

BEBAUUNGSPLAN

MIT

INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

A M

SICKERBERG



M A R K T
M E T T E N

L A N D K R E I S
D E G G E N D O R F

1. ENTWURFSFASSUNG
06 . 12 . 2005

2. ENTWURFSFASSUNG
11 . 04 . 2006

P L A N F A S S U N G
18 . 07 . 2006

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. PLANLICHE ÜBERSICHT
- II. BEGRÜNDUNG
- III. PLANLICHE DARSTELLUNG WA
- IV. PLANLICHE FESTSETZUNGEN WA
- V. PLANLICHE HINWEISE WA
- VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WA
- VII. IMMISSIONSSCHUTZ
- VIII. TEXTLICHE HINWEISE
- IX. UMWELTBERICHT
- X. VERFAHRENSVERMERKE

BLATT: A

B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
AM

SICKERBERG

M A R K T
M E T T E N

LANDKREIS
Deggendorf

1. ENTWURF
06.12.2005

2. ENTWURF
11.04.2006

P L A N
18.07.2006



Gemeinde Metten



architekten
ingenieur
leistungen

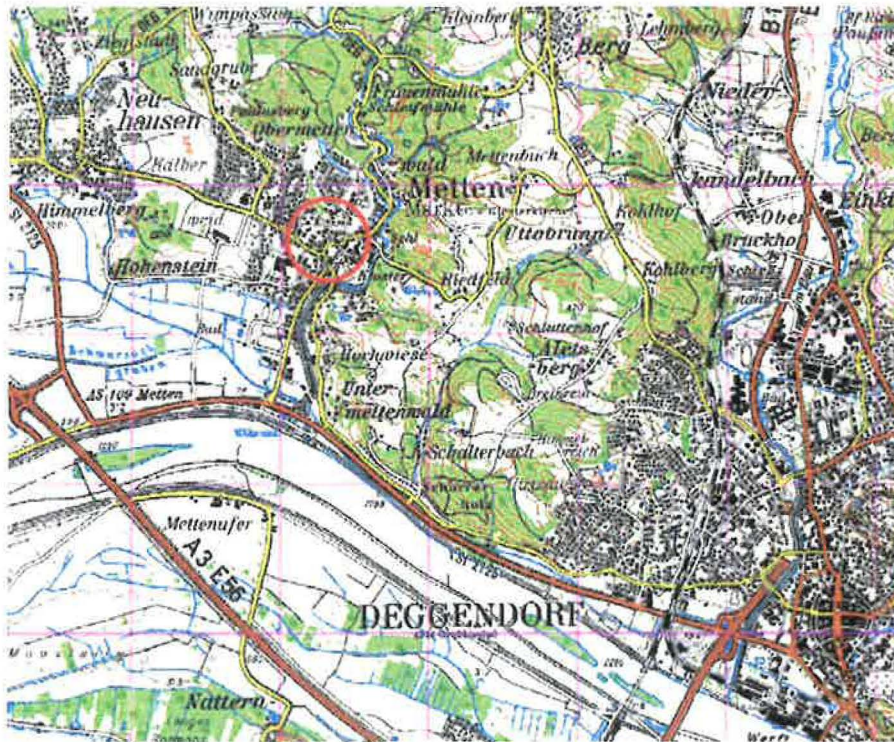
dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

