972 Fax 0991-285912

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Einbeziehungssatzung

Auf Grund von § 34, Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Grafling folgende, durch das Landratsamt Deggendorf am (AZ.) genehmigte Satzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäss dem im beigelegten Lageplan M 1/1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des nach § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Auf den einbezogenen Flächen ist ein Gasthaus mit Kegelbahn und Betriebsleiterwohnung zulässig. Die o. a. textlichen und zeichnerischen Vorgaben sind zu beachten. Gleiches gilt für die Festsetzungen der Grünordnung und die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Als Ausgleichsfläche ist im Kohlbachtal auf Flurnummer 949 (vgl. Kartenausschnitt) in einer Mindestgröße von insgesamt 2880qm Anerkennungswert mit den beiden Teilbereichen Fichtenrodung mit Schaffung einer Bachwiese im südlichen Teil mit einer Fläche von ca. 1250qm entsprechend Anerkennungswert von 1875qm und Fichtenrodung mit anschließender Sukzession im nördlichen Teil mit mind. 1005qm ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann der erforderliche ausgleich erbracht werden.

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. **Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens / Geländegestaltung**
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300, schichtenweiser Abtrag). Aushubmaterial ist ordnungsgemäss zu beseitigen. Vor allem darf es nicht auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtflächen, Trocken- und Magerstandorten, alten Hohlwegen, Waldrändern, Bachtälern abgelagert oder dauerhaft dort verbracht werden, vgl. auch die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.
2. **Bestandssicherung**
Der prägende Baumbestand (vgl. planliche Festsetzungen) ist zu erhalten und zu pflegen. Zur Sicherung der angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Flächen (Biotope und v. a. Flächen nach Art. 13 d BayNatSchG) sind entsprechende Sicherungsmassnahmen insbesondere während der Bauzeit zu treffen (z. B. Schutzzaun, vorübergehender Wall ausserhalb).
3. **Grenzzaun/Ortsrandeinbindung**
Entlang der künftigen Grundstücksgrenze ist eine lockere Gehölzpflanzung zur Ausbildung eines Ortsrandes/-eingangs aus heimischen Gehölzen evtl. auch Obstbäumen (Hochstämme) in einem mind. 6m breiten Streifen erforderlich unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände. Zum Nachbargrundstück wird die spätere Wuchshöhe, der Bepflanzung, sowie der Nährstoffbedarf der Gehölze, entsprechend berücksichtigt.
4. **Stellplätze, Bodenbeläge**
Stellplätze für Besucher und Beschäftigte sollen möglichst in den vorderen Grundstücksbereichen zu liegen kommen. Sie sind als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder sonstigen durchlässigen Materialien anzulegen. Eine völlige Oberflächenversiegelung ist für die Anlage von Stellplätzen nicht zugelassen. Zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen vorzusehen: Pro 6 PKW ist ein Grossbaum zu pflanzen und vor Beschädigung zu schützen.
Zur Erbringung der notwendigen Stellplätze ist die Mitbenutzung der bereits durch die Gemeinde angelegten 15 - 20 Stellplätze auf Flurnummer 901/2 erlaubt. Durch diese Massnahme wird die Anzahl der neu anzulegenden Parkplätze und der, damit verbundene Landschaftsverbrauch deutlich verringert.

5.

Geländeschnitte und Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag sind durch den Architekten Schnitte nach einer Höhenvermessung des Geländes vorzulegen, die die Geländeanpassung des Bauwerks darstellen. Zudem ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Freiflächen mit Belägen, Entwässerung, Sicherungsmassnahmen für angrenzende wertvolle Flächen (Biotope, 13d Flächen), Begrünung, Schnitte zur Höheneinpassung usw. entsprechend den Vorgaben regelt.

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Erschliessung

Verkehr

Die Erschliessung des Grundstückes ist über die bestehende Ortsverbindungsstrasse nach Eidsberg sichergestellt. Zur Sicherstellung der ordnungsgemässen Entsorgung durch die ZAW Donau Wald sind die Vorschriften der EAE 85/95 zu beachten.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über die Anschlussmöglichkeit an die best. gemeindlichen Anlagen sichergestellt. Bezüglich der Trinkwasserversorgung hat der Gemeinderat Grafling am 15.01.2002 beschlossen für die Eidsberger Quelle ein Wasserschutzgebiet auszuweisen. Gleichzeitig wurde das Büro für Bauwesen G. Baumann, Deggendorf beauftragt Antragsunterlagen zu fertigen und diese zur Genehmigung vorzulegen.

Für die Quelle Flurnummer 746, Gemarkung Hirschberg wurde am 19.06.1970 Urkundenrolle 306/1970 beim Notarassessor Dr. Rüdiger Graf von Stosch, Deggendorf der damaligen Gemeinde Hirschberg eine Grunddienstbarkeit für die Quelfassung und Ableitung erteilt. Für die zweite Quelle wird nach Erhalt der Antragsunterlagen für das Wasserschutzgebiet versucht, eine notarielle Grunddienstbarkeit zu erhalten. Zum anderen wird die Gemeinde Grafling bei der Errichtung des Abwasserkanals Eidsberg in die Gemeindeverbindungsstrasse von Eidsberg zum Gewerbedorf Petraching ein Leerrohr mitverlegen, damit in Zukunft auch die Versorgung mit Fernwasser gesichert werden kann. Für die Löschwasserversorgung steht neben dem vorhandenen Hydranten im Ortsbereich von Eidsberg noch ein Löschweiher zur Verfügung.

Abwasser

Ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung, an die Kläranlage in Deggendorf ist geplant. Bis zur Erstellung des Kanalanschlusses ist die Abwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage sicherzustellen. Der Planung ist ein Gutachten eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft über die Abwasserentsorgung entsprechend Art. 17a BayWG beizulegen. Das Oberflächenwasser und Dainagewasser darf nicht in die Kleinkläranlage eingeleitet werden und ist grossflächig auf dem Grundstück zu versickern.

