

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BERG- NR. 4“
METTEN**



gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**MARKT METTEN
Bereich „Lehmbergerstraße/ Berg“
Landkreis Deggendorf**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Metten hat die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 22.11.2012 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde verzichtet. 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 01.02.2012 bis 02.03.2012 stattgefunden.

3. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat die Satzung in der Fassung vom **20.03.2012** in der Sitzung am **20.03.2012** als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Metten, den

Radlmaier, 1. Bürgermeister

4. Inkrafttreten (§10, Abs.3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die „**Einziehungssatzung Berg Nr. 4**“ in Kraft getreten. Metten, den

Radlmaier, 1. Bürgermeister

Diplom-Ingenieure Kiendl & Moosbauer

Büro für Bauwesen
Am Tegelberg 3, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0 Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-Mail: ib@kiendl-moosbauer.de



Inhaltsverzeichnis

1. **Satzung**
2. **Satzungsplan mit Festsetzungen**
3. **Begründung**
 - 3.1 Anlass
 - 3.2 Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung
 - 3.3 Städtebauliches Konzept
 - 3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 3.5 Resümee
4. **Eingriffs- Ausgleichsregelung**
 - 4.1 Bestandsaufnahme
 - 4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
 - 4.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
 - 4.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

1. Satzung

Die Marktgemeinde Metten erlässt nach § 34 Abs. 4 Satz. 1 Nr.3 BauGB folgende Satzung:

§ 1- Geltungsbereich

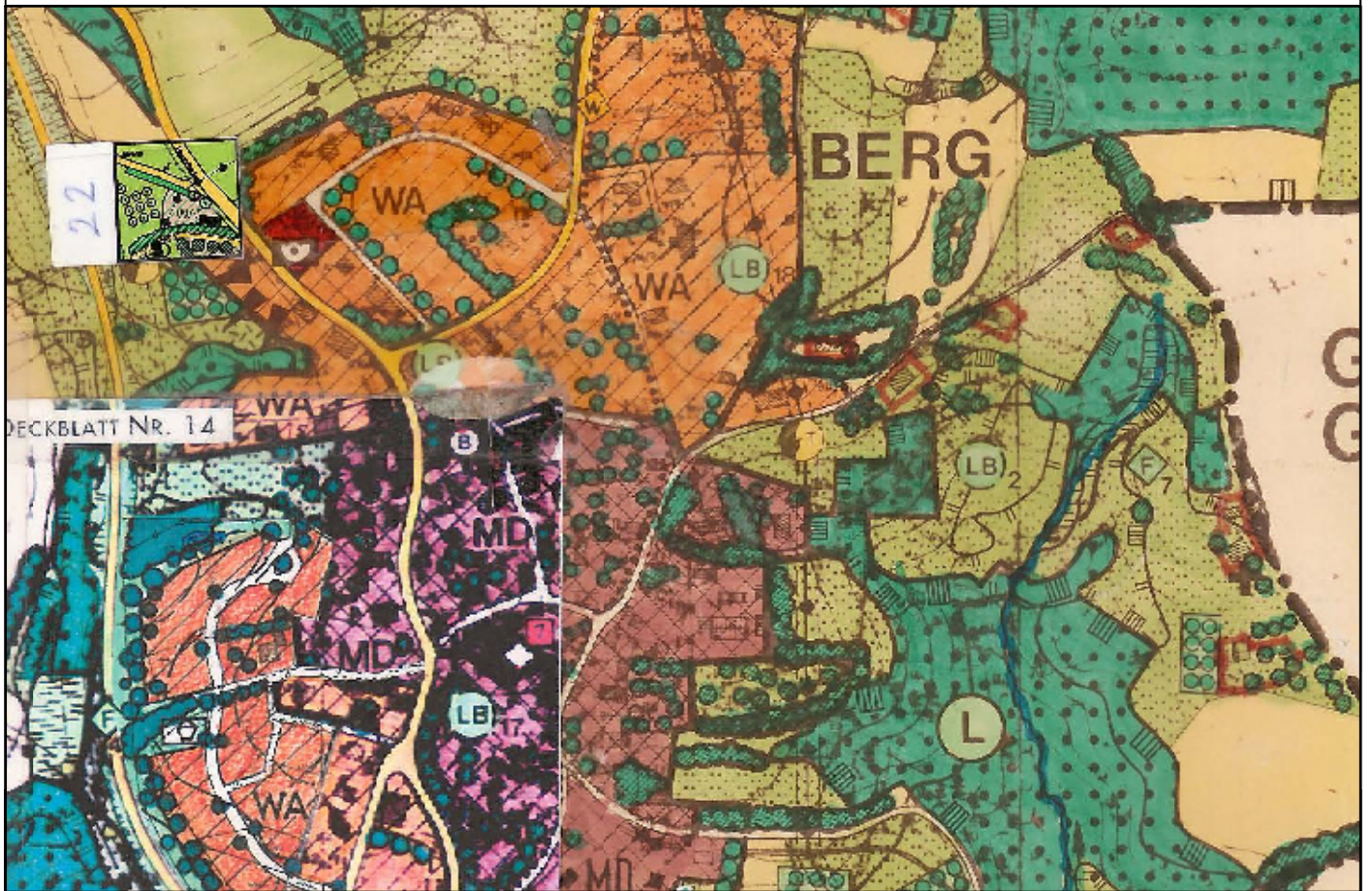
Die im beiliegenden Lageplan M 1:1.000 gekennzeichneten Flächen werden als Geltungsbereiche der vorliegenden Satzung definiert. Der Lageplan mit den Festsetzungen bzw. Hinweisen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2- Minimierung des Eingriffs