I. PLANISCHE ÜBERSICHT

1. AUSSCHNITT AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE

M 1 / 50.000



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

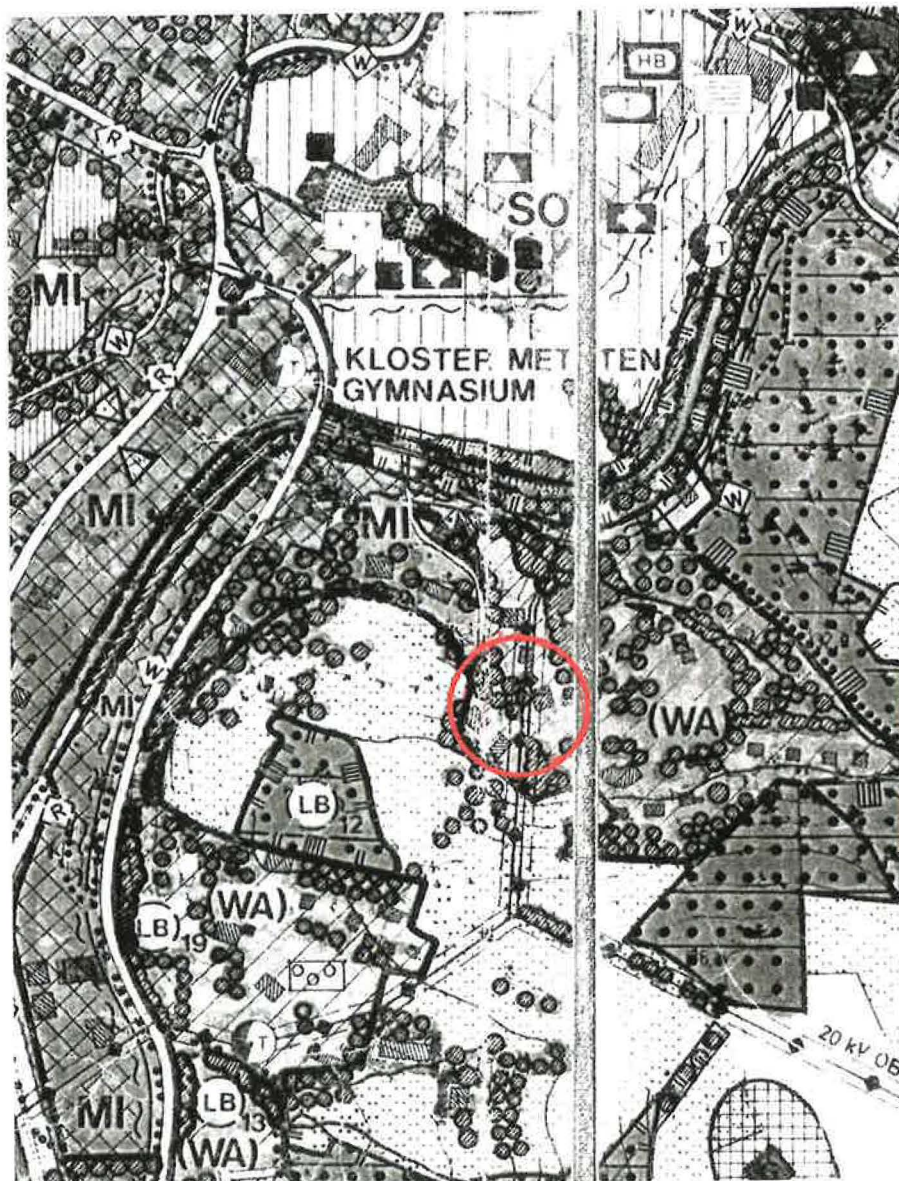
schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

2. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

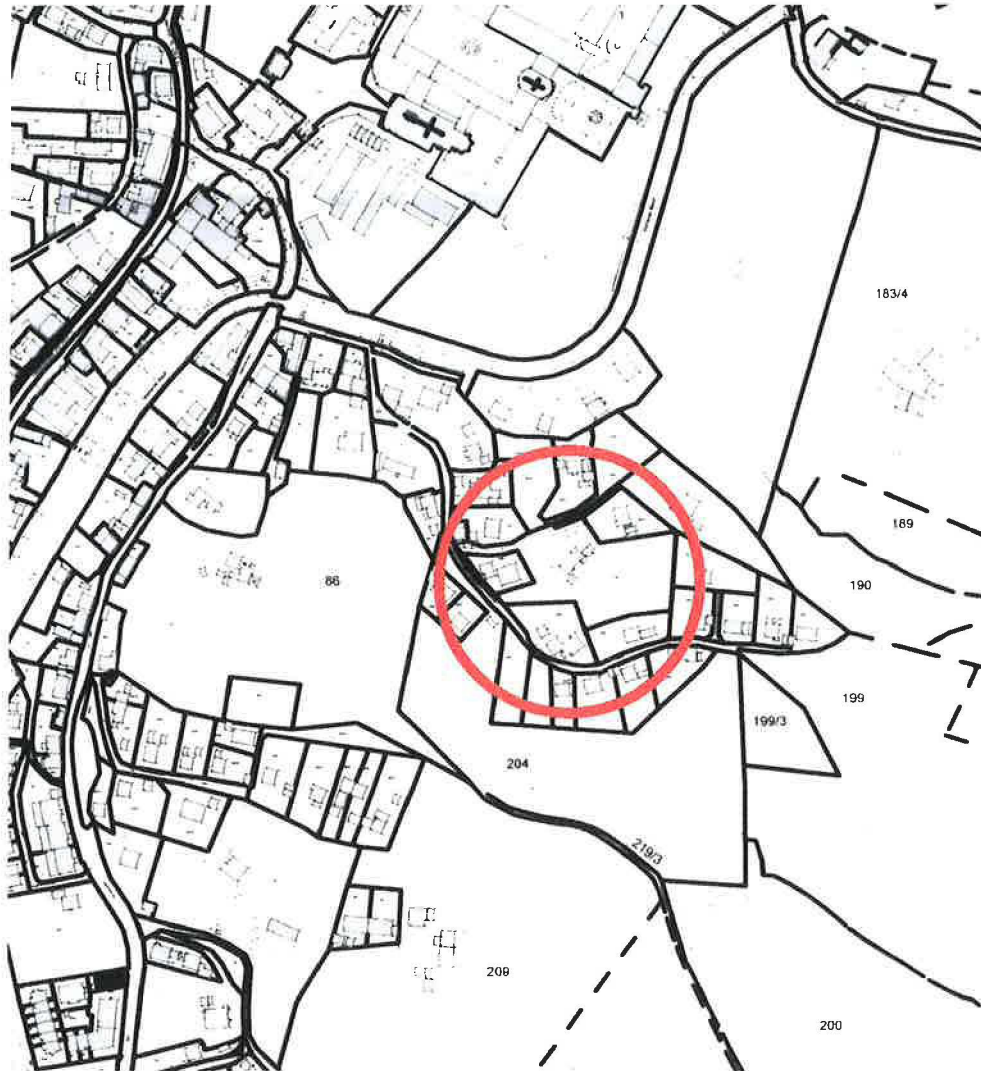
3. LAGE DES BAUGEBIETES

M 1 / 5.000



B - PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

II. BEGRÜNDUNG

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Geographische Lage

„AM SICKERBERG“ liegt in der Markt - Gemeinde Metten. Der Markt Metten liegt im Landkreis Deggendorf.