Einbeziehungssatzung:
Gemeinde:
Landkreis:

Eidsberg Süd
Grafling
Deggendorf

Hinweise

Hinweise E.ON Netz GmbH

Der Anschluss des Gebäudes erfolgt mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist die E.ON zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Der Bauwerber hat sich rechtzeitig vor der Ausführung mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze der Telekom in Verbindung zu setzen.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Der Bauwerber wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt die E.ON Netz GmbH.

Hinweise Bay. Bauernverband

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die bei ordnungsgemässer landwirtschaftlicher Nutzung anfallenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen (Gülle) sind vom Bauwerber insbesondere im Hinblick auf die Gasthausnutzung zu dulden.


Hinweise Fachkundige Stelle für die Wasserwirtschaft

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen, insbesondere die VAWS einzuhalten. Es ist darauf zu achten, dass während der Bauarbeiten keine Fremdstoffe in das Gewässer gelangen können.

§ 4

Diese Satzung tritt gemäss § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafling, den ... 02.03.2004 ...


.....
1. Bürgermeister

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Verfahren

Auslegung: Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Eidsberg Süd wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.03 bis 15.04.03 im Rathaus der Gemeinde Grafling öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 07.03.03 ortsüblich bekanntgemacht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäss § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Grafling, den 06.03.2003



[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister

Genehmigung: Das Landratsamt Deggendorf hat mit Schreiben vom 12.02.2004 (AZ.: 40-610.Hofl.K) die Einbeziehungssatzung Eidsberg Süd gemäss § 6 BauGB (Analog) genehmigt.

Grafling, den 18.02.2004



[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister

Bekanntmachung: Die Erteilung der Genehmigung wurde am 02.03.04 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Einbeziehungssatzung Eidsberg Süd eingesehen werden kann.

Grafling, den 02.03.2004



[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister

Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: Deggendorf, 12.11.2002
Entwurfsfassung: Deggendorf, 23.01.2003
Planfassung: Deggendorf, 23.01.2003
Planfassung: Deggendorf, 19.01.2004
Planfassung: Deggendorf, 10.02.2004

Planung:

Architekt Georg Lorenz
Graflinger Strasse 282
94469 Deggendorf



Dipl.-Ing. (FH) G. Lorenz

Grünordnung und
Eingriffsregelung:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Inge Haberl
Deggendorfer Strasse 32
94522 Wallersdorf

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

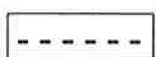
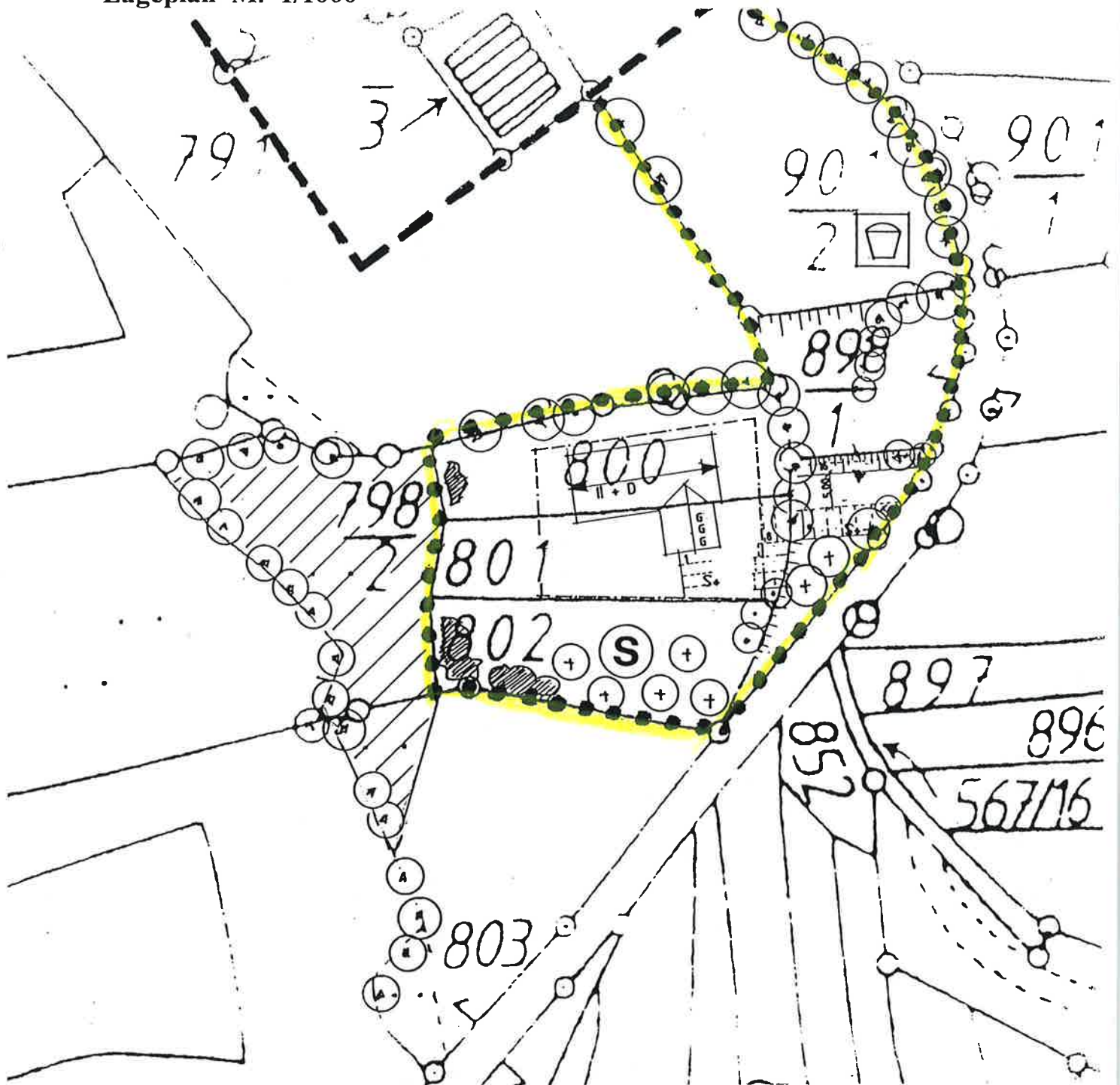
Gemeinde:

