

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BERG- NR. 6“
METTEN
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**



**ENDFASSUNG VOM 17.10.2017
GEMEINDE METTEN
Berg
Landkreis Deggendorf**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Metten hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 17.01.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) hat im Zeitraum vom 07.02.2017 bis 07.03.2017 stattgefunden.

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

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 02.05.2017 bis 02.06.2017 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Metten hat die Satzung in der Fassung vom 17.10.2017 in der Sitzung am 17.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
Metten, den

Radlmaier, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten (§10, Abs.3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist die „Einbeziehungssatzung Berg Nr. 6“ in Kraft getreten.

Metten, den

Radlmaier,
Erster 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**
 - § 1 Geltungsbereich
 - § 2 Festsetzungen
- 2. Satzungsplan**
- 3. Begründung**
 - 3.1 Anlass
 - 3.2 Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung
 - 3.3 Städtebauliche Erläuterung
 - 3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 3.5 Resümee
 - 3.6 Hinweise
- 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

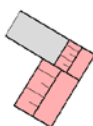
1. Satzung

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


§ 1- Geltungsbereich

- 1.1 Der einzubeziehende Bereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 782, Gemarkung Metten.
- 1.2 Maßgebend ist der Satzungsplan unter 2. im Maßstab 1:1.000.

§ 2- Festsetzungen



- 2.1. Standort Haupt- bzw. Nebengebäude
- 2.2. max. 2 Wohneinheiten pro Hauptgebäude, pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen
- 2.3. Traufseitige Wandhöhen: talseitig max. 7 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)
- 2.4. Geländeänderungen:
Im Bereich der Hanglage sind zur Anpassung des Gebäudes Abgrabungen von 1,0 m und Aufschüttungen bis max. 0,5 m zulässig, Stützmauern aus Naturstein sind ebenfalls bis 50 cm zulässig. Auf der Westseite sind westlich der Gehölzpflanzung keine Mauern zulässig.
- 2.5. Einfriedung:
Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- 2.6. Dachform: Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 24° - 28°

2.7.  Eingrünung an der Westseite und auf Ausgleichsfläche

2-reihige freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen mit 20% „Gehölze II. Ordnung“: Der Abstand der Pflanzreihen zueinander beträgt 1,2 m, die Gehölze sind versetzt zueinander zu pflanzen, Breite der Gesamhecke: min: 3,2 m

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

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

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

- Acer campestre, - Alnus glutinosa, - Carpinus betulus
- Prunus avium, - Salix- Arten, - Sorbus aucuparia,