Das geplante Baugebiet liegt südlich des Ortskerns von Metten. Das Plangebiet liegt in einem Nordhang mit Blick auf das Kloster Metten.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

3.2 Bestandserhebungen, Ermittlungen, Verfahren, Methoden

Für die Planung wurde Einsicht in die vorhandenen Unterlagen an Kartenmaterial (geographische Karten, Katasterkarten, Biotopkartierung, Abwasserplanung, Stromversorgung etc.) bei den zuständigen Behörden genommen.

Ein geologisches Gutachten zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde nicht in Auftrag gegeben. Im Flächennutzungsplan der Markt - Gemeinde Metten ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit den einschlägigen Trägern öffentlicher Belange erarbeitet. Hierzu erfolgten während des gesamten Aufstellungsverfahrens Abstimmungsbesprechungen mit Fachbehörden und Verwaltungsträgern.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

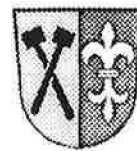
schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

3.3 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,55 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flur-Nr. der Gemarkung Metten enthalten:

Plangebiet Flur-Nr.: 203



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

3.4 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Geologische Gutachten zu Bodenaufbau und -Beschaffenheit wurden nicht erstellt. Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit können zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussagen gemacht werden. Vor Erstellung der Planung für die Verkehrsanlage, die Kanalisation sowie die Bebauung sind für die Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse repräsentative Schürfe anzulegen. Deren Ergebnisse sind entsprechend zu berücksichtigen.

Grundwasser ist im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zu erwarten. Jedoch kann vereinzelter Austritt von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Altlasten sind im Planbereich weder bekannt noch zu erwarten.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

4. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN



4.1 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Planungsgebietes allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist ausschließlich über die unmittelbar in die Anliegerstraße „Am Sickerberg“ einmündende Erschließungsstraße vorgesehen.

Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem geplanten Baugebiet wird zu keiner unzumutbaren, verkehrstechnisch problematischen Belastung des bestehenden Straßengefüges führen. Die vorhandene Anliegerstraße ist in der Fahrbahnbreite den Nutzungsansprüchen angepasst.

Die ausreichend dimensionierte Wendeplatte im Kern des Plangebiets ermöglicht ein problemloses Wenden im Plangebiet, auch für 3-achsige Müllfahrzeuge.

5. VER-UND ENTSORGUNG (ERSCHLIESSUNG)

5.1 Stellplätze

Im gesamten Baugebiet „AM SICKERBERG“ sind zwei öffentliche Stellplätze geplant.

Private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten.



5.2 Wasserversorgung

5.2.1 Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung mit Trink - und Brauchwasser wird durch die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen in ausreichendem Umfang sichergestellt. Der Ausbau wird im Zuge der Fachplanung in ausreichendem Maße sichergestellt.

architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackebach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

5.2.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Ausbau der vorhandenen gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Für die Wasserversorgung ist besonders zu beachten, dass aus hygienischen Gründen bei der Entnahme des erforderlichen Löschwassers an keiner Stelle der Netzdruck unter 1,5 bar abfallen darf. Im Zuge der Fachplanung für die Erschließung wird die benötigte Ausbauf orm erarbeitet und sichergestellt.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

5.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem geplant. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Ausbau bzw. den Anschluss an die Ortskanalisation zur zentralen gemeindlichen Kläranlage.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Verkehrsflächen und das Regenwasser der Dachflächen wird gedrosselt in einen geeigneten Vorfluter nördlich des Plangebiets eingeleitet. Die Eignung des Vorfluters wird im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

Die Nutzung von Brauchwasser (Regen- bzw. Dachablaufwasser) ist ausschließlich für Bewässerungszwecke oder zur Toilettenspülung zu verwenden.

Alle gewässerschutzrechtlichen Belange bzw. Auflagen werden im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Ausführungsplanung der Bebauung berücksichtigt und eingearbeitet.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Planbereich ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens der E.ON gewährleistet. Aufgrund des zu erwartenden Strombedarfs ist für das Baugebiet keine eigene Trafostation erforderlich. Das Baugebiet ist erdverkabelt zu versorgen, da Überlandleitungen die Wohnqualität des Baugebiets beeinträchtigen würden. Erforderliche Verteilerschränke sind auf öffentlichem Grund zu errichten.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Planbereich ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens der Erdgas Südbayern und dessen Ausbau gewährleistet. Erforderliche Wartungsschächte sind auf öffentlichem Grund zu errichten.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald und wird mit Hinweis auf die geltende Abfallwirtschaftssatzung von diesem gewährleistet.