Grafling

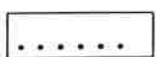
Landkreis:

Deggendorf

Südliche Einbeziehung Eidsberg
Lageplan M. 1/1000



Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile



Einbeziehung einzelner Aussenbereichsgrundstücke

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

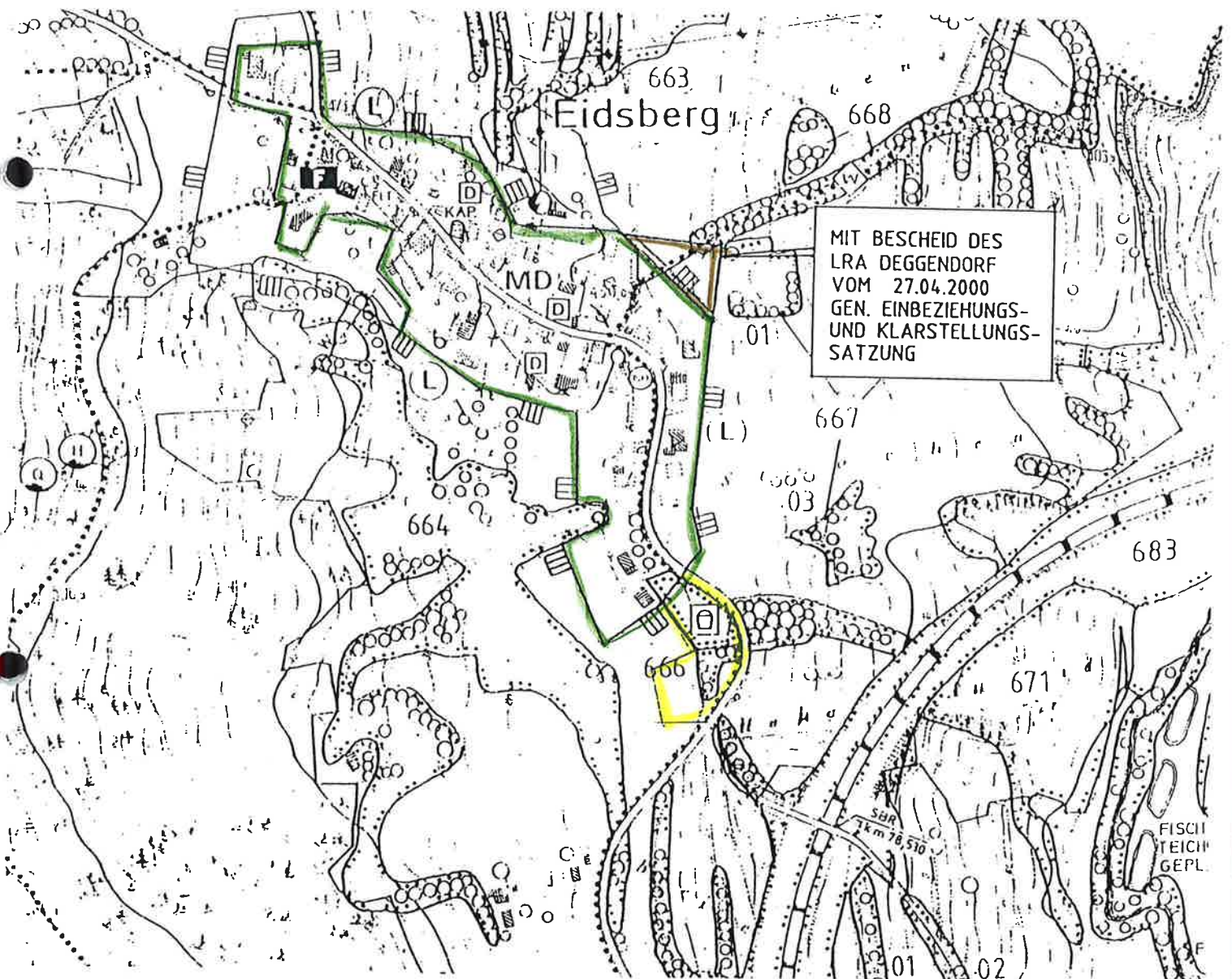
Grafling

Landkreis:

Deggendorf

EINBEZIEHUNGSBEREICH

Bereich Eidsberg Lageplan M. 1/5000



Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile



Einbeziehung einzelner Aussenbereichsgrundstücke

Einbeziehungssatzung:

Gemeinde:

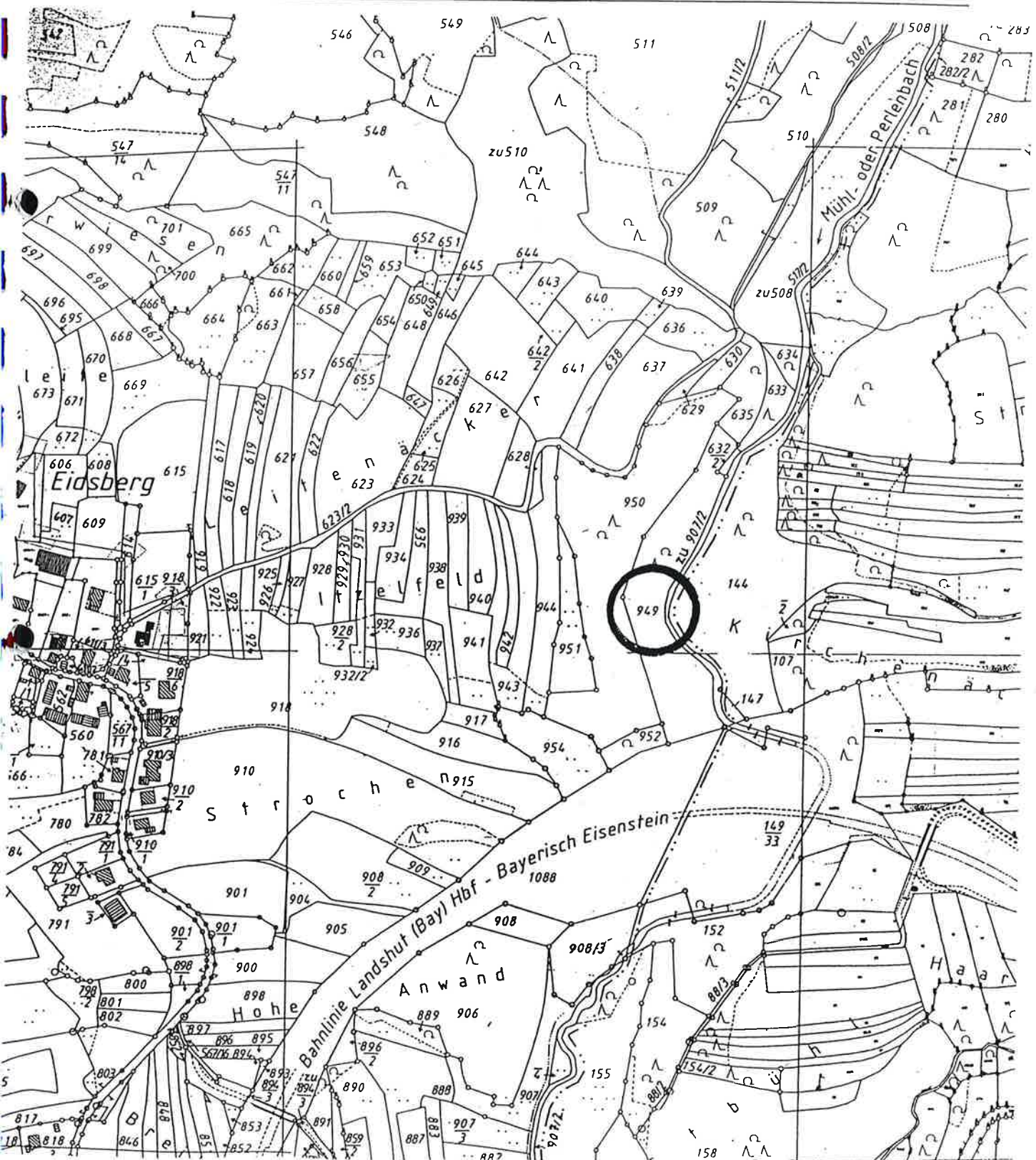
Landkreis:

Eidsberg Süd

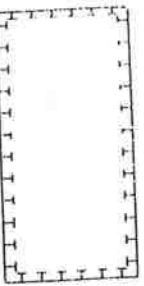
Grafling

Deggendorf

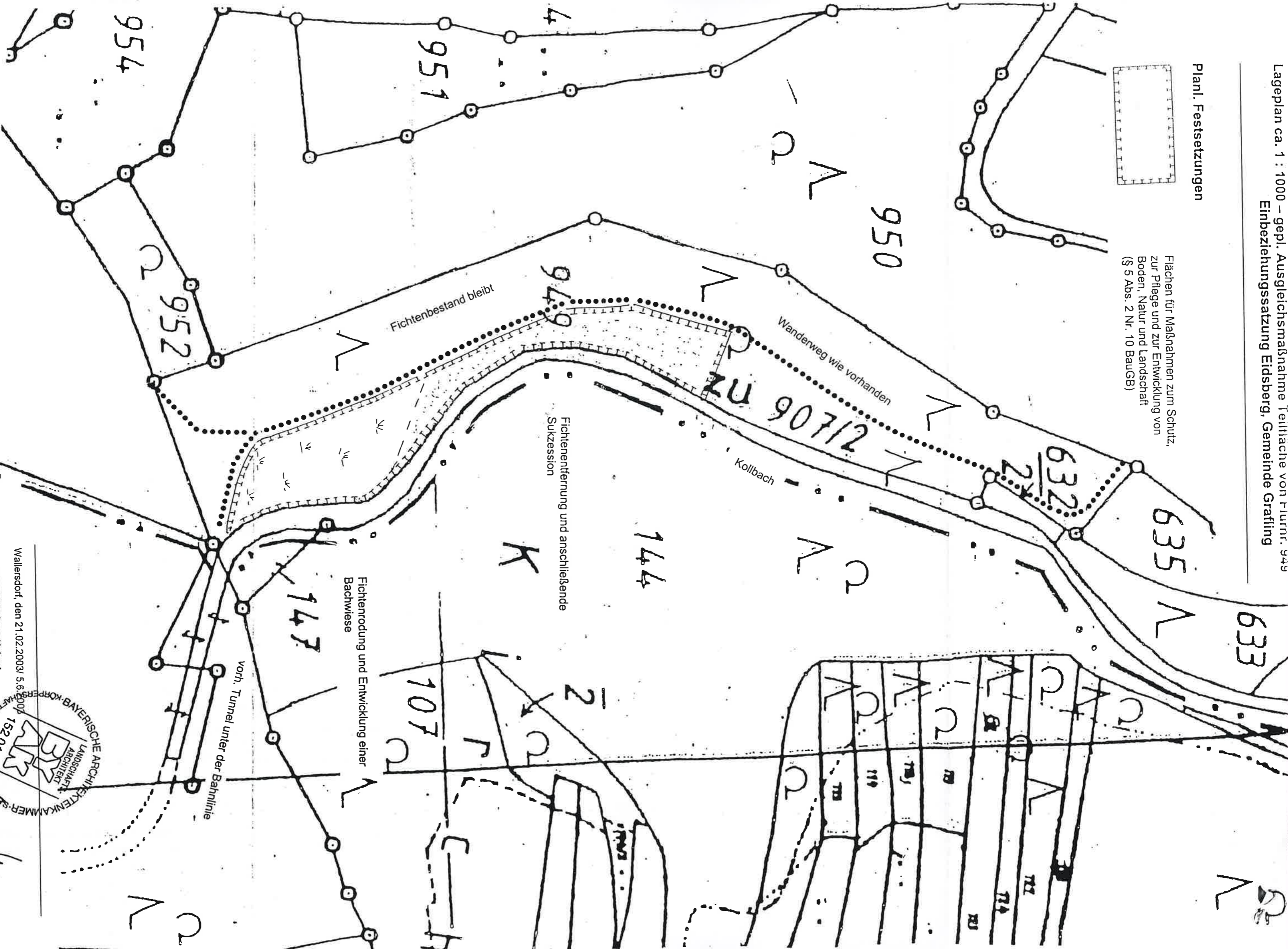
Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme zum gepl. Sondergebiet
am südl. Ortsrand von Eidsberg
Gemeinde Grafling auf Teil von Flurnr.949



