

AUSSENBEREICHSSATZUNG METTEN 4

SCHLEIFMÜHLE- SÜD

Gemeinde: Metten
Landkreis: Deggendorf
Reg.bezirk: Niederbayern

Verfahrensträger:

Markt Metten
Krankenhausstraße 22
94526 Metten
Tel. 0991/99805-0
Fax 0991/99805-50

Planung:



Diplom-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 – 370 07 – 0
Fax: 0991 – 370 07 - 20

Metten, den 19.07.2016

Außenbereichssatzung Metten 4 – Schleifmühle Süd

Der Markt Metten erlässt aufgrund der §§ 35 Abs. 6 i.V.m. 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden gemäß den im Lageplan (M 1 : 1 000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und umfassen die Flurnummern 897/10, 508/2, 511/4, 511/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 897/4, 897/7, 897/9, 512/31, 897 und 511/7 Gemarkung Metten.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus diesem Satzungstext und dem Lageplan des Marktes Metten vom 19.07.2016, angefertigt vom Ingenieurbüro Kiendl und Moosbauer, Deggendorf. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (Landschafts- und Gartenbaubetriebe, Montagebetriebe, nicht produzierendes Gewerbe, Betriebe ohne größere Lärmemissionen etc.) als einzeilige Bebauung längs der ehemaligen Kreisstraße DEG 3 bis zu einer Tiefe von maximal 40 m vom Fahrbahnrand aus zulässig.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der Grenzen des in § 1 genannten Bereiches sind bauliche Anlagen für Wohngebäude sowie für Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern eine zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung keine andere Bebauung oder Nutzung zulässt. Die Abstandsflächen sind nach BayBO festzulegen.

§ 6 Hinweise

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Deggendorf zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser 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 Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird 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 Regenrückhalteräumen“, 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.
- Wasser darf nicht durch verunreinigten Untergrund versickert werden.

Die gesetzlich vorgesehenen, naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln. Der Erhalt des Gehölzbestandes am Ufer des Mettenbaches ist unverzichtbar. Gehölzbeseitigungen oder Abgrabungen im nördlich angrenzenden Hang sind nicht vertretbar.

Bei Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Im Gemeindebereich zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Beachtung des baurechtlichen Einfüge- und Rücksichtnahmegebotes ggf. nachzuweisen

Durch die Außenbereichssatzung reichen die bestehenden Anlagen der Telekom eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das bestehende Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Entlang der Kreisstraße ist das Anbauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG von 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand, einzuhalten.

Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße DEG 3 dürfen nicht beeinträchtigt und nur im Benehmen mit dem Landkreis Deggendorf (Tiefbauverwaltung) geändert werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt an der Durchfahrtstraße „Egger Straße“.

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-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle)

ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Erdkabel. Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5m von Baumpflanzungen und 1,0m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb.

Die genaue Kabellage kann beim zuständigen Gebietservice der Bayernwerk AG unter der Tel-Nr.: 08541/916338 angefordert werden.

Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten, Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Bei eventuellen Nutzungsänderungen sind die Bauwerber speziell im Bereich der Fl.-Nr. 897/10 auf die Hochwassergefahr hinzuweisen. Eine umfassende Abhandlung dieser Thematik „Hochwasser“ ist mit der Baugenehmigungsplanung zu liefern.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Abfälle und/oder kontaminiertes Material angetroffen wird,

- ist das Sachgebiet 41 beim Landratsamt Deggendorf zu verständigen,
- ist das Material unter gutachterlicher Begleitung durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen und
- sind die Vorgaben für Arbeiten im kontaminierten Bereich, die arbeitsschutzrechtlichen Aspekte sowie die einschlägigen Bestimmungen der Berufsgenossenschaft zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Bauvorhaben eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

- **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 7
Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung Metten 4 – Schleifmühle- Süd tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Metten, den

Markt Metten

.....
Erhard Radlmaier
1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Satzung

Der Markt Metten hat mit Beschluss des Marktrates vom 26.07.2016 die Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Metten, den

.....
Erhard Radlmaier, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Metten, den

.....
Erhard Radlmaier, 1. Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung Metten 4 – Schleifmühle- Süd

1. Planungsanlass und -ziel

Der Markt Metten plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich des Ortsteils Schleifmühle-Süd weiteren Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Streusiedlung Schleifmühle liegt am nördlichen Ortsrand von Metten, unmittelbar an der Kreisstraße DEG 3. Während der Hauptteil dieser Streusiedlung 2015 in der Außenbereichssatzung Nr. 3 „Schleifmühle“ festgelegt wurde, wurde der südliche Teil aus verschiedenen Gründen noch ausgespart. Mit vorliegender Satzung soll nun auch dieser Bereich festgelegt werden, um so den gesamten Bereich der Schleifmühle städtebaulich zu ordnen.

Hauptanlass ist die geplante Bebauung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 897/4 der Gemarkung Metten. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über öffentliche Kanäle, Wasser, Erschließungsstraße) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde 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.

Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich teilt sich in einen südlichen Bereich, welcher eine bebaute Kuppe westlich der Straße umfasst und einen nördlichen, welcher den bebauten, nördlich der Kreisstraße und des Mettenbaches liegenden Talbereich miteinbezieht.

In diesem Bereich findet sich auch eine bestehende Halle, welche jedoch aufgrund ihrer Lage teils im Wald explizit nicht in den Satzungsbereich mitaufgenommen werden soll.