Die Bauherren werden dazu angehalten anfallende Abfälle (auch bereits während der Bauphase), wo es möglich ist zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften insbesondere Fahrbahnbreiten und Wenderadien zur Nutzung der Verkehrseinrichtungen für Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

5.7 Alternativenergien

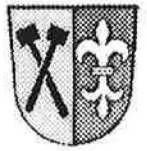
Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren zugelassen. Diese sind der Bauwerksgestaltung anzupassen.

5.8 Fernmeldeanschluss

Das geplante Baugebiet „AM SICKERBERG“ soll an das öffentliche Fernsprechnetzt der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Vor Beginn der Erschließungsplanung ist nach Auskunft der Deutschen Telekom eine örtliche Begehung und Überprüfung der bestehenden Situation erforderlich. Das Baugebiet ist erdverkabelt zu versorgen, da Überlandleitungen die Wohnqualität des Baugebiets beeinträchtigen würden. Erforderliche Verteilerschränke sind auf öffentlichem Grund zu errichten.

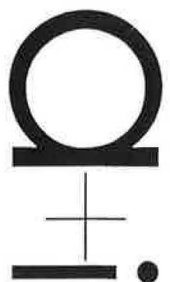
5.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Deggendorf anzuzeigen.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

6. STÄDTEBAU

Der vorliegende Bebauungsplan füllt eine Baulücke die eigentlich nach §34 BauGB bebaubar wäre. Mehrere Anfragen von Bauinteressenten haben gezeigt, dass bei einer Größe von ca. 0,55 ha ohne Bebauungsplan eine geordnete Bebauung für diesen Bereich nicht gewährleistet werden kann. Das Hauptproblem ist die bestehende Anliegerstrasse die sehr knapp bemessen ist und zudem keine öffentliche Wendemöglichkeit anbietet.

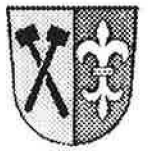
Aus diesem Grund wurde hier eine städtebauliche Ordnung mittels eines Bebauungsplans angestrebt.

Das Plangebiet liegt in der Markt – Gemeinde - Metten. Der überplante Nordhang befinden sich südlich vom Ortskern Metten.

Es wird eine Bebauung angestrebt die einen zentralen Wendehammer räumlich fasst. Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung anhand einer überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Dies hat den Vorteil, dass Art und Maß der baulichen Nutzung, auch für den Laien, auf Anhieb klar ersichtlich sind. Insgesamt wurde eine locker gegliederte Bebauung angestrebt, die sich in ihrer Art und Struktur in die bestehende Bebauung einbettet.

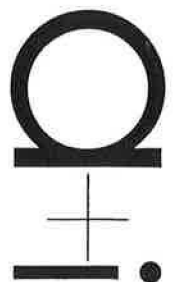
Das Oberflächenwasser wird zunächst gedrosselt und in einen geeigneten Vorfluter eingeleitet.

Das Grünordnungskonzept wurde im Verantwortungsbereich von Frau Landschaftsarchitektin und Dipl.-Geologin Dorothea Haas bearbeitet.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



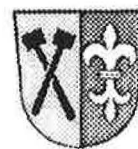
architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

ERARBEITET VON LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Dipl.-Ing. + Dipl. Geol. D. HAAS



7.1 Standortvoruntersuchungen

Das Baugebiet liegt in der Siedlung „Am Sickerberg“. Die Siedlung ist umgeben von Wald an den Ausläufern des Bayerischen Waldes sowie des Uferwaldes entlang des Mettener Baches. Der Flurname Sickerberg leitet sich von der Familie Sicker ab, das Haus liegt fast am Ende der gleichnamigen Sackgasse. Die Siedlungsfläche liegt auf den ehemaligen Wirtschaftsflächen dieses Gehöftes. Der Hang wurde seit den 50er Jahren auf ausgegliederten Einzelgrundstücken besiedelt. Sie ist durch eine sehr schmale und steile Sackgasse mit zahlreichen Abzweigungen erschlossen. Das Baugebiet ist eine Restfläche innerhalb dieser Siedlung.

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

7.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des ca. 5.565 m² großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

- geplante Erschließungsstraße ca. 1.000 m²
inkl. Begleitgrün und 2 Parkplätzen
- 8 geplante Bauparzellen ca. 4.565 m²

7.3 EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG

VORGEHENSWEISE

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. ¹ Die Beurteilung des Eingriffs und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf abgestimmt.



architekt^{en}
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

7.3.1 BESTANDSAUFNAHME (SIEHE ANLAGE I)

NUTZUNGEN

Das Baugebiet liegt an einem steilen Nordhang. Der östliche Teil ist derzeit eine Wiese, die als letzte von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung zeugt.