Planl. Festsetzungen

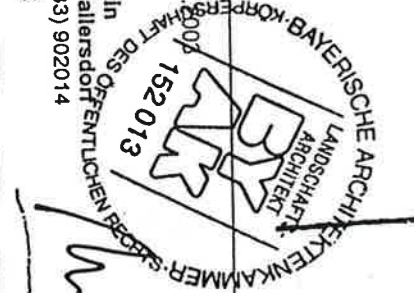


Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



Flächenangaben und Darstellung sind ca. Angaben;
Eintragung laut Ortstermin vom 03. Juni 2003

Wallersdorf, den 21.02.2003/ 5.6.2003
Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Degendorfer Str. 32; 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Inge Haberl

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i. d. Bauleitplanung

Projekt: Einbeziehungssatzung Eidsberg Süd
Sondergebiet in Eidsberg, Gemeinde Grafling

Kurzbeschreibung: Bebauung: Sondernutzung Gasthaus mit Kegelbahn
Grundflächenzahl GRZ = 0,25

Das Sondergebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Orts Eidsberg. Der Spiel- und Bolzplatz ist bereits Bestand. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. Davon werden ca. 3.600m² für die gepl. neue Nutzung (Sondergebiet mit Zufahrt) überplant.

Die Fläche mit der geplanten Sondernutzung ist im derzeitigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Landwirtschaftliche Nutzfläche enthalten. Sie liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (früher Schutzzone Naturpark Bayer. Wald).

Ergebnis: Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf nach **Typ BII** bei Faktor 0,8 mit 2880 m².

Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit der geplanten Baumaßnahme ist dazu die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich. Diese wird durch den Bauherrn im Zuge der Maßnahme auf Flurnr. 949 direkt am Kollbach bereitgestellt. Die konkrete Gestaltung wird noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Anerkennungsfaktor beträgt je nach Maßnahme 1,0 bzw. 1,5, wonach mind. 2880 m² bzw. 1920 m² als Ausgleichsfläche gestaltet, gepflegt und gesichert werden müssen.

Inhalte: Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen,
Einordnung in Bestandskategorien
Ermittlung der Eingriffsschwere
Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der Planungsqualität
Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung'
BayStMLU München September 1999

Wallersdorf, den 21.02.2002

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32; 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013 Fax (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Einbeziehungssatzung:

Gemeinde:

Landkreis:

Eidsberg Süd

Grafling

Deggendorf

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für das Sondergebiet in Eidsberg - entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 99

Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben
 - Bestandserfassung, -bewertung
 - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Eine vereinfachte Vorgehensweise ist bei der Art der gepl. baulichen Nutzung bzw. aufgrund der Lage im LSG nicht möglich, eine Behandlung im sogenannten Regelverfahren ist erforderlich.

II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt. Bei den betroffenen Flächen für das geplante Sondergebiet handelt es ausschließlich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen), die direkt am südlichen Ortseingang von Eidsberg westlich der Straße liegen
Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	- Wirtschaftswiese - Ranken und Böschungen mit Gehölzen und z.T. ruderalisierter Gras-/Krautflur - angrenzend wertvolle nach Art 13 d geschützte Feuchflächen	mittlere Bedeutung II unten bei den direkt betroffenen Flächen	Strukturanreicherung durch - rahmende Gehölzpflanzungen, z.T. auch Entfernung einzelner Gehölze notwendig - größerer Teil der Wiesenfläche wird überbaut
Fauna	- „Ortsrandlage mit Gehölzstrukturen in Kombination mit Wiesen- und Feuchfläche und dem angrenzenden Bächlein bietet (Teil-) Lebensräume für einige Tierarten	mittlere Bedeutung II oben	- Gehölzstrukturen, Säume und verbleibende Wiese/ Feuchfläche bieten weiterhin Lebensraum für einige Arten, jedoch Störungen durch Versiegelung/ Nutzung/ Frequentierung
Boden	- Grünlandboden mittlerer Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	großflächige Versiegelung durch Gebäude + Erschließung
Wasser	- gewisse Erosion auf leichter Hanglage - Wasser kann verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe mittlere Bedeutung I oben bis II unten	- durch Versiegelung einerseits höherer Abfluss - andererseits Verbesserung durch Maßnahmen wie Regenwassersammlung, -rückhaltung/ evtl. Ableitung über Graben bzw. flächig in die Feuchfläche, ohne allerdings weiter hier einzugreifen
Klima Luft	- Ortsrandlage, freie Landschaft, - Kaltluftabfluss in das kleine Bachtälchen wird verändert	geringe Bedeutung I oben	- stärkere Aufheizung durch hohen Versiegelungsgrad Gebäude - Randzonen mit Vegetation (Gehölze) und verbleibende Wiesen wirken demgegenüber ausgleichend

