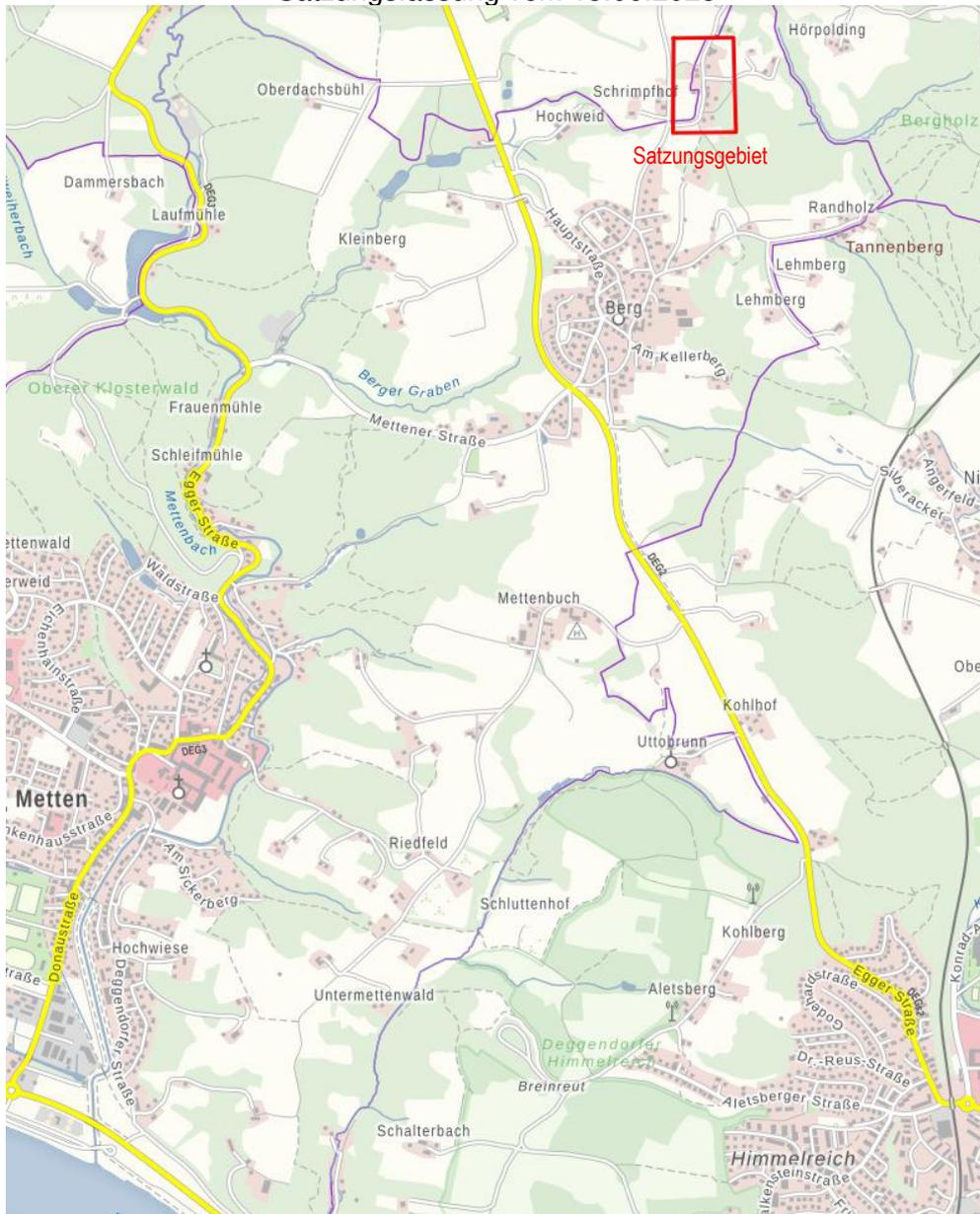




Markt Metten
Außenbereichssatzung Berg Nr.7 – Randholz
Satzungsfassung vom 13.06.2023



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3350
Index
13.06.2023vh

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahrensvermerke	3
B. Satzung	4
C. Begründung	6
1. Anlass und Ziel der Planung	6
2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen	6
3. Städtebau, Denkmalpflege	6
4. Erschließung	7
5. Umweltschutz	7
6. Natur und Landschaft	8

Anhang 1: Lageplan

A. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.3.2023 bis 2.5.2023 beteiligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.3.2023 bis 2.5.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Metten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.06.2023 die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 13.06.2023 als Satzung beschlossen.