Der westliche Teil ist mit einem Einfamilienhaus aus den 60er Jahren bebaut. Der Garten ist von hohen Fichtenreihen und Thujenhecken umgeben. Das Haus ist nicht mehr bewohnt. Ein Privatweg erschließt dieses Haus und 5 weitere Anlieger.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

ARTEN UND LEBENSÄUME

Im Baugebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder schutzwürdige Biotope im Biotopkataster registriert.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 19.01.06 und am 25.04.06.

Die 3.122 qm große Wiese wird derzeit 1 mal jährlich geschlegelt, das Mähgut verbleibt auf der Fläche. Bei der Bestandsaufnahme im April zeigte sich die Grasnarbe stark verfilzt, bei sehr hohen Resten von Mähgut ist der Aufwuchs spärlich und besteht nur aus Quecke.

In ungemähten Randbereichen zu den Nachbargrundstücken im Westen und Osten beginnt die Verbuschung mit Hasel, Holunder, Brombeere und Himbeere. In der Krautschicht findet man hier Seegras (*Carex brizoides*) und Brennnessel.

Die gemähte Wiese wird von folgenden Gräsern dominiert: Quecke (*Agropyron repens*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratensis*) und vereinzelt Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) als Magerkeitszeiger.

In der Wiese kommen nur vereinzelt Kräuter vor: Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acer*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) sowie vereinzelt Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*), und als Einzelexemplare Günsel (*Ajuga reptans*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Ferkelkraut (*Leontodon spec.*), Bibernelle (*Pimpinella major* c.f.) sowie Gartennarzissen.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

Das Foto zeigt den Zustand der Wiese im Herbst 2005 vor dem Schlegeln. Man erkennt das artenarme, gräserdominierte Grünland.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

Gem. Leitfaden Liste 1a wird diese Wiese in Kategorie I-oberer Wert eingestuft. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland im Übergangsstadium zur Brachfläche mit einem Alter kleiner als 5 Jahre.

Der aufgelassene Garten des Einfamilienhauses wird von Fichten und Thujen gerahmt. Auf der Nordseite stehen zwei junge Obstbäume. Als Wildaufwuchs wachsen am Zaun zum Weg eine ca. 20 Jahre alte Linde mit Schäden am Stamm sowie eine ca. 30 Jahre alte Eiche. Auf der Grundstücksböschung zur Parzelle 203/9 wächst ein Gebüsch mit Flieder, Hainbuche und Traubenkirsche. Am Hangfuß der Parzelle 203/3 steht entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Streifen mit Sumpfschachtelhalm (*Equisetum telmateja*). Dies zeigt den Austritt von Hangdruckwasser an.

Gem. Leitfaden Liste 1a wird der strukturarme Garten mit der Kategorie I-oben bewertet.

In der Wegegabelung der Parzellen 201/2 und 203/13 stehen 3 Einzelbäume: Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stechfichte (*Picea pungens*) und Omorika-Fichte (*Picea x omorica*) sowie im Unterwuchs die Sträucher Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und eine Strauchweide (*Salix spec.*). Auf der Böschung entlang der Grundstücksgrenzen Parzelle 92/2 und 91/1 wächst eine geschnittene Fichtenhecke sowie eine geschnittene Traubenkirsche /Haselhecke.

Das Einfamilienhaus sowie die angrenzenden versiegelten Flächen sowie der Privatweg werden als versiegelte Flächen mit Kategorie I-unten bewertet.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

LANDSCHAFTSBILD

Obwohl das Baugebiet in Hanglage am südlichen Ortsrand Mettens und nahe zur Klosteranlage liegt, hat es keine große Fernwirkung. Ufergehölze am Mettener Bach und die starke Durchgrünung der vorhandenen Siedlung ermöglichen selbst im Winter nur einen partiellen Blick auf die Klosteranlage. Umgekehrt kann das Baugebiet vom Ortszentrum wegen der Höhe der Klosteranlage nicht eingesehen werden.

Die Siedlung „Sickerberg“ ist umgeben von Laubwald auf den Ausläufern des Bayerischen Waldes.

Der Blick geht vom Baugebiet nach Norden auf die bewaldeten Höhenzüge des Bayerischen Waldes.

Gem. Leitfaden Liste 1b wird das gesamte Baugebiet mit der Kategorie II-unten „bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen“ bewertet.

WASSER

Im Baugebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Grundwasser ist in dem felsigen Untergrund nicht vorhanden.

Eine nennenswerte Grundwasserneubildung ist auf den schwer durchlässigen Böden nicht gegeben.

In Nässeperioden und bei der Schneeschmelze kann in dem lehmigen Boden Schichtenwasser auftreten.

Gem. Leitfaden Liste 1a wird die Wiese und der Garten mit der Kategorie I-oben, die versiegelten Flächen mit der Kategorie I-unten bewertet.

BODEN

Im Untergrund steht Granit an. Der Verwitterungsboden dieses Ausgangsgesteins ist ein sandig-grusiger Lehm.