Einbeziehungssatzung:

Gemeinde:

Landkreis:

Eidsberg Süd

Grafling

Deggendorf

Landschaftsbild	- Ortsrandlage stellt sich derzeit als grüner Ortsrand/ -eingang dar, wird durch die geplante Baumaßnahme stark beeinflusst/ verändert, Lage im Landschaftsschutzgebiet, wo der landschaftliche Reiz von besonderer Bedeutung ist	hohe Bedeutung III	gewisser Ausgleich/ im Sinne einer Eingriffsminimierung durch rahmende Eingrünung, Durchgrünung bzw. entsprechende Baukörpergestaltung und Geländeeinpassung in Anlehnung an die prägenden Gehölze/ Landschaftselemente (Hecken, Obst usw.)
-----------------	---	-----------------------	---

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich auch positive Veränderungen erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III).

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

III. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

laut Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	x
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	x
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	x
Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS - LG 4 bzw. DIN 18920)	x
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	◆
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	◆
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen	◆

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Schutzgut Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	x
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	◆
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	◆
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	

Schutzgut Boden	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und / oder seltene Böden	x
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	x
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen	◆
Reduzierung des Versiegelungsgrades	◆
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)	◆
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	◆
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	

Schutzgut Klima / Luft	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung	◆
Vermeidung von unnötigen Emissionen, z. B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart	

Schutzgut Landschaftsbild	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen	
<ul style="list-style-type: none">- naturnahe Gewässerufer- markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)- Waldränder- einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen- Hecker und Gebüschgruppen insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	
Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	◆
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	◆
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.	◆
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	◆
Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe	◆

◆ eingeplante Maßnahmen im Sondergebiet Eidsberg/ Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne einer Eingriffsminimierung

x hier nicht zutreffend/ relevant

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere → Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Zuordnung zu:

Typ B mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht (bei GRZ von 0,25)

bei derzeitiger Grünlandnutzung und anschließenden Gehölzstrukturen bzw. Feuchtfächen nach Art. 13 d BayNatSchG
= **Kategorie II** (Gebiete mit mittlerer Bedeutung bezüglich Arten- u. Lebensräumen, Landschaftsbild, Klima u. Luft) – für Wiesenfläche selbst damit **Faktorspanne zwischen 0,5 – 0,8**,

allerdings im Gesamtzusammenhang mit Feuchtfächen, Landschaftsschutzgebiet zu betrachten, die zu den Gebieten mit hoher Bedeutung zählen

Durch **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung** (vgl. Darstellung im Abschnitt III, z. B. durch entsprechende Geländeeinpassung, sensible Gestaltung des Baukörpers, Ergreifen von Schutzvorkehrungen für angrenzende Feuchtfächen und durch eine geeignete Eingrünung und geeignete Planung Erschließung/ Stellplatzflächen (mit geringem Flächenverbrauch und geringer Versiegelung kann der Ausgleichsfächenfaktor mit dem oberen Wert von Kategorie II von 0,8 angesetzt werden.

Die in Anspruch genommene Gesamtfläche für das Sondergebiet Baugrundstück mit Erschließungsbereich beträgt : ca. 3600 m²:

⇒ bei einem Faktor von 0,8 ergibt sich damit ein **Ausgleichsfächenbedarf von 2880 m²**

In Verbindung mit der Baumaßnahme sind die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie sensible Geländeeinpassung und Gestaltung des Baukörpers. Ergreifen von Schutzvorkehrungen für die angrenzende Feuchtfäche eine rahmende Eingrünung und Geringhalten der Flächenversiegelung insbesondere durch die Materialwahl bei Stellplatzflächen

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Um den Ausgleich für das geplante Sondergebiet schaffen zu können, sind über das engere Plangebiet hinaus weitere Flächen erforderlich.

Die Ausgleichsfläche an sich wird an anderer Stelle eingeplant und zwar im Kollbachtal.

Hier besitzt der zukünftige Bauherr eine Fläche mit der Flurnr. 949 die direkt an den Bach grenzt., bzw. die Bachfläche beinhaltet.

Hier ist die Herausnahme einer ca. 30- jährigen Fichtenaufforstung vorgesehen.

Die Fläche ist aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als Ausgleich geeignet. Planerisches Ziel ist es das Bachtal wieder zu öffnen und soweit möglich wieder bachbegleitende Wiesen schaffen. Der Kollbach mit seinen begleitenden naturnahen Strukturen ist als Biotop kartiert. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet direkt am Bach, der Bach hat auch Bedeutung für den Artenschutz (Wasseramsel, ehem. Flussperlmuschel usw.).

Im Juni 2003 wurde ein Ortstermin zusammen mit dem Grundstückseigner zur Beurteilung der Bestandssituation und der konkret zu realisierenden Maßnahmen im Hinblick auf Entwicklungsziel durchgeführt.

