

AUSSENBEREICHSSATZUNG METTEN 3

SCHLEIFMÜHLE

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 03.02.2015

Außenbereichssatzung Metten 3 - Schleifmühle

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 Fl.-Nr. 353/3, 507/5, 510, 512, 894/10, 896/3, 896/6, 896/9, 896/10, 897, 897/2, 897/4, 897/5 und 897/8.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus diesem Satzungstext und dem Lageplan des Marktes Metten vom 26. Juli 2014, 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

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 oberir-

dische Gewässer (TRENOG) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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. TRENOG, TRENGW, 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 an der Kreisstraße ist unverzichtbar. Gehölzbeseitigungen oder Abgrabungen im östlich 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.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

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. 510 auf die Hochwassergefahr hinzuweisen.

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 3 - Schleifmühle tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Metten, den 10.02.2015

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 29.09.2014 bis 31.10.2014 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 29.09.2014 bis 31.10.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.


3. Satzung


Der Markt Metten hat mit Beschluss des Marktrates vom 03.02.2015 die Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Metten, den 10.02.2015



.....
Erhard Radlmaier, 1. Bürgermeister




5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Metten, den 10.02.2015


.....
Erhard Radlmaier, 1. Bürgermeister



Begründung zur Außenbereichssatzung Metten 3 - Schleifmühle

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 weiteren Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Schleifmühle ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Hauptanlass ist die geplante Bebauung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 896/3 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

Die Streusiedlung Schleifmühle liegt am nördlichen Ortsrand von Metten, unmittelbar an der Kreisstraße DEG 3. Die Höhenlage beträgt ca. 325 - 330 m ü.NN. Östlich grenzen Waldflächen an, nach Westen geht die Streusiedlung ebenfalls in forstwirtschaftlich genutzte Flächen über. Die bestehende Bebauung liegt topografisch zwar exponiert, ist aber durch die umgebenden Hügelketten einigermaßen abgeschirmt.

Der Streusiedlungsbereich ist durch eine einigermaßen kompakte Bebauung entlang der Kreisstraße gekennzeichnet.

Im Planungsbereich sollen künftig auch kleine Handwerksbetriebe zugelassen werden, da bereits jetzt eine entsprechende Nutzung vorliegt:

- Egger Straße 47
Vom Anlieger wird ein kleiner Handwerksbetrieb für Autogerätetechnik betrieben. Er dient der Entwicklung und Musteranfertigung von Prototypen, der Kfz-Getriebe-Instandsetzung und zur Herstellung von Zahnrädern und Getriebeteilen für Kfz-Getriebe.
- Egger Straße 64
Vom Grundstückseigentümer wird eine kleine Schmiede für Werkzeuge und deren Herstellung betrieben.
- Egger Straße 68
Auch hier wird ein kleiner Handwerksbetrieb der Industriemontage betrieben.

Sämtliche genannten Betriebe werden als kleine Handwerksbetriebe eingestuft, die größtenteils als „Einmannbetrieb“ mit keinen oder wenigen Bediensteten betrieben werden.

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 Nutzung 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 landschaftsgerechten 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.

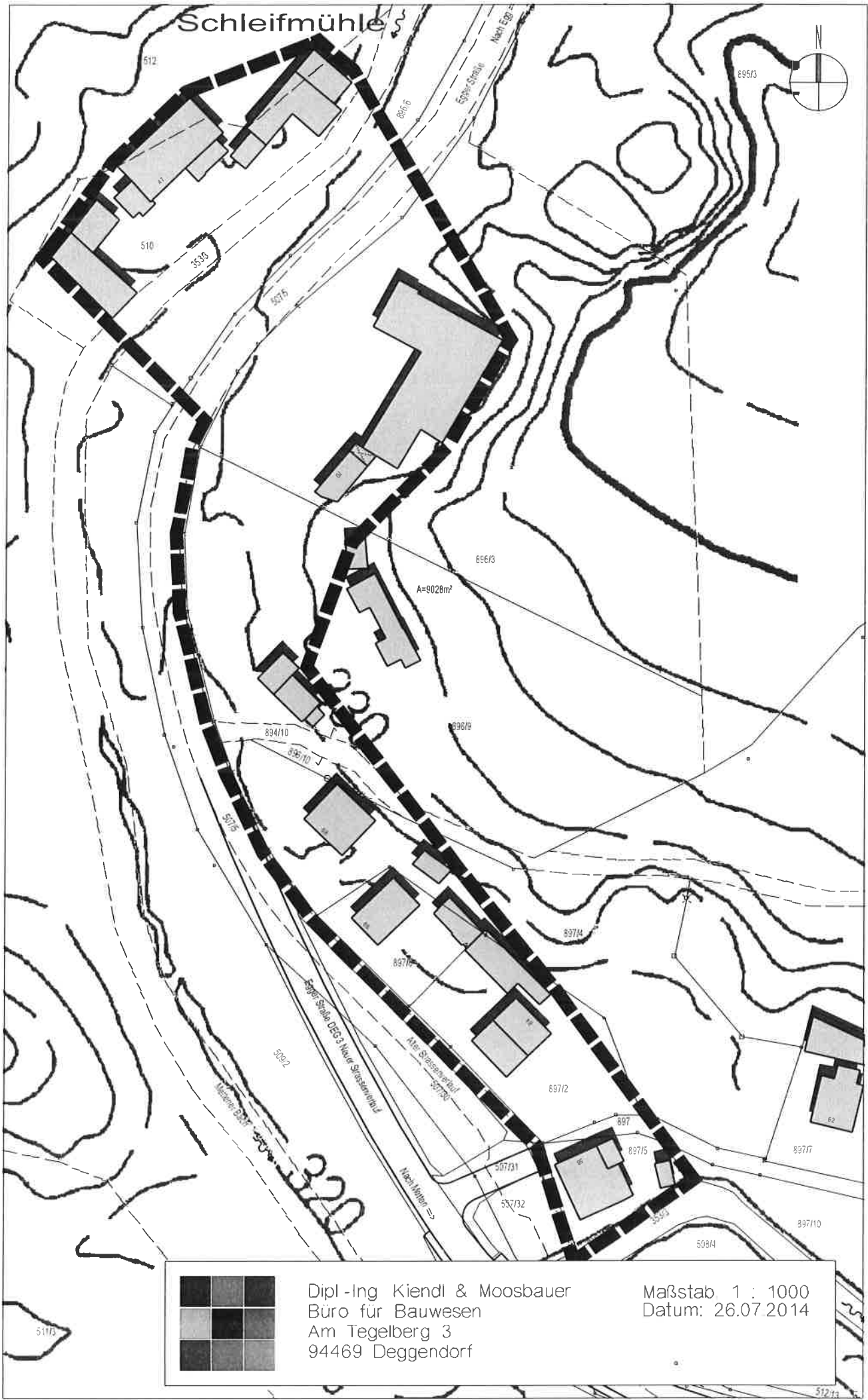
Schleifmühle ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

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.



	<p>Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer Büro für Bauwesen Am Tegelberg 3 94469 Deggendorf</p>	<p>Maßstab 1 : 1000 Datum: 26.07.2014</p>
--	---	--

5116

5121