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

- 2.1 Es erfolgt ein Eingrünung durch eine 3- reihige Hecke in Richtung Osten.
- 2.2 Die Geländeänderungen müssen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000



SATZUNGSPLAN M 1:1000 MIT ÄNDERUNG



Festsetzungen und Planungshinweise



Hauptgebäude

Einzelhäusern mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Haushälfte. Symmetrisches Satteldach, bergseitig maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Traufseitige Wandhöhen talseitig nicht über 8,50 m
Lage und Firstrichtung als Standortvorschlag. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze bereitzustellen.



Nebengebäude

maximal 1 Vollgeschoss zulässig,
Lage und Firstrichtung als Standortvorschlag



Hauszufahrten

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



Hochstamm: Sol, 3xv, StU 18-20 cm

pro Wohngebäude sind zwei Hofbäume zu pflanzen

- *Acer campestre*, - *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*, - *Carpinus betulus*,
- *Fraxinus excelsior*, - *Prunus avium*
- *Quercus robur*, - *Sorbus aucuparia*,
- *Tilia cordata*

3-reihige Hecke

aus 20% Heister und 80% Sträucher

Abstand der Pflanzreihen zueinander: 1,20 m

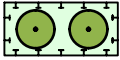
Pflanzung: versetzt zueinander und einem Saum entsprechend größengestaffelt.

Pflanzauswahl:

- Gehölze 2. Ordnung: h, 2xv, 150- 200 cm,
 - *Acer campestre*, - *Acer platanoides*
 - *Acer pseudoplatanus*, - *Alnus glutinosa*,
 - *Carpinus betulus*, - *Fraxinus excelsior*,
 - *Prunus avium*
 - *Quercus robur*, - *Salix fragilis*
 - *Sorbus aucuparia*, - *Tilia cordata*
- Sträucher: Str: 2xv, 60-100 cm,
 - *Cornus sanguinea*, - *Crataegus monogyna*
 - *Corylus avellana*, - *Euonymus europaeus*
 - *Ligustrum vulgare*, - *Lonicera xylosteum*
 - *Prunus padus*, - *Prunus spinosa*
 - *Rhamnus catharticus*, - *Rhamnus frangula*
 - *Rosa canina*, - *Salix caprea*
 - *Salix cinerea*
 - *Sambucus nigra*, - *Viburnum opulus*
 - *Viburnum lantana*



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



Pflanzabstand 10 m; einheimische Obstbäume regionaler Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14-16 cm Stammumfang. Jährlich hat eine 2-fache Mahd zwischen 15.6. und 15.9. zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.



Regenrückhaltebecken (erdüberschüttet) Markt Metten



RW-Ableitungskanal zu Vorflut gem. ges. Wasserrechtsverfahren

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 Rückhaltungsmöglichkeiten überschüssiges Wasser anfällt, ist ausschließlich eine Einleitung in den geplanten Regenwasser Ablaufkanal zulässig.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Ein evtl. Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu erfolgen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Kreisarchäologie Deggendorf.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig

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

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als unbehandelte Senk rechtlattenzäune in einer Höhe von 1,00 bis 1,50 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen 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 eingehalten.

