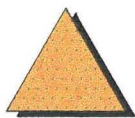


Ausfertigung

EINBEZIEHUNGSSATZUNG MIT INTEGRIERTER GRÜNORNUNG "BERG - NR 2"



M 1:1000

Gemeinde: Marktgemeinde Metten
Landkreis : Deggendorf
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Planunterlagen:

digitale
Flurkarte des Vermes-
sungsamtes Deggendorf,
Stand 2005.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 11.04.2006 für ein Teilgrundstück aus FINr. 826 am nordwestlichen Ortsrand von Berg die Aufstellung einer Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
Die Satzung legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Berg und Einbeziehung von Außenbereichsflächen neu fest.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 18.04.2006.

Höhenschichtlinien:

2. Billigung des Entwurfes:

Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung am 11.04.2006 den Entwurf der "Einbeziehungssatzung "Berg - Nr.2" i.d.F.v. 05.04.2006.

Untergrund:

Aussagen über Rück-
schlüsse auf die Unter-
grundverhältnisse und
die Bodenbeschaffen-
heit können weder aus
den aml. Karten und
der Grundkarte, noch
aus Zeichnungen und
Text abgeleitet werden.

3. Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf i.d.F.v. 05.04.2006 erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.04.2006, in der Zeit vom 26.04.2006 bis einschließlich 26.05.2006.

4. Beteiligung der Behörden:

Die von der Aufstellung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit den Schreiben vom 20.04.2006 am Verfahren beteiligt.

Nachrichtliche
Übernahmen:

Für nachrichtlich
übernommene Planungen
und Gegebenheiten kann
keine Gewähr
übernommen
werden.

5. Satzung:

Der Marktgemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 08.08.2006 den Entwurf der Einbeziehungssatzung "Berg- Nr.2" mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 08.08.2006 als Satzung.

Metten, 24.08.06

Radlmaier
1. Bürgermeister



6. Genehmigung:

(entfällt)

Urheberrecht:

Für die Planung behalten
wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung
darf die Planung nicht ge-
ändert werden.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 25.08.06 bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung "Berg-Nr. 2" mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Marktgemeinde Metten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung "Berg-Nr.2" rechtsverbindlich geworden.

Metten, 25.08.2006

Radlmaier
1. Bürgermeister



Entwurf i.d.F.v. 05.04.2006

Ausfertigung

i.d.F.v. 08.08.2006

ARCHITEKTURBÜRO
Hans Köckeis, Hans-Holbein-Str. 23
94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 28394
e-mail: h.koeckeis@t-online.de

Uwe Schmidt Büro für Orts- und Landschaftsplanung
Am Sandhügel 4
94526 Metten
Tel.0991/320 96-63 Fax -64

Kirchenstr. 54 c, 81675 München
Tel 089/489503-15, Fax -14

Festsetzungen und Planungshinweise

1.



Hauptgebäude

Symmetrisches Satteldach, maximal 2 Vollgeschosse zulässig
traufseitige Wandhöhen nicht über 7,00 m
Lage und Firstrichtung als Standortvorschlag

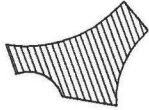
2.



Nebengebäude

maximal 1 Vollgeschoß zulässig
Lage und Firstrichtung als Standortvorschlag

3.



Hofzufahrten

befestigte Hofzufahrten bevorzugt in versickerungsfähigen Belägen
(z.B. Ökopflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge)

4.



Freileitung als Hinweis

Abbau der bestehenden 20-KV-Freileitung

5.



Anpflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 18 - 20 cm. Abweichung v. festgesetzten Standort um bis zu 2,0 m zulässig.
Baumart: Bergahorn bzw. Stieleiche
Es ist eine einheitliche Baumart auszuwählen.
Keine Zierformen zulässig.

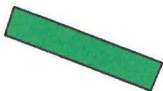
6.



Anpflanzung von Obstbäumen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 14- 16 cm.
Pflanzung rasterartig im Abstand von ca. 8 m. Abweichung v. festgesetzten Standort der Obstbaumgruppe um bis zu 5,0 m zulässig.
Keine Zierformen zulässig.

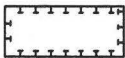
7.



Anpflanzung einer Hecke

Pflanzqualität: v. Str. 5 Triebe, 100 - 150.
Pflanzraster 1 m, vierreihig
Nur heimische standortgerechte Arten zulässig
Keine Zierformen zulässig

8.



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

> extensive Wiesennutzung (anfangs bis zu 3, später 2 Mahden pro Jahr mit Beseitigung des Mähgutes)
> keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz
> Einzelbekämpfung von Ampfer zulässig

9.

Oberflächenentwässerung

Es ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als vor der Bebauung.
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach - und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern.
Sofern nach Anwendung der oben genannten Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten überschüssiges Wasser anfällt, ist ausschließlich eine Einleitung in den Muldenbereich zulässig.