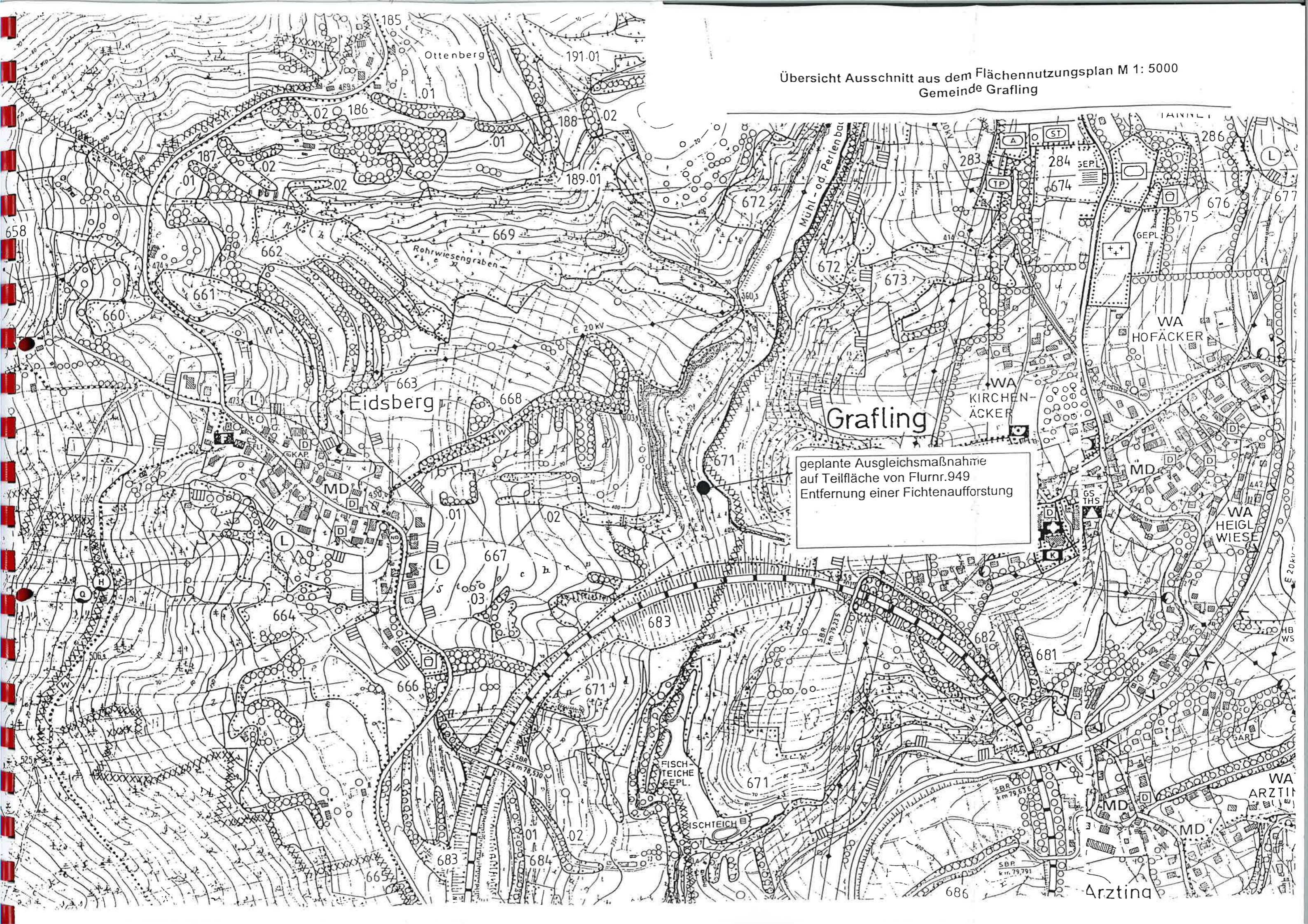
Es ist zweckmäßig, den Bestand zwischen dem Bach und dem angelegten Wanderweg auf Flurnr. 949 abzuholzen. Einzelne vorh. Laubgehölze entlang des Bachs sollen dabei verbleiben. Meist steigt das Gelände relativ schnell an, so dass hier eine Wiesennutzung einerseits recht aufwendig ist . Im Bereich nahe des „Tunnels“ / an der Grenze zu den Bahnflächen, ist ein flacherer gewässernaher Bereich ausgebildet, der sich gut zur Entwicklung einer nassen Bachwiese eignet. Hier sind die Wurzelstöcke zu entfernen. Die Fläche ist als (Nass-) wiese zu entwickeln und hierzu ca. 1 bis 2 x jährlich zu mähen.

Bei einer Umwandlung des Fichtenforstes in eine Extensivwiese/ Bachwiese ist ein Anerkennungsfaktor von 1,5 gegeben. Dies gilt für ca. 1250 m² (südlicher, tiefer gelegener Teil), womit sich eine Anerkennungsfläche von 1875 m² ergibt.

Im nördlich anschließenden, steiler ausgebildeten Teil werden die Fichten entfernt (ohne Rodung der Wurzelstöcke). Die weitere Entwicklung ist über natürliche Sukzession vorgesehen als naturnaher gewässerbegleitender, lichter Gehölzsaum: Der Anerkennungsfaktor beträgt hierfür 1,0. Es sind somit in diesem Teil mindestens der Differenzbetrag von 1005 m² zwischen Wanderweg und Bach als Ausgleichsfläche bereitzustellen, zu entwickeln und entsprechend zu sichern.

Dies wurde auch mit Herrn Schwenk , Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf abgeklärt (vgl. auch Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern SG 830 Stand 12/ 1999).