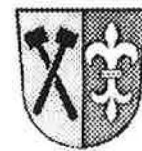
Ursprünglicher Boden ist nur auf der Wiese vorhanden. Der Gartenboden ist durch Terrassierung ein Aufschüttungsboden, der Bewuchs hat die Versauerung beschleunigt.

Gem. Leitfaden Liste 1b werden die Wiese mit der Kategorie II-oben, der Garten mit der Kategorie II-unten und die versiegelten Flächen gem. Liste 1a mit I-unten bewertet.

KLIMA / LUFT

Die Siedlung Sickerberg ist geprägt von Einzelhausbebauung in großen Gärten. Sie liegt windgeschützt durch die umgebenden Wälder. Der steile Nordhang (12° Hangneigung) bewirkt einen kalten Standort mit geringer Sonneneinstrahlung im Winter.

Gem. Leitfaden Liste 1b wird das gesamte Baugebiet mit der Kategorie II-unten „gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen“ bewertet.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

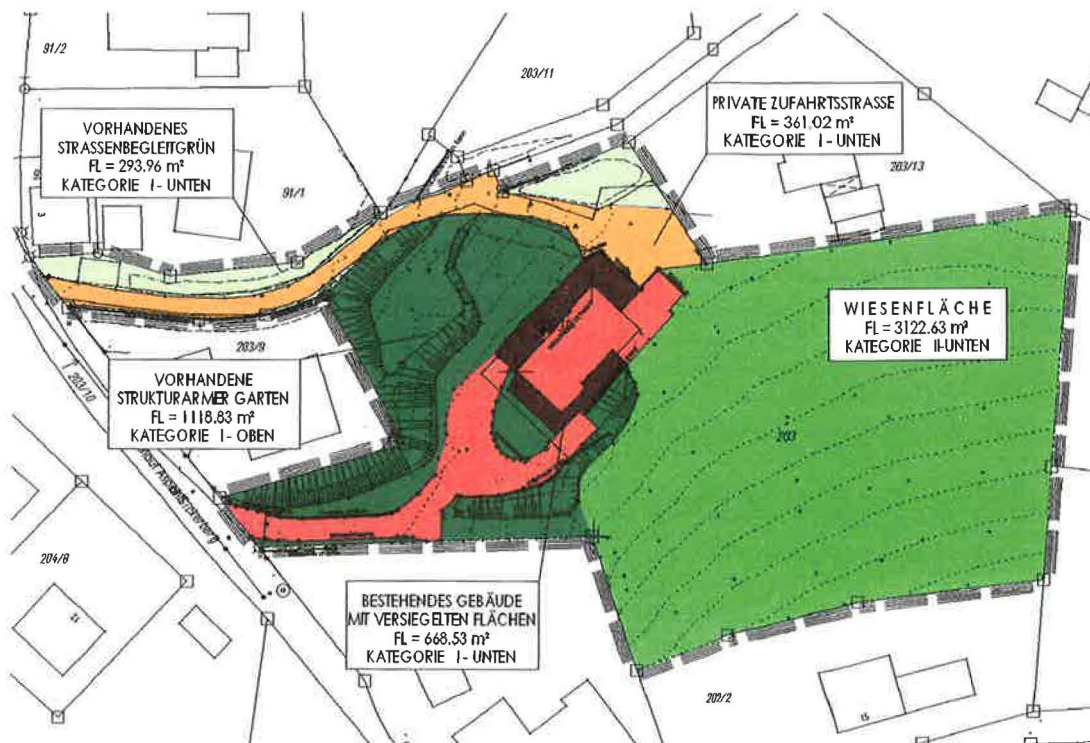


B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

Faktor	Kategorie I - unten	Kategorie I - oben	Kategorie II - unten
Arten – u. Biotope	Versiegelte Flächen	Garten Wiese	
Landschaftsbild			gesamtes Baugebiet
Wasser	Versiegelte Flächen	Wiese Garten	
Boden	Vers. Flächen	Garten	Wiese
Klima			Gesamtes Baugebiet

Eine Überlagerung der Bewertungen ergibt folgendes Bild:



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

7.3.2 AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS

Das vorhandene Einfamilienhaus muss der Neubebauung weichen. Der vorhandene Privatweg wird zu einer Stichstraße mit Wendehammer ausgebaut. Auf 8 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen zwischen 349 und 777 m² entstehen Hanghäuser mit talseitig 2 Vollgeschossen (Parzellen 3 + 8) bzw. 3 Vollgeschossen (Parzellen 1,2,4,5,6,7). Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage vorgesehen.

Der steile Nordhang schränkt die als Garten nutzbare Fläche der Grundstücke stark ein. Die max. Höhendifferenz innerhalb der einzelnen Grundstücke von 4m bis max. 6,5m macht eine Terrassierung der Gartenflächen erforderlich. Eine Bepflanzung mit Gehölzen über 2 m Wuchshöhe ist wegen der schmalen Freiflächen mit geltendem Nachbarschaftsrecht praktisch nicht möglich. Darüber hinaus sollte jede weitere Beschattung der unterhalb liegenden Nachbarn vermieden werden.

