

**KLARSTELLUNGSSATZUNG
ERGÄNZUNGSSATZUNG
METTEN**

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1/3 BauGB

**MARKT METTEN
Ortsteil Berg
Landkreis Deggendorf
Reg.- Bezirk Niederbayern**

Fassung vom 03.06.2008

Vorhabensträger:

Markt Metten
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Erhard Radlmaier
Krankenhausstr. 22
94526 Metten

Fon 0991-99805-0
Fax 0991-99805-50

Aufgestellt:

Ingenieurbüro
Kiendl & Moosbauer
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf

Fon 0991/37007-0
Fax 0991/37007-20


Erhard Radlmaier
1. Bürgermeister




Karl Kiendl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung
 - 1.1 Anlass
 - 1.2 Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung
 - 1.3 Bestandsbeschreibung
 - 1.4 Ver-/ Entsorgung
 - 1.5 Textliche Hinweise
2. Satzungstext
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Minimierung des Ausgleichs
 - 2.3 Bauliche Nutzung
 - 2.4 Eingriffs- Ausgleichsregelung
 - 2.5 Inkrafttreten
3. Luftfoto
4. Satzungsplan M 1:1000

1. Begründung

1.1. Anlass

Auf Antrag des Eigentümers des Grundstückes FINr. 632 der Gemarkung Metten sollen am südwestlichen Ortsrand von Berg die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geschaffen werden.

Als Rechtsinstrument wird die Aufstellung einer

- Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie einer
- Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB angewandt.

Nach der Klarstellungssatzung kann die Gemeinde „die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen“, nach der Ergänzungssatzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“.

Diese Satzungen können miteinander verbunden werden.

1.2. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzungen

1.2.1 Die Satzungen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

1.2.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

1.2.3 Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

1.3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Berg der Marktgemeinde Metten. Die Kreisstraße DEG 2 trennt das Gebiet vom eigentlichen Ortskern. Momentan befinden sich zehn Hauptgebäude innerhalb der beplanten Fläche, eine einheitliche Firstrichtung ist nicht zu erkennen.

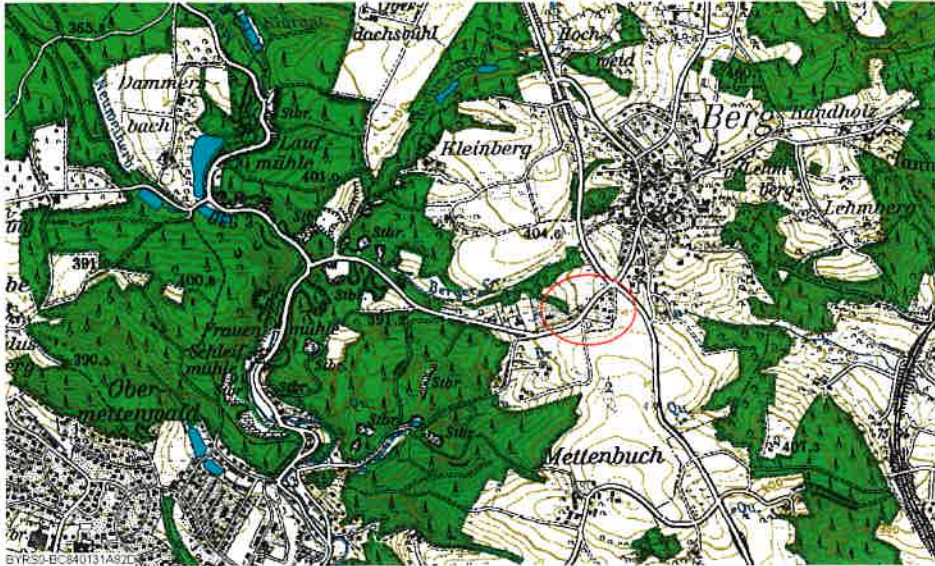


Abb.1. Lage im Raum

1.4. Ver/- Entsorgung

Schmutzwasser:	zentrale Schmutzwasserentsorgung
Regenwasser:	zentrale Regenwasserentsorgung
Wasser:	Anschluss an gemeindliche Wasserversorgungsanlage/ Wasserversorgung Bayerischer Wald
Strom/Telefon:	Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorger
Abfallentsorgung:	die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den ZAW Donau- Wald

1.5. Textliche Hinweise

1.5.1 Denkmalschutz, Bodendenkmäler:

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege archäologische Außenstelle Landshut zu melden.

Dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit zu schaffen, so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sonderbegrabung vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn

der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

1.5.2 Immissionsschutz

Im Zuge der Satzungserstellung wurde eine Lärmberechnung nach DIN 18005 für DTV 2015 durchgeführt. Diese ergab folgende Werte:

Tagwert: 51 dB(A), Nachtwert: 44 dB(A).

Die für diesen Bereich vorhandenen Orientierungswerte

(WA: 55/45 dB(A) bzw. MD und MI: 60/50 dB(A)) sind somit eingehalten.

1.5.3 Wasserwirtschaft/ Oberflächenwasser

a) Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) vom 12.01.2000 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 01.02.2002 sind zu beachten.

b) Wassergefährdende Stoffe:

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe zu erfolgen.

c) Flächenversiegelung:

Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Insbesondere sind Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur wasserdurchlässig zu befestigen.

1.5.4 Versorgungsleitung E.ON

Im Bereich der Zufahrt befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern. Die Lage der Trassenführung kann dem Satzungsplan entnommen werden. Aus Gründen des Baumschutzes muss bei Pflanzarbeiten ein Abstand von mind. 2,5 m zur Trassenachse eingehalten werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Hinsichtlich dieses Schutzzonenbereiches müssen Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art innerhalb dieses Bereiches der E.ON zur Stellungnahme vorgelegt werden.

1.5.5 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Künftige Anwohner werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der beplante Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und die dadurch resultierende Emissionen ortsüblich und hinzunehmen sind. Außerdem sind etwaige Störungen und Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe zu vermeiden.

2. Satzungstext

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

§ 1- Geltungsbereich

Die im beiliegenden Lageplan M 1:1000 gekennzeichneten Flächen werden als Geltungsbereiche der vorliegenden Satzung definiert. Der Lageplan 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 Die Eingrünung auf der Nordseite hat sich aus heimischen, standortgerechten Laubholzarten zusammensetzen. Qualität: 3-5 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand min. 1 m, leicht versetzt. Ziel der Bepflanzung ist ein harmonischer Übergang in die angrenzende Landschaft.
- 2.2 Der im Westen angrenzende Talraum darf in seiner natürlichen Gegebenheit nicht verändert werden (keine Aufschüttung, keine Rodungen).
- 2.3 Eventuelle Einfriedungen an der Nordseite dürfen 0,1 m, geplante Zäune 1,3 m nicht überschreiten. Bei der Wahl des Zaunmaterials ist auf das dörfliche Erscheinungsbild Rücksicht zu nehmen.

§ 3- Bauliche Nutzung

Für den durch die Ergänzungssatzung definierten Bereich gelten folgende Festsetzungen

- 3.1. Neue Bauvorhaben müssen in ihrer Höhe, Struktur und Architektur der vorhandenen Bausubstanz entsprechen. Um dies zu gewährleisten, dürfen neu zu errichtende Gebäude nicht über zwei Wohneinheiten hinausgehen.
- 3.2. Um das momentan vorherrschende Erscheinungsbild des Gebietes nicht durch zukünftige Entwicklungen nachhaltig zu verändern, muss in Richtung Norden entlang des Grundstückes eine begleitende Bepflanzung aus heimischen Gehölzen angelegt werden.
- 3.3. Die Ver-/ Entsorgung erfolgt über das Grundstück 632/1

§ 4- Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

4. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind § 21 Abs. 1 BNatSchG, welcher die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowie §1a Abs. 3 BauGB.

4.1. Ermittlung

Vorgehensweise

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ wie folgt angewendet.

4.1.1. Erster Schritt: Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst ca. 845 m². Hiervon sind ca. 100 m² Obst-/Kräutergarten, die restliche Fläche ist Wiese mit sieben Obstbäumen. Es wird vorgeschlagen die Fläche in Kategorie 1 („intensiv gepflegte Grünflächen“) einzustufen.

4.1.2. Zweiter Schritt: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Um die Auswirkungen des Eingriffs zu beurteilen, erscheint eine Aufteilung sinnvoll. Da im östlich angrenzenden Grundstück, über das die Erschließung erfolgen wird, bereits eine Zufahrt vorhanden ist, kann hier auf einen Ausgleich verzichtet werden.