10.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

11.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig

Ausnahme: Im Bereich der Gebäude und der Zufahrt ist die Optimierung des Baugrundes um +/- 1,00 m zulässig.
Die Verwendung von Betonformsteinen zur Ausbildung von Mauern und Stützmauern ist unzulässig.

12.

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als unbehandelte Senkrechtlattenzäune in eine Höhe von 1,00 bis 1,50 m zulässig.

Darüberhinaus sind Maschendrahtzäune zulässig.

Über das angrenzende Gelände hinausragende Zaunsockel sind unzulässig
Die Pflanzung von Koniferenhecken ist unzulässig.

Immissionsschutz

Die in der DIN 18005 für ein WA angegebenen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im Baugebiet durch den Verkehrslärm der DEG 2 überschritten.

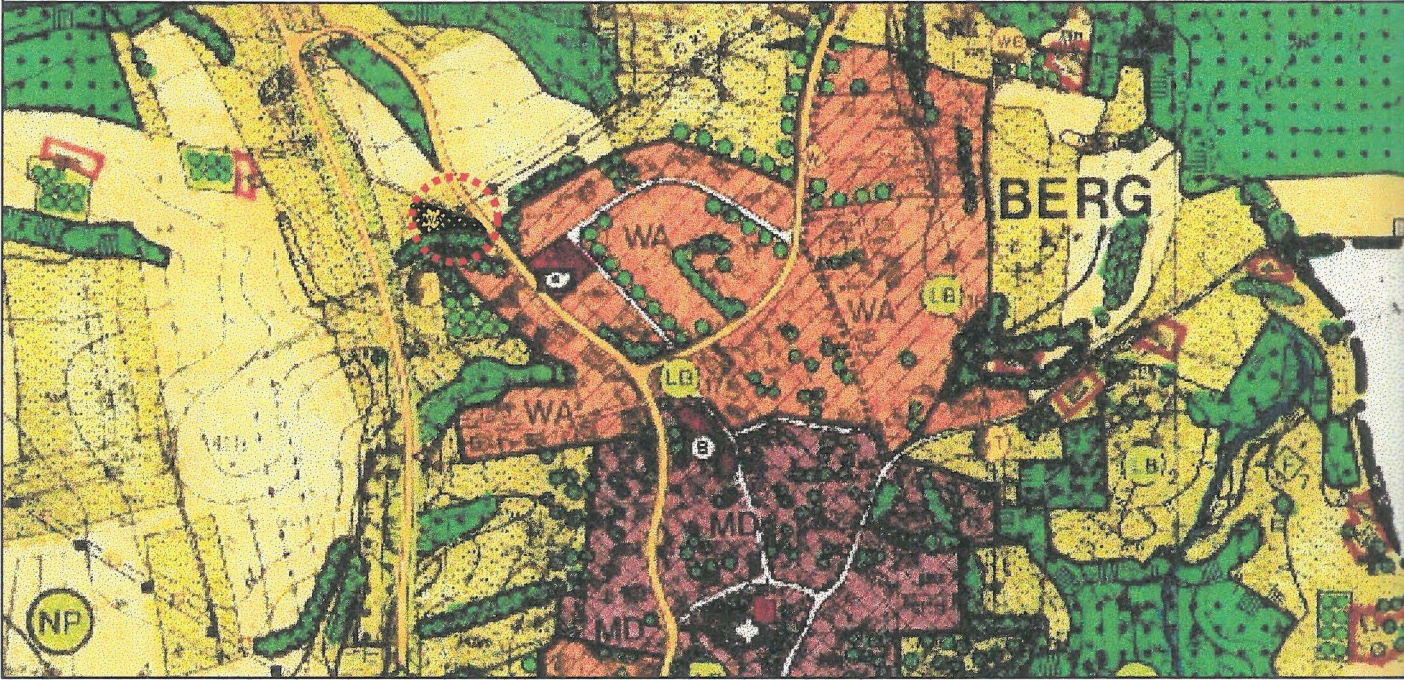
Die Überschreitungen errechnen sich mit bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) in der Nacht.

Die o.a. Verkehrslärmbeeinträchtigungen wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung mit der angepassten Anordnung der Gebäude und durch die Festsetzung folgender zusätzlicher Schallschutzauflagen für Wohngebäude als zumutbar abgewogen:

Festsetzungen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes:

- Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldämmmaß von 50 dB(A), das des Daches von ausgebauten Dachgeschossen von 45 dB(A), nicht unterschreiten.
- Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 entsprechen.
- Die Anordnung notwendiger Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen wird in der lärmabgewandten Fassade empfohlen.
- Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens ein Lüftungsfenster in der straßenlärmabgewandten Fassade aufweisen, oder sind über eine schalldämmte Zwangsbelüftung ausreichend zu belüften ((zulässiger Rauminnenpegel 25 dB(A)).
- Im Freien ist jeweils ein von der DEG 2 abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) nachzuweisen. Die abschirmenden Bauteile sind als Wände oder Anbauten (z.B. Wintergärten) mit einer Mindesthöhe von 2,20 m über Terrassenniveau und einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² auszuführen.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs-/ Landschaftsplan mit Darstellung der Einbeziehungsflächen



Lageplan M=1/1000



Begründung

1. Anlass

Auf Antrag des Eigentümer des Grundstückes FINr. 826 der Gemarkung Metten sollen am nordwestlichen Ortsrand von Berg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage geschaffen werden.