Zur Eingrünung des Baugebietes aus grünordnerischer Sicht sind geschnittene Hecken auf den Grundstücksgrenzen geplant. Sie gehören den Nachbarn gemeinsam. Als geschnittene Hecken bieten sie Sichtschutz, verschatten aber nur wenig.

7.3.3 ERMITTLUNG DES BEDARFS AN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im gesamten Geltungsbereich des B-Plans durch Überlagerung der ökologischen Wertigkeit der Flächen mit der Eingriffsschwere.

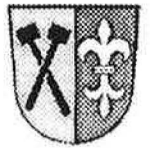
Das Baugebiet wird gem. Leitfaden als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad = verdichtetes Bauen (TYP A) eingestuft. Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind nicht gegeben.

Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt gem. Leitfaden-Matrix in Abb. 7:

Die vorhandenen versiegelten Flächen des Weges und der Bebauung inkl. Pflasterflächen werden als Gebiete geringer Bedeutung mit dem Kompensationsfaktor 0,3 verrechnet.

Der Garten wird als Gebiet geringer Bedeutung mit Kompensationsfaktor 0,6 verrechnet.

Die Wiese wird als Fläche geringer bis mittlerer Bedeutung mit dem Kompensationsfaktor 0,7 verrechnet.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



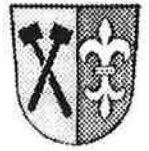
architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenberg
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Teilfläche	Eingriffs- schwere	Bewertung Bestand	Größe (qm)	Bewertungs- faktor	Ausgleichs- bedarf (qm)
Versiegelte Fläche	Typ A	I-unten	1.323,5	x 0,3	397
Garten	Typ A	I-oben	1.118,8	x 0,6	238
Wiese	Typ A	I-oben bis II-unten	3.122,6	x 0,7	2.186
Summe					2.821



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

7.3.4 Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Metten abgerechnet.

Die erforderlicher Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 193 Gemarkung Metten bereitgestellt. Die vorhandenen Ökokonto-Flächen der Gemeinde Metten werden im Bereich „Riedfeld“ erweitert. Auf Flur 193-nördliche Teilfläche wird eine 5.746 m² große Ackerfläche in eine Streuobstwiese sowie eine Wildstrauchhecke und eine Magerwiese umgewandelt. Als Ausgleichsfaktor für diese Umwandlung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Faktor 1,5 vereinbart.

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Sickerberg wird eine 1.881 m² (= 2.821/1,5)große Teilfläche der Ökokontofläche Riedfeld-Nord abgegrenzt (s. Anlage II)

Die Maßnahme Ökokonto-Erweiterung wird im Herbst 2006 zeitgleich mit der Baumaßnahme „Sickerberg“ realisiert.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt zentral in einem allgemeinen Wohngebiet. Für die geplante Wohnnutzung ist keine Überprüfung der Orientierungswerte nach DIN 18005 erforderlich.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



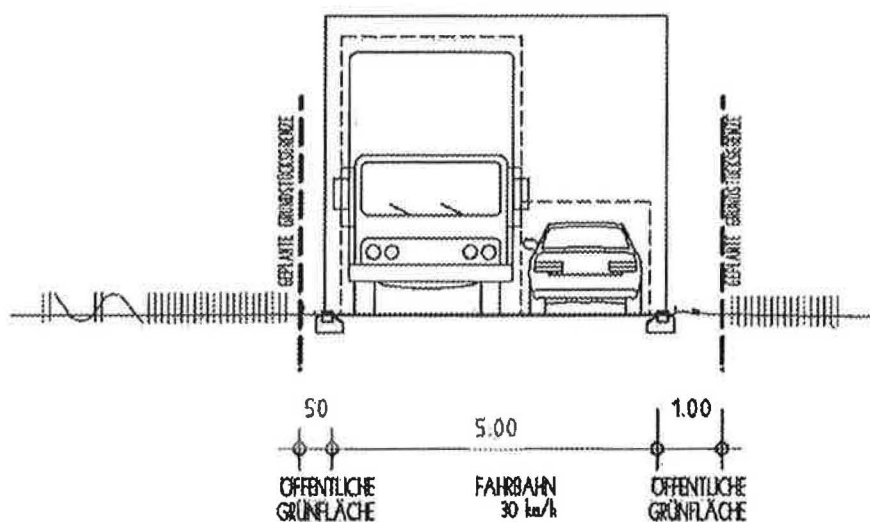
III. PLANLICHE DARSTELLUNG WA

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

1.1 STRASSENQUERSCHNITT

ANLIEGERSTRASSE A - A PKW/LKW



1.2 BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

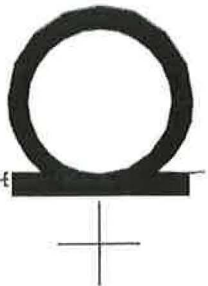
BLATT: NR. 18



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner

schöpferhof 5
9 4 2 6 7

prackebach

tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

leitender
architekt
a. koelbl

hochbau
städtebau
ingenieurwesen
tragwerksplanung
vermessung

**MARKT
METTEN**

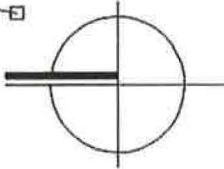
**BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG**