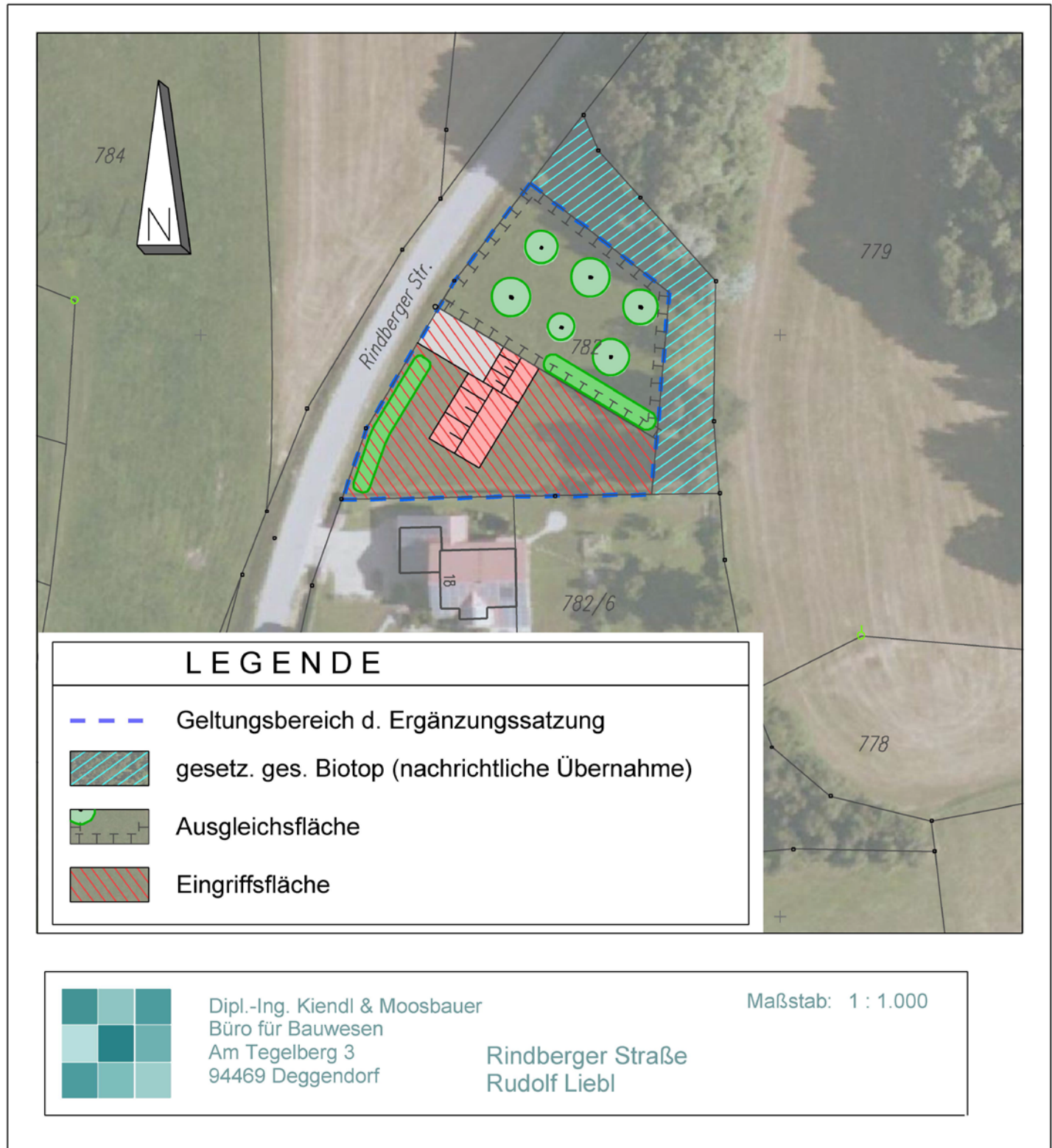
Die freiwachsenden Hecken sind vom Grundstücksbesitzer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

2.8. Entwässerung

Das Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern. Bei einer Einleitung in den Oberflächenwassergraben ist auf dem Baugrundstück eine entsprechend dimensionierte Rückhalteinrichtung vorzusehen. Spätestens mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist eine entsprechende/r Berechnung/Nachweis zu erbringen. Eine Rückhaltung von mindestens 3 m³ ist hier vorzusehen.

2.9. Verrohrungen

Verrohrungen des Straßengrabens sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig.



3. Begründung

3.1. Anlass

Auf Antrag von Herrn Rudolf Liebl sollen am nördlichen Ortsrand von Berg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zugehörigen Garagen geschaffen werden, mit der Möglichkeit hier eine Einliegerwohnung miteinzugliedern.