Metten, den

..... (Siegel)
Andreas Moser 1.Bürgermeister, Markt Metten

Die Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Metten, den

..... (Siegel)
Andreas Moser 1.Bürgermeister, Markt Metten

B. Satzung

Präambel

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt Markt Metten folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Satzungsgebiet

Das Satzungsgebiet umfasst mit 1,16 ha Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 734, 735, 736, 737/2, 737/3, 737/4, 739/7 und 739/8, jeweils Gemarkung Metten. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anlage 1, Stand 17.05.2023), welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- (2) Nicht zulässig sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

§ 3 Hinweise

- (1) Flächenschutz, Bodenschutz:
Die zulässigen Vorhaben sind gemäß §35 Abs. 5 BauGB in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.
- (2) Landwirtschaft
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Bei Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
- (3) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

- (4) Bodendenkmäler
Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- (5) Der Schutzzonenbereich für unterirdische Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Metten, den

Markt Metten

.....
Andreas Moser 1. Bürgermeister, Markt Metten

Erstellt, Planverfasser

Passau, den

.....
Dieter Spörl Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

C. Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebietes Metten. Auf den Flurnummern 736 und 737/3 Gemarkung Metten bestehen Absichten zur Errichtung von Wohnhäusern. Aufgrund Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB ist dafür die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich.

Ziel der Planung ist es, bestehende Lücken im bebauten Bereich der Ortslage Randholz einer baulichen Nutzung durch nicht bereits gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben zugänglich zu machen. Dazu soll eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden.

2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen

Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) kennzeichnet den Planungsbereich als ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Der Regionalplan des Regionalen Planungsverbands Donau-Wald (12) kennzeichnet das Gebiet um das Kleinzentrum Metten als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum um das Oberzentrum Deggendorf - Plattling.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist das geplante Satzungsgebiet als Grünland beziehungsweise als Gebäude / Betriebe im Außenbereich dargestellt. Im Osten grenzt ein größeres Waldgebiet an.

3. Städtebau, Denkmalpflege

Innerhalb des bebauten Bereiches der Ortslage Randholz befinden sich sechs Wohnanwesen sowie weitere nicht wohnbaulich genutzte Gebäude. Der Bereich ist damit jedenfalls nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und hat keine überwiegende Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben. Eine bauliche Lückenfüllung bietet sich an. Circa 120m westlich auf dem Gemeindegebiet Bernried befinden sich zwei gewerbliche Betriebe (Autohandel).

Wesentliche Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen im geplanten Satzungsgebiet beziehungsweise Einschränkungen durch die Nutzungen im Satzungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Die räumlichen Grenzen des Satzungsgebietes fassen den baulich geprägten Bereich zusammen. Die durch Satzung zu erwartende Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Denkmale sind nicht betroffen.

4. Erschließung

Das Satzungsgebiet wird verkehrstechnisch erschlossen durch eine ausreichend ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Rindberg im Norden, das in der Nachbargemeinde Bernried liegt. Zum Süden hin ist es an den Ortsteil Berg und darüber an die Kreisstraße DEG 2 angebunden.

Die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser ist aus der bestehenden Wasserversorgung des Marktes Metten (Betreiber: Stadtwerke Deggendorf) gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über private Kleinkläranlagen. Ein Anschluss des Ortsteils Randholz an die gemeindliche Kanalisation ist nicht vorgesehen. Für die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG beim Landratsamt Deggendorf zu beantragen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen: Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche; es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Die Anwesen in Randholz verfügen laut Auskunft der Deutschen Telekom im Zuge des Breitbandausbaus bereits über schnelles Internet, ab 2024 sogar durch Glasfaser (FTTH).

Damit stehen einer satzungsgemäßen Entwicklung keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung entgegen.

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

5. Umweltschutz

Gefahren für die Gesundheit der Wohnbevölkerung durch schwerere Unfälle mit gefährlichen Stoffen in einem unter die Richtlinie 2012/18/EU fallenden Betrieb im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu erwarten, da keine solche Betriebe in relevanter Entfernung liegen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen, Lagerung oder Einsatz von Betriebsmitteln usw.) sind die Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