Im Geltungsbereich verläuft mittig von West nach Ost der Mettenbach.

Es befinden sich überwiegend Wohnhäuser und kleine Handwerksbetriebe im Geltungsbereich.

Auch zukünftig sollen kleine Handwerksbetriebe zugelassen werden, da bereits jetzt diese Nutzung vorliegt.

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Metten ist der Ortsteil Schleifmühle als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Allgemeine Zielaussagen der Landschaftsplanung sind für den vorhandenen Baumbestand getroffen.

Laub- und Obstbäume sollen möglichst erhalten und gepflegt werden. Eine extensive Nut-

zung soll angestrebt werden. Die Neuanlage soll vorrangig in Ortsnähe bzw. in Benachbarung zur Bebauung im Außenbereich angestrebt werden.

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von Gewerbebetrieben ermöglicht, die in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang stehen. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Aufgrund der exponierten Lage sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer landschaftsgerichteten Einbindung führen.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Metten eine Befreiung gemäß § 5 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebiets nicht vorhanden.

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße DEG 3 sowie über die Flurnummern 897 und 512/28.

Schleifmühle ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

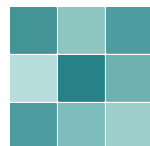
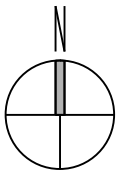
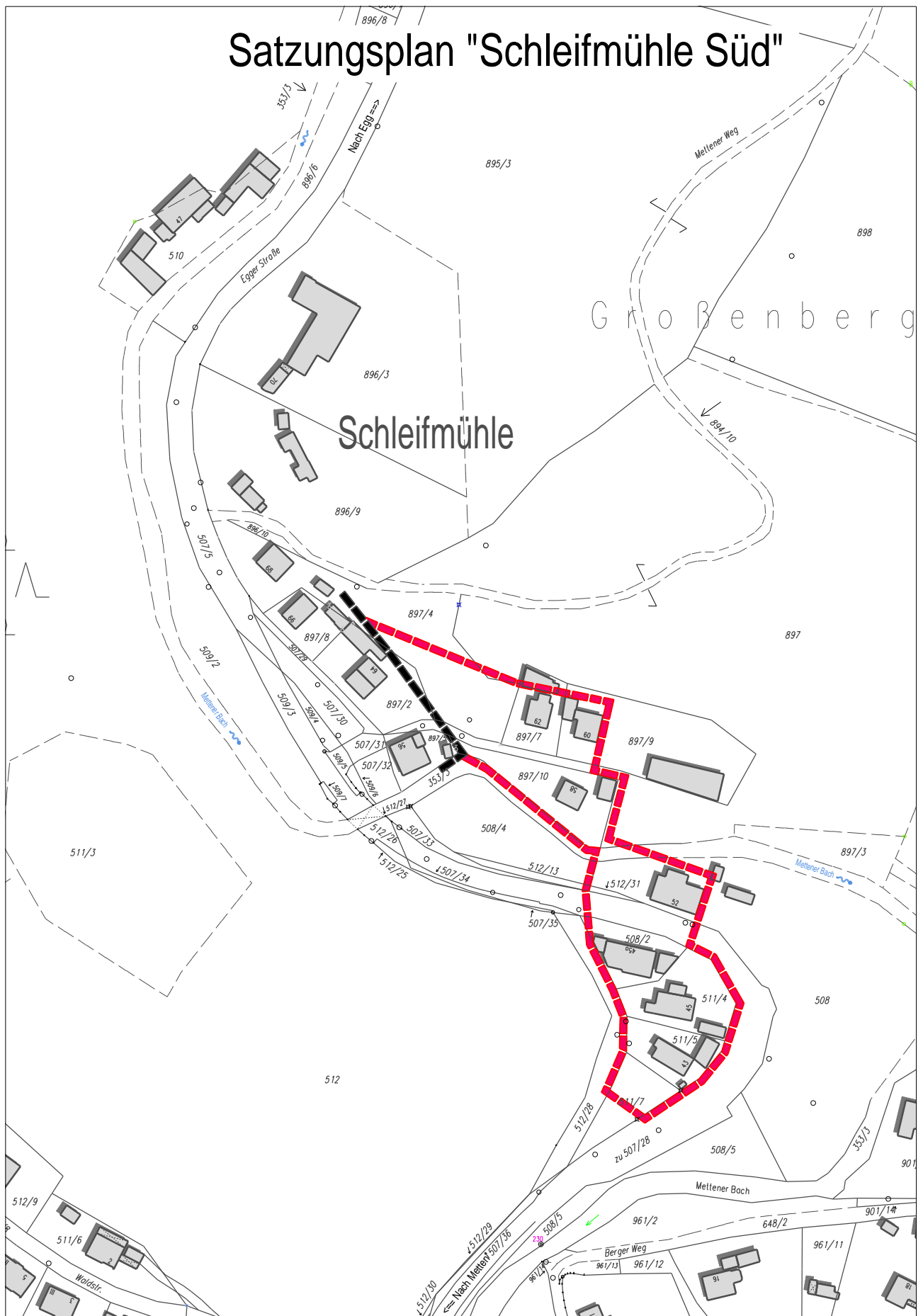
Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden, der Überlauf ist an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Straßen- und Grundstücksentwässerungen anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Metten. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWG.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

Satzungsplan "Schleifmühle Süd"



Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf

Maßstab: 1 : 2000
Datum: 19.07.2016