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

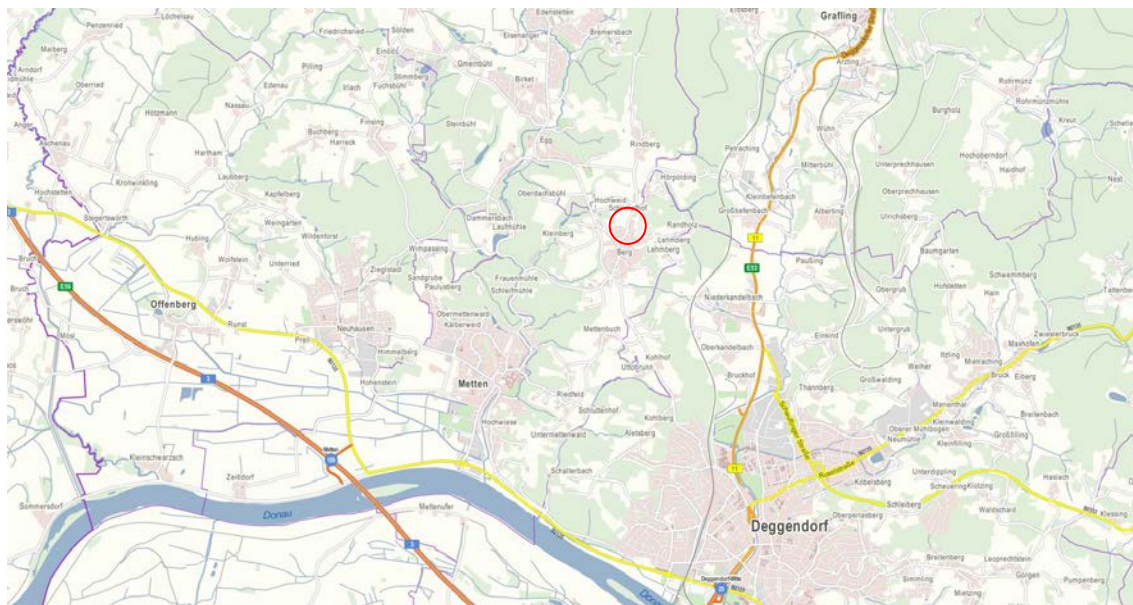


Abb. 1. Lage im Raum

3.2. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung

- 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. Städtebauliche Erläuterung

Die geplante Maßnahme befindet sich am bestehenden nördlichen Ortsrand von Berg. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung als Außenbereich dargestellt.

Die Ortschaft Berg profitiert wie auch die Gemeinde Metten von der guten Lage am bayerischen Wald, bzw. an der Nähe zur Autobahn und vor allem an der prosperierenden Kreisstadt Deggendorf. Dies führt zu einem regen Zuzug was sich in neuen Baugebieten rund um Deggendorf widerspiegelt. Aktuelle Aufstellungen mehrerer Baugebiete in der Umgebung zeigen, dass ein tatsächlicher Bedarf an Wohnraum vorhanden ist. Mit der vorliegenden Satzung kann eine Bauparzelle geschaffen werden, welche sich städtebaulich anbietet und ohne Zerstörung ökologisch-wertvoller Flächen auskommt. Somit kann das Vorhaben durchaus als eine dem tatsächlichen Bedarf angepasste Siedlungsentwicklung verstanden werden, die durch die vorhandene Erschließung auch sparsam mit Boden umgeht.

Die trotzdem mit der Satzung einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend ausgeglichen.



Abb.2. Ausschnitt aus FNP

Mit vorliegender Satzung soll der Ortsbereich um eine Bauparzelle nach Norden wachsen. Städtebaulich scheint dies vertretbar, da dieses Grundstück nach Norden und Osten hin durch einen Grünzug abgegrenzt wird und somit eine natürliche Ortsgrenze/ Dorfrandeingrünung vorhanden ist.

Einbeziehungssatzung „Berg Nr. 6“, Satzungsbeschluss vom 17.10.2017

3.4. Ver-/ Entsorgungsanlagen

- Schmutzwasser: Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal;
eine genaue Regelung durch einen Erschließungsvertrag ist hier notwendig.
- Oberflächenwasser: Rückhalt auf dem Gelände, anschl. Versickern bzw. Einleiten in Entwässerungsgräben;
eine genaue Regelung durch einen Erschließungsvertrag ist hier notwendig.
- Wasser: Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage;
eine genaue Regelung durch einen Erschließungsvertrag ist hier notwendig.
- 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 eine dezente, regionaltypische Bebauung können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Eingriffe in den Naturhaushalt weitestgehend reduziert werden. Die restlichen Eingriffe sind durch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln und auszugleichen.

Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.

3.6. Hinweise

- Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlageverordnung –VawS- einschlägig.
- 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) sind einzuhalten.
- Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
- Soweit eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann in den bestehenden Entwässerungsgräben eingeleitet werden.

- 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 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 vorsorglich 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. Es wird empfohlen, die möglicherweise für Rückhaltemaßnahmen erforderlichen Flächen bereits in der Aufstellung der Einbeziehungssatzung einzuplanen.
 - 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. der 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.

- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Naturschutzbehörde oder der Kreisarchäologie Deggendorf zu melden.
- Durch die Einbeziehungssatzung reichen die bestehenden Anlagen der Telekom evtl. nicht aus, um das zusätzliche Wohngebäude an das Netz anzuschließen. Daher könnten evtl. bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, der Telekom beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg schriftlich anzuzeigen.
- Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätze für Abfallbehälter des 3- Tonnen- Systems ist vorzusehen.
- Im Bauantrag ist auch der Umgang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes darzustellen bzw. die Einhaltung der Anforderungen des Standes der Technik nachzuweisen.
- Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der gültigen Trinkwasserverordnung, sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinheit ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.
- Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort der Telekom, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

4. Eingriffs- Ausgleichsregelung

4.1 Bestandsaufnahme

Vorliegende Satzung soll auf dem südlichen Teil der Fl. Nr. 782, Gemarkung Metten die Voraussetzung für den Bau eines Einfamilienwohnhauses schaffen.

Die gesamte Grundstücksfläche umfasst ca. 2.650 m², durch den geplanten Neubau werden ca. 1.100 m² beansprucht.



Abb.3. Eingriffsfläche (rot schraffiert) und Ausgleichsfläche



Abb.4. Bestand (Blickrichtung Ost)



Abb.5. Bestand (Blickrichtung Süd)

Es handelt sich bei beiden Flächen um Grünland, kartierte Biotope sind nur am Nord- bzw.- Ostrand des Grundstückes, also außerhalb der Eingriffsfläche betroffen. Der gesamte Satzungsbereich liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“, Schutzgebiete sind nicht betroffen.

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



Abb.6. Luftbild mit Biotop



Abb.7. Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die dargestellte Fläche des Eingriffs (Gebäude mit Zufahrt und Garten) kann als Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ festgehalten werden.

4.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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 im Westen als Ortsrandeingrünung eine 2-reihige freiwachsende Hecke 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. Siehe hierzu die Festsetzungen unter 2.7.

Vor dem Hintergrund dieser eingriffsminimierenden Maßnahmen kann hier der Faktor 0,8 verwendet werden.

Ausgleich Bauparzelle: $1.100 \text{ m}^2 \times 0,8 = 880 \text{ m}^2$

4.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Der Leitfaden gibt vor, Ausgleichsflächen möglichst nah am Eingriff auszuweisen.

So soll hier die benötigte Fläche von 880 m² auf dem gleichen Grundstück im Norden errichtet werden.



Abb. 10. Blick auf Ausgleichsfläche

Geplant ist hier in ausreichendem Abstand zum kartierten Biotop eine Obstwiese anzulegen.

So soll hier auf landwirtschaftlicher Fläche eine Streuobstwiese entstehen.

Es sollen auf ca. 915 m² 6 Obstbäume gepflanzt werden.

Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Als Pflanzabstand sind ca. 10 m einzuhalten. Jährlich hat eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Da die Ausgleichsfläche auf privatem Grund liegt, sind die Pflegearbeiten auch durch die Grundstückseigentümer zu garantieren.

Sie ist vom eigentlichen Garten durch die vorgesehene Hecke entsprechend den Festsetzungen unter 2.7 abzugrenzen.

Diese Maßnahme kann mit einem Faktor von 1,0 gewertet werden.

945 m² > 880 m²

➔ Der Ausgleich ist erbracht

Die Fläche ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit zu sichern.



KARL KIENDL

DIPL. ING. LANDSCHAFTARCHTEKT

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