6. Natur und Landschaft

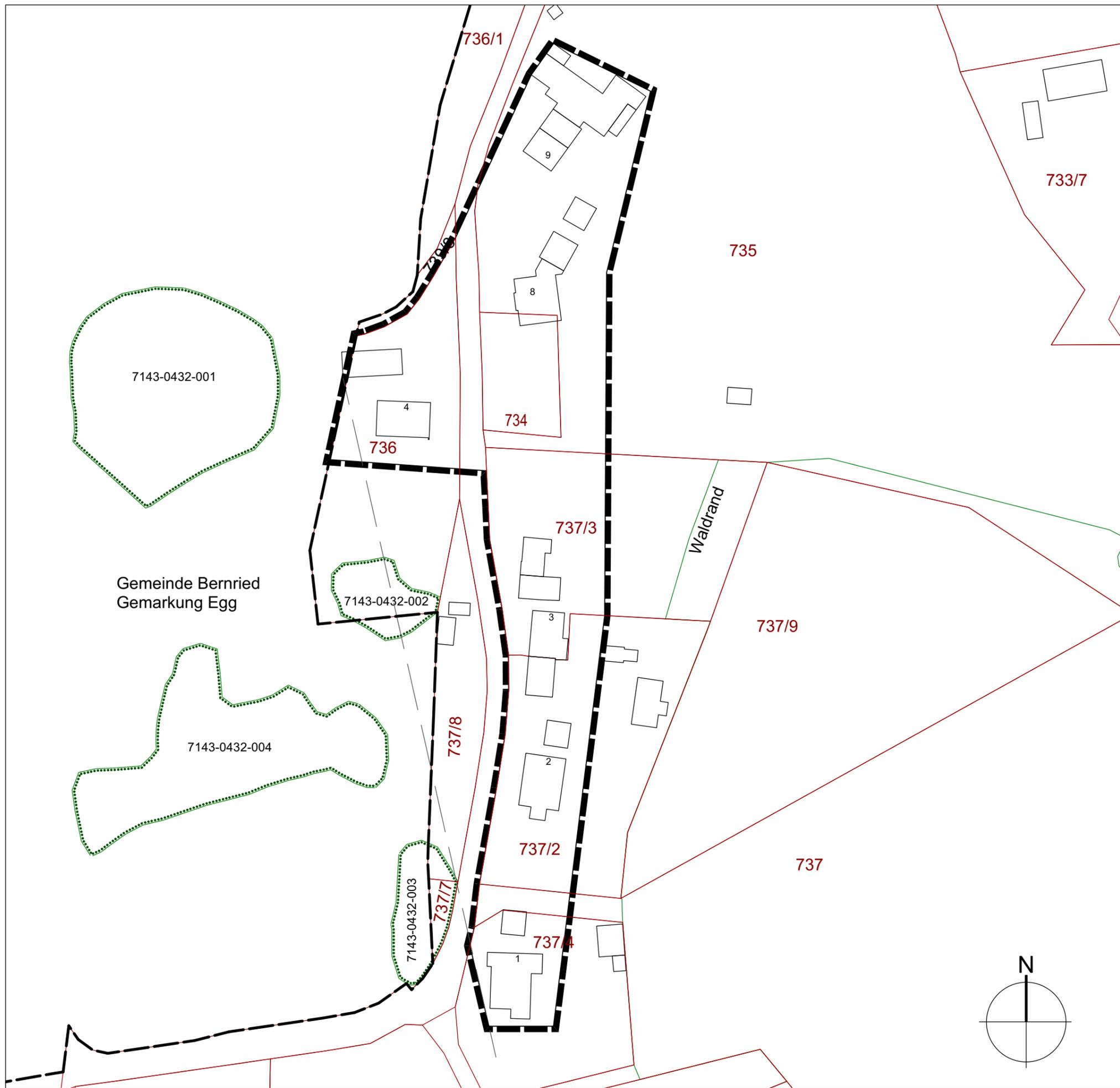
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald (Naturpark) im Landschaftsraum „Hügelland des Falkensteiner Vorwalds“. Den geologischen Untergrund im Satzungsgebiet bildet mittelkörniger Granit. Darüber findet sich als Boden fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt), selten Podsol-Braunerde aus (Skelett)-Lehm bis Schluffton, mit Kieselskelett (Ablehm) (UmweltAtlas Bayern 2023). Die potenziell natürliche Vegetation wird von Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald gebildet. (FIS-Natur, Abfrage 02.2023).

Für Bauvorhaben ist entsprechend § 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung eine naturschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Inwieweit nun diese Erlaubnis erteilt werden kann, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für den im Laufe des Aufstellungsverfahrens geänderten räumlichen Geltungsbereiches kann eine Erlaubnis seitens der zuständigen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden.

Das Plangebiet grenzt westlich an die amtlich kartierten Biotop Nr. 7143-0432-001, Nr. 7143-0432-002, Nr. 7143-0432-003 und Nr. 7143-0432-004. (Feldgehölzbestand, naturnah). Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG liegen nicht im geplanten Satzungsgebiet. Die Flächen sind durch Wohnanwesen und deren Gartenbereiche genutzt. Auf Fl.-Nr. 737/3 befinden sich kleinere Obstgehölze. Östlich schließt ein mit Sträuchern und Bäumen ausgeprägter Waldrand an. Zum amtlich kartierten Biotop 7143-0432-002 wurde auf Flurstück 736 ein Pufferabstand freigehalten um planungsbedingte wesentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass ein Bauvorhaben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigen oder das Orts- und Landschaftsbild verunstalten wird.

Es werden keine Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge des Zulassungsverfahrens (Baugenehmigungsverfahren) zu bewältigen. Als Ergänzung zum Bauantrag ist jeweils ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. Hierbei sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung zu beachten.

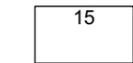


Erläuterung der Planzeichen

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

 Gemeindegrenze

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

 15 Gebäude Bestand mit Hausnummer

 739 Flurstück mit Nummer

 Amtlich kartierter Biotop mit Nummerierung

Gemeinde Bernried
Gemarkung Egg

PROJEKT / VORHABEN

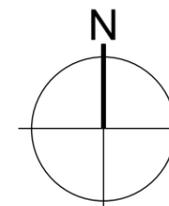
Außenbereichssatzung Randholz

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Markt Metten

PLANINHALT

Lageplan



G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

MASSSTAB

1:1000

DATEINAME

3350.vwx

DATUM

17.05.2023

PLAN-NR.

3350.LP