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

- Die angestrebte Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umliegende Bebauung ein.
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet; die vorhandene 20-KV-Freileitung soll laut Angabe des Versorgungsunternehmens unterirdisch auf neuer Trasse neu verlegt werden (Angabe des Versorgungsunternehmens)
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können auf dem Baugrundstück direkt ausgeglichen werden (Hecke, Streuobstwiese).

3. Städtebauliches Konzept

Die geplante Maßnahme befindet vor dem bestehenden nordwestlichen Ortsrand von Berg. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Westlich verläuft die Kreisstraße DEG 2. Der jetzt intakte Ortsrand muß im Zuge der Maßnahme im Abschnitt neu aufgebaut werden.

Das Wohngebäude steht mit der Traufe parallel zur Kreisstraße. Zwischen Kreisstraße und Wohngebäude wird eine großzügige Obstwiese festgesetzt. Das Garagengebäude soll an das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude angebaut werden. Nach Norden zum Gemeindegeweg wird durch eine großzügig angelegte Hecke der Ortsrand neu aufgebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Hauptstraße.

3. Ver- und Entsorgungsanlagen

- Schmutzwasser: Einleitung (ggf. auch über Hebeanlage) in den gemeindlichen Mischwasserkanal
- Oberflächenwasser: Puffern in Zisternen, Teichen, Rückhalte mulden und breitflächige Versickerung in der westlichen Wiese
- 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. Resümee

Durch die Bebauung verlagert sich der Ortsrand weiter nach Norden. Durch die geplante Hecke im Norden und die Obstwiese im Westen 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.

Abhandlung der Eingriffsregelung

Bestand:

Gegenstand der Ortsabrundungssatzung ist das Flurstück 826 im Norden der Ortschaft Berg. Im Süden grenzt eine Baumhecke an das Gelände, im Norden und Osten asphaltierte Straßen. Im Westen wird das Grundstück von der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschung der Kreisstraße DEG 2 begrenzt.

Der Geltungsbereich nimmt intensiv genutztes Grünland am Ortsrand von Berg in Anspruch. Der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches reduziert sich auf das Umfeld des Gebäudes sowie auf die Zufahrt und wird mit einer Fläche von 1300 m² veranschlagt.

Die Qualität der Wiese lässt sich in den oberen Bereich der Kategorie 1 (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einstufen, die Lage am Ortsrand erfordern für die Fläche jedoch eine Aufwertung in die Kategorie 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Eingriffe:

Flächensumme Eingriff 1300 m²

Die Versiegelung wird maximal 450 m² betragen. Die Grundflächenzahl liegt damit unter 0,35.

Gemäß Leitfaden kommt damit Kategorie A für einen Versiegelungsgrad kleiner/gleich 0,35 zur Anwendung.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1. Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

In der Bewertungsmatrix wird für die Eingriffe der Faktor 0,65 gewählt. Der Wert der Kategorie 2 liegt in der Mitte der möglichen Faktorspanne von 0,5 bis 0,8.

Eingriffsminimierend wirken dabei die beiden an der Einfahrt festgesetzten Großbäume.

$$1300 \text{ m}^2 \times 0,65 = 845 \text{ m}^2$$

Der Wert wird Ausgleichsbedarf bezeichnet.

Der **Ausgleichsbedarf** ist eine theoretische Größe, **nicht gleichzusetzen** mit der erforderlichen **Ausgleichsfläche**, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

2. Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Die Anerkennungsfaktoren beziehen sich, soweit möglich, auf die Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen:

Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese mit 10 Obstbäumen

Pflanzabstand 8 bis 10 m. Pro Obstbaum werden 64 m² zur Anrechnung gebracht.

Extensive Wiesennutzung ohne Düngung, Pesti-, Herbi- und Fungizideinsatz

$$10 \times 64 \text{ m}^2 = 640 \text{ m}^2$$

Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

$$4 \text{ m breit} \times 51,25 \text{ m lang} = 205 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe Ausgleichsmaßnahmen} = 845 \text{ m}^2$$

Die Anerkennungsfaktoren für die Anlage einer Obstwiese und für die Anlage einer Hecke können je nach Naturraum zwischen 1 und 2 liegen. Im strukturreichen Naturraum des bayerischen Waldes wird den weiteren Berechnung ein Anerkennungsfaktor von 1,0 zugrundegelegt.

$$845 \text{ m}^2 \times 1,0 = 845 \text{ m}^2$$

Die Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 845 m² hat bei Durchführung der obengenannten Maßnahmen einen Ausgleichswert von 845 m².

Ergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 845 m² stehen innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen mit einem anrechenbaren Ausgleichswert von 845 m² gegenüber.

Der Eingriff ist mit Erfüllung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.