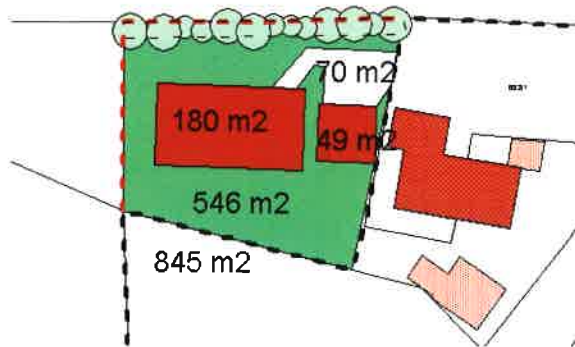


Abb. 1. Lage im Raum

Gesamtfläche:		845 m ²
davon		
Gebäude:	max.	180 m ²
Nebengebäude	max.	49 m ²
Zufahrt	ca.	70 m ²
Summe überbaute Fläche		<u>299 m²</u>
und		
Restfläche		<u>546 m²</u>

4.1.3 Dritter Schritt: Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie im vorhergehenden Punkt angedeutet, muss die Ermittlung des Ausgleichs nun in zwei verschiedenen Berechnungen erfolgen:

1. Ausgleich der überbauten Fläche

Auf 299 m² wird das bestehende Areal der Kategorie 2 durch Gebäude, bzw. eine Erschließungsstraße (Typ A) überbaut. Der angewandte Leitfaden empfiehlt bei dieser Konstellation (Kategorie 1, Typ A) einen Berechnungsfaktor von 0,3 – 0,6. Aufgrund der kompletten Versiegelung innerhalb der Fläche wird hier 0,6 als Faktor angewandt:

$$299 \text{ m}^2 \times 0,6 = 179 \text{ m}^2$$

2. Ausgleich der übrigen Fläche

Da diese Fläche bereits intensiv als Garten genutzt wird und auch in Zukunft als Garten genutzt wird, kann hier Typ B (niedriger – mittlerer Nutzungsgrad) angesetzt werden. Für die Konstellation Kategorie 1 – Typ B gibt der Leitfaden eine Spanne von 0,2 – 0,5 vor. Da der zukünftige Zustand dem aktuellen weitgehend entspricht (Nutzung als Garten) und die neue Fläche im Gegensatz

zum Bestand durch eine Hecke abgeschlossen wird, kann der untere Wert von 0,2 angesetzt werden.

$$546 \text{ m}^2 \times 0,2 = 109 \text{ m}^2$$

Auszugleichende Gesamtfläche: $179 \text{ m}^2 + 109 \text{ m}^2 = 288 \text{ m}^2$