3. Begründung

3.1. Anlass

Auf Antrag der Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 765 und 766 der Gemarkung Berg sollen am nordöstlichen Ortsrand von Berg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern mit Einliegerwohnungen bzw. Doppelhäusern mit zugehörigen Garagen geschaffen werden. Als Rechtsinstrument wird die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB angewandt.

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. Städtebauliches Konzept

Die geplante Maßnahme befindet sich am bestehenden nordöstlichen Ortsrand von Berg. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Nördlich verläuft die Lehmberger Strasse. Der jetzt intakte Ortsrand muss im Zuge der Maßnahme im Abschnitt neu aufgebaut werden. Die Wohngebäude stehen mit der Firstrichtung etwa parallel zur Grundstücksgrenze zwischen beiden Flurnummern. Als Ausgleich wird eine großzügige Obstwiese festgesetzt (siehe Eingriffs – Ausgleichsregelung). Nach Osten wird durch eine großzügig angelegte 3-reihige Hecke der Ortsrand neu aufgebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Lehmberger Straße aus. Um für ausreichend Parkplatzstellfläche zu sorgen, sind vor den geplanten Doppelgaragen jeweils noch Stellplätze vorgesehen (Schlüssel: 2,0). Die Garagenvorplätze sind mit einer Mindestdtiefe von 5,0 Meter vorzusehen.

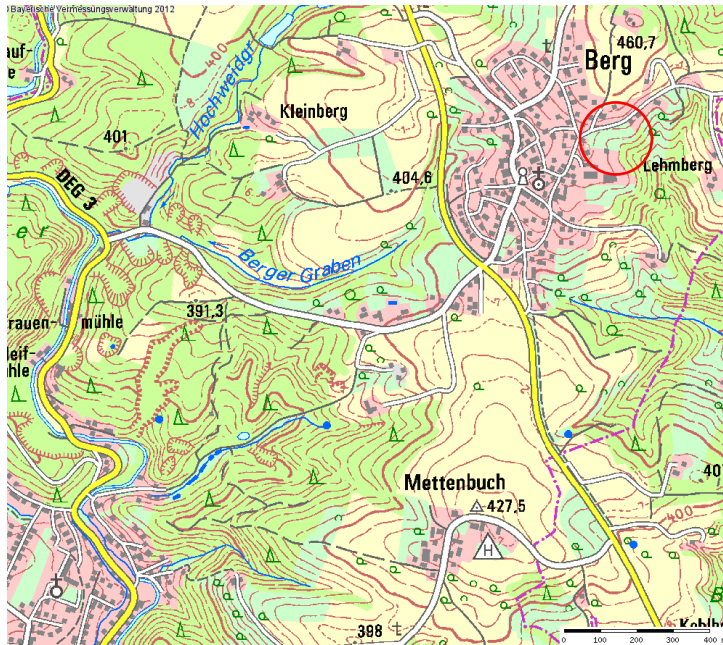


Abb. 1. Lage im Raum

3.4. Ver-/ Entsorgungsanlagen

Schmutzwasser: Einleitung (ggf. auch über Hebeanlage) in den gemeindlichen Mischwasserkanal

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

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.

3.5. Resümee

Durch die Bebauung wird die Baulücke zwischen den bereits bebauten Grundstücken mit der Fl.-Nummer 767 und 764/2 geschlossen. Durch die geplante Hecke im Osten 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.

4. Eingriffs- Ausgleichsregelung

4.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst ca. 1.633 m². Es handelt sich hierbei um Grünland auf Teilflächen der Flurnummern 765 und 766, Gemarkung Metten, Gemeinde Metten, Ortsteil Berg. Es befinden sich keine nennenswerten Gehölzstrukturen auf dem Gelände, welches stark nach Süden hängt.

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



Abb.1. Luftfoto mit Planungsgebiet, Eingriff (1.854 m²) rot, Ausgleich grün markiert



Abb.2. Blick auf das Planungsgebiet von Westen

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Um die Auswirkungen des Eingriffs zu beurteilen, erscheint eine kurze Flächenaufteilung sinnvoll.