Übersicht Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5000
Gemeinde Grafing



Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Begründung zur Einbeziehungssatzung Eidsberg Süd

Vorentwurfsfassung: 12.11.2002
Entwurfsfassung: 23.01.2003
Planfassung: 23.01.2003

Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafling hat in seiner Sitzung vom 30.07.2002 beschlossen, für die Ortschaft Eidsberg, Flurnummern 901/2, 800, 801, 802 und 898/1 (Teilfläche) der Gemarkung Hirschberg, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch die Satzung soll dem ortsansässigen Bauwerber die Möglichkeit zur Errichtung eines Gasthauses mit Kegelbahn und Betriebsleiterwohnung gegeben werden. Die Gemeinde Grafling hat besonders die Förderung der Gastronomie im ländlichen Bereich, in Bezug auf die Attraktivität für den Fremdenverkehr, besondere Beachtung zu teil werden zu lassen. Der derzeitige Standort des Gasthauses am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Eidsberg lässt eine räumliche Erweiterung des Gasthauses nicht zu, zudem sind für das bestehende Gasthaus keine Stellplätze vorhanden.

Planung

Beplant wurde ein Sondergebiet Gastgewerbe am südlichen Ortsrand von Eidsberg. Derzeit ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Spielanlage bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Art und Umfang der im Flächennutzungsplan dargestellten Spielanlage werden durch die Einbeziehungssatzung nicht berührt. Zur Ausweisung als Sondergebiet Gastgewerbe ist lediglich die landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan angegebene Landschafts-schutzgebietsgrenze soll dazu um ca. 90 m nach Süden verschoben werden. Die Baufläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im angrenzenden, ausserhalb des geplanten Sondergebietes befindlichen südwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Fläche. Die aus Sicht der Grünordnung und Eingriffsminimierung erhaltenswerten Gehölzbestände im nördlichen und östlichen Bereich der beplanten Fläche werden, ebenso wie der

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Böschungsverlauf an der Grenze zu Flurnummer 791, sind in der Planung berücksichtigt und erhalten. In der Planung wird die sensible Ortsrandlage der Erweiterungsfläche berücksichtigt. Das zu errichtende Gebäude wird soweit als möglich nach Norden zum Ortsrand des Dorfes Eidsberg hin verschoben. Die Stellplätze sind, um weitere Flächenversiegelungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden zur bestehenden Gemeindestrasse hin zu orientieren.

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Zeichnerische Festsetzungen / Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4 Sondergebiet Gastgewerbe

1.4.1 **S** Sondergebiet Gastgewerbe nach §11 BauNVO

2 Mass der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

2.1 Geplante Gaststätte mit eingetragener Geschosszahl

2.1.1

II+D

 als Höchstgrenze:

Sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss
und ausgebautes Dachgeschoss)

7,00m
20 – 30°

Wandhöhe, als Höchstgrenze talseitig
Dachneigung, Pfannendeckung rot

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,25

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 0,50

**soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen
geringere Werte ergeben.**

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.4  Baugrenze

6 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1

 Strassenverkehrsfläche (öffentlich)

6.3  Strassenbegrenzungslinie / Öffentlicher Bereich

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

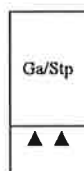
Landkreis:

Deggendorf

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLFLÄCHEN

15.3



Garagen mit Angabe von Zufahrt und Stellplätzen
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material oder
Rasenfugen auszuführen, Versiegelungen sind unzulässig

15.5



Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur
Gebäuelängsseite

15.11



Einbeziehung einzelner Aussenbereichsgrundstücke



Grenze im Zusammenhang bebauter Ortsteile

16.

GELÄNDE

Geländeänderungen sind im Bereich der Baugrenzen bis zu 50 cm vom natürlichen Gelände zulässig. Scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden. Die Errichtung von Stützmauern ist nur innerhalb der Baugrenzen nach Art. 63, Abs. 6 BayBO zulässig. Stützmauern ausserhalb der Baugrenzen sind grundsätzlich nicht zulässig. Stützmauern sind naturnah als Trockenmauern oder als trockenmauerverblendete Stahlbetonmauern auszuführen. Einfriedungen sind nicht zulässig. Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt quer durch das Grundstück einzureichen, der den Anschluss an die Strasse, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Zum Schutz der angrenzenden Feuchtflächen sind vor Baubeginn entsprechende Schutzvorkehrungen (Zaun/Wall o. a.) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Zeichnerische Festsetzungen

1. **Bestand an Gehölzen und Sicherung**

Gehölzbestand vorhanden nachrichtlich
Laubbaum und Gehölzgruppe

Böschungen vorhanden nachrichtlich

Erhaltungsgebot
Erhalt der prägenden grosskronigen Laubbäume

Nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Feuchtfläche

2. **Pflanzgebote**

lockere rahmende Bepflanzung
aus heimischen Sträuchern und Bäumen, evtl. auch Obstbäumen in einem
mind. 6m breiten randlichen Streifen (v.a. im Süden = Ortseingang)

3. **Ausgleichsflächen**

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung der Landschaft (9Abs.1,Nr. 20BauGB)/Ausgleichsmassnahmen
Teilfläche aus Flurnummer 949 ist hierfür vorgesehen, siehe
Kartenausschnitt M. 1/5000

Einbeziehungssatzung:

Eidsberg Süd

Gemeinde:

Grafling

Landkreis:

Deggendorf

Mit der geplanten **Ausgleichsfläche im Kollbachtal auf Flurnr. 949** (vgl. Kartenausschnitt) in einer Mindestgröße von insgesamt 2880 m² Anerkennungswert mit den beiden Teilbereichen

- **Fichtenrodung mit Schaffung einer Bachwiese im südl. Teil mit einer Fläche von ca. 1250 m² entsprechend Anerkennungswert von 1875 m² und**
- **Fichtenentfernung mit anschließender Sukzession im nördlichen Teil mit mind. 1005 m²**

ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden.

VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zusammen m. den Ausführungen von Ingenieurbüro Lorenz

und in nachfolgenden Karten speziell zur Ausgleichsfläche