4.1.4 Vierter Schritt: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

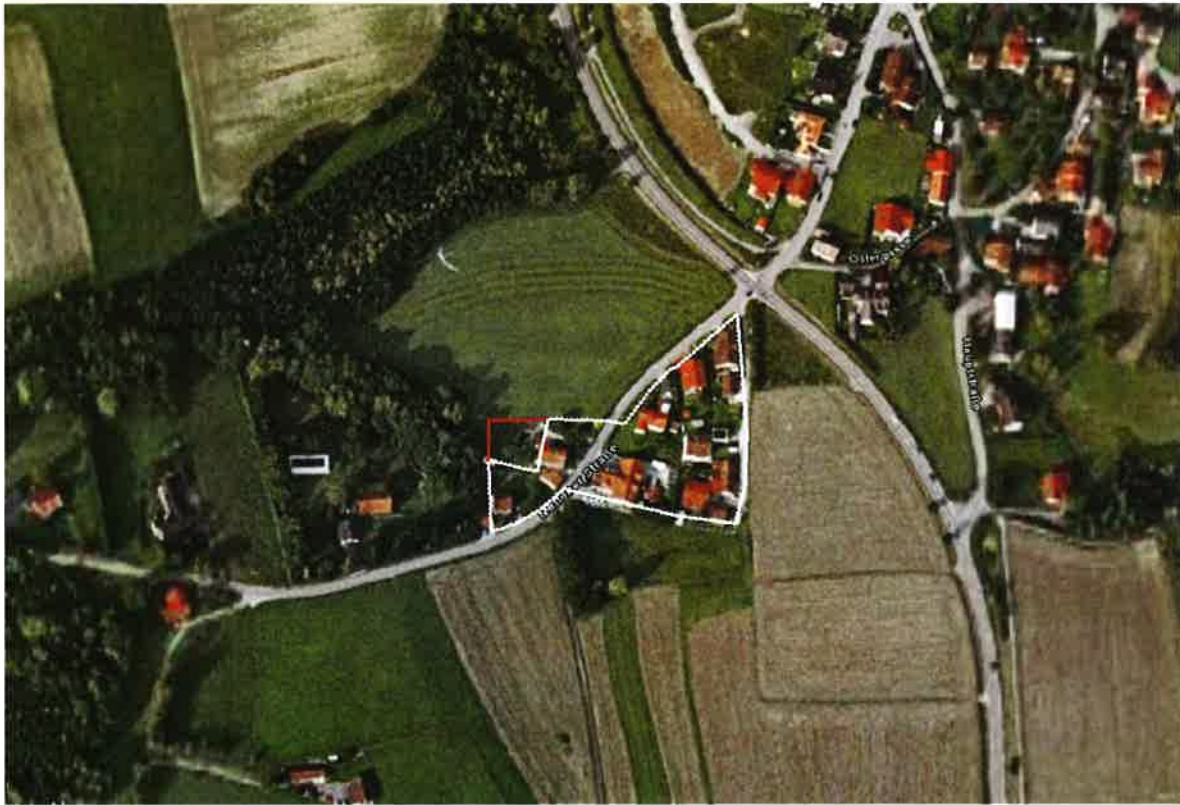
Wie im vorhergehenden Punkt ermittelt, gilt es, 288 m² auszugleichen. Da keine Möglichkeiten des Ausgleichs vorliegen, wird vorgeschlagen, auf das Ökokonto der Marktgemeinde Metten zurückzugreifen.

So müssen 288 m² des Ökokontos der Gemeinde Metten vom Grundstückseigentümer in Anspruch genommen werden, um den Ausgleich abzuhandeln.

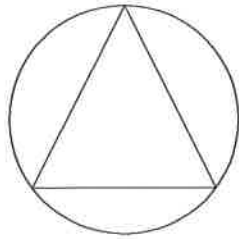
§ 5- Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

3. Luffoto



NORDEN



M 1:1000

MARKT METTEN
LANDKREIS DEGGENDORF
REG.- BEZIRK NIEDERBAYERN

KLARSTELLUNGSSATZUNG/
ERGÄNZUNGSSATZUNG
GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1/3 BAUGB

Plangrundlage:

DFK

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

18.03.2008

2. BILLIGUNG DES ENTWURFES

18.03.2008

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

08.04.2008 bis 09.05.2008

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

08.04.2008 bis 09.05.2008

5. SATZUNGSBESCHLUSS

03.06.2008

6. AUSFERTIGUNG

METTEN, DEN

18. Juni 2008



1. BÜRGERMEISTER (RADLMAIER)

7. BEKANNTMACHUNG, INKRAFTTRETEN

DURCH BEKANNTMACHUNG AM

17. Juni 2008

TRITT DIE KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG "BERG - NR. 3" IN KRAFT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE SATZUNG
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

METTEN, DEN

17. Juni 2008



1. BÜRGERMEISTER (RADLMAIER)

Juni 2008

Planung:

Diplom-Ingenieure Kiendl & Moosbauer

Büro für Bauwesen

Am Tegelberg 3, 94469 Deggen Dorf

Tel.: 0991 - 370 07 - 0 Fax: 0991 - 370 07 - 20

E-Mail: ib@kiendl-moosbauer.de



LEGENDE



Geltungsbereich
Ergänzungssatzung



Geltungsbereich
Klarstellungssatzung



Bestand Wohngebäude



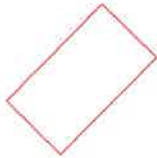
Bestand Nebengebäude



Flurstücksgrenze

247/A

Flurstücksnummer



mögliche Bauvorhaben
Gebäude



mögliches Bauvorhaben
Nebengebäude



Bepflanzung



Erschließungsweg mit
Kanal, Wasser, Erschließungsleitungen



Bestehende Versorgungsleitung E.on

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETES



LAGEPLAN M 1:1000