Abb.3. Planung, Strich- Linie: Eingriff; T- Linie: Ausgleich

Gesamtfläche d. Eingriffs: 1.854 m²

Versiegelung (max. mögliches Gebäude, Garagen und Zufahrten): max. 660 m²

Aufgrund des bewegten Geländes sind zwangsläufig Geländeänderungen notwendig.

Diese sollen jedoch auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.



Ansicht von Osten

Abb.4. Entwurfsplanung des Gebäude Ost mit Darstellung der Geländeentwicklung

4.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Da diese Fläche einen Versiegelungsgrad knapp über 0,35 (ca. 0,356) aufweist und auch wie dargestellt Geländeänderungen notwendig sind, muss hier die Eingriffsschwere Typ A angesetzt werden. Für die Konstellation Kategorie 2 – Typ A gibt der Leitfaden eine Spanne von 0,8 – 1,0 vor.

Um den Eingriff zu minimieren und das Bauvorhaben zur freien Landschaft hin abzugrenzen, soll nach Osten eine 3-reihige Hecke (ca. 22 m) aus unterschiedlichen Sträuchern (standortheimische Gehölze) und 20% Heisteranteil entstehen. Der Abstand der Pflanzreihen zueinander beträgt 1,2 m, die Gehölze sind versetzt zueinander zu pflanzen.

Des Weiteren sollen auch pro Wohngebäude zwei markante Hofbäume gepflanzt werden.

Pflanzauswahl:

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

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

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

- *Acer campestre*, - *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*, - *Alnus glutinosa*,
- *Carpinus betulus*, - *Fraxinus excelsior*,
- *Prunus avium*
- *Quercus robur*, - *Salix fragilis*
- *Sorbus aucuparia*, - *Tilia cordata*

Hochstamm (2 Stück pro Wohngebäude): Sol, 3xv, StU 18-20 cm,

- *Acer campestre*, - *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*, - *Carpinus betulus*,
- *Fraxinus excelsior*, - *Prunus avium*
- *Quercus robur*, - *Sorbus aucuparia*,
- *Tilia cordata*

Vor dem Hintergrund dieser eingriffsminimierenden Maßnahmen kann hier der Faktor 0,7 verwendet werden.

$1.854 \text{ m}^2 \times 0,7 = 1.298 \text{ m}^2$ auszugleichende Gesamtfläche

4.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Es wird vorgeschlagen, östlich des Eingriffs auf der Restfläche der Flurnummer 765, Gemarkung Metten, ein Obstwiese anzulegen (nördlich angrenzend an diese Fläche befindet sich bereits ein alter Obstbaumbestand). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf der Ostseite des Grundstückes ein als Biotop kartiertes Gehölz (Biotopnummer: 7143-0460-001) angrenzt. Hierbei handelt es sich um eine reich gegliederte Zusammensetzung aus:

- Feldgehölz, Feuchtwald
- Hecke,
- Hochstaudenflur,
- Naßwiese, Pfeifengrasstreuwiese und Kleinseggenried, sowie einer Altgrasflur und Magerrasenfragmenten

Zu diesem Biotop soll ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden.



Abb.5. Luftfoto mit Darstellung des angrenzenden Biotops (aus FINweb)

So sollen 5 Obstbäume im Pflanzabstand von 10 m gepflanzt werden. Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume regionaler Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt,

m.B., 14-16 cm Stammumfang. Jährlich hat eine 2- fache Mahd zwischen 15.6. und 15.9. zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.

Diese Maßnahme kann ebenfalls mit einem Ausgleichsberechnungsfaktor von 1 berechnet werden.



Abb.6. Luftfoto mit Eingriff, Ausgleich und Biotop auf Ausgleichsfläche



Abb.7: Fläche für Ausgleichsmaßnahme

Bei dem Bereich handelt es sich um ca. 1.367 m². Es wird vorgeschlagen zur Berechnung den Ausgleichsfaktor 1 zu verwenden. Dadurch ergibt sich:

Vorhandene Ausgleichsfläche = 1.367 m² > 1.298 m² = benötigte Ausgleichsfläche

→ Der Ausgleich ist erbracht. Er ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.



Deggendorf, 20.03.2012

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: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de