"AM SICKERBERG"

WA	PARZELLE 3: 1.141	GR=100%	GR=100%
	PARZELLE 12: 714	GR=100%	GR=100%
	PARZELLE 13: 714	GR=100%	GR=100%
PARZELLE 1: 2	GR=100%	GR=100%	GR=100%
PARZELLE 3 & 4: 718	GR=100%	GR=100%	GR=100%
PARZELLE 5: 6	GR=100%	GR=100%	GR=100%

- 1. ENTWURFSFASSUNG
06.12.2005
- 2. ENTWURFSFASSUNG
11.04.2006
- PLANFASSUNG
18.07.2006

M 1:1.000





IV. PLANLICHE FESTSETZUNGEN WA

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE FÜR DEN NEUGESTALTETEN NUTZUNGSBEREICH WA

1	2	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE 3. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE (GR) MIT DEN JEWEILIGEN PARZELLEN
3		

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 GELTUNGSBEREICH , BAUGRENZEN , VERKEHRSLÄCHEN

2.1



Geltungsbereichsgrenze

2.2



Baulinie (rot, § 23 Abs. 2 BauNVO)

2.3



Baugrenze (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO)

2.4



Umgrenzung von Flächen für Garagen (rot)



architekten
ingenieur
leistungen



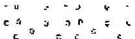

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de










B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

- 2.5  öffentliche Verkehrsflächen,
Belagsausbildung: Asphalt- Decke
- 2.6  öffentliche Stellplätze
Belagsausbildung: Schotterrasen bzw.
Rasenfugenpflaster
- 2.7  private Verkehrsfläche
- 2.8 **P** öffentliche, öffentlich nutzbare Stellplätze
- 2.9 **St** private Stellplätze
- 2.10 **GA** Garagengebäude
- 2.11  Grundstückszufahrt

3.0 GRÜNORDNUNG

- 3.1  öffentliche Grünflächen
- 3.2  private Grünflächen
- 3.3  zu entfernende Nadelgehölze
- 3.4  Einzelbäume
- 3.5  Strauchpflanzung in öffentlichem Grün
- 3.6  geschnittene Hecken auf den
Grundstücksgrenzen
- 3.7  vorhandene Böschung






architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 4.1  Gebäude mit zwingend vorgeschriebener Hauptfirstrichtung
- 4.2  abzubrechendes Gebäude
- 4.3  bestehendes Geh- und Fahrrecht für Flurstück 203/13 der Gemarkung Metten

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



V. PLANLICHEN HINWEISE WA

1.0 PLANLICHE HINWEISE , KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.1  bestehendes Gebäude

1.2 *203* Flurstücksnummer

1.3  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1.4  Höhenlinien (1m - Linien)

1.5  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1.6  Parzellennummer

1.7  Gebäude ohne vorgeschriebener Hauptfirstrichtung

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WA

1. **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNDORDNUNG

1.1 **ART DER
BAULICHEN
NUTZUNG**

WA

Allgemeines Wohngebiet
(gem. § 4 BauNVO)

1.2 **MASS DER
BAULICHEN
NUTZUNG**

GR

max. zulässige Grundfläche je
Grundstücksfläche:

EINZELHAUS:

GRUNDSTÜCKSFÄCHE	GRUNDFLÄCHE
BIS 700m	GR=max.225 m2
BIS 800m2	GR=max.275 m2

DOPPELHAUS- HÄLFTE:

GR=max.150 m2

II

max. 2 Vollgeschosse zulässig

III

max. 3 Vollgeschosse zulässig



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackebach
tel 09942-94 899-0
fax 09942-94 899-9
ac-ing@t-online.de

1.3 WANDHÖHE

max. zulässige Wandhöhe



**WOHNGEBÄUDE
MIT BIS MAX. 2 VOLL-
GESCHOSSE : falseitig =
7,00 m
(traufseitig)**

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

**WOHNGEBÄUDE
MIT BIS MAX. 3 VOLL-
GESCHOSSE : falseitig =
7,40 m
(traufseitig)**

**GARAGEN : falseitig =
4,00 m
(traufseitig)**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 DACHFORM

Satteldach mittig in Längsrichtung

Walmdach

Zelldach

Flachdach nur bei untergeordneten Anbauten zulässig, welche nicht allseitig in voller Höhe von Wänden aller Art umschlossen sind. z.B. :

- Pergola – Strukturen für Freisitzbereiche als Witterungsschutz
- Eingangsüberdachungen
- Sonnenschutzelemente etc.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackebach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



1.5 DACHNEIGUNG	Satteldach:	22° - 30°
	Walmdach:	16° - 24°
	Zeltdach:	10° - 18°
	Flachdach:	0° - 3°

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

1.6 PRIVATE STELLPLÄTZE Pro Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

1.7 ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN Zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser.

Pro **Einzelhaus** ist maximal **1 WE** zulässig.

Pro **Doppelhaus** sind maximal **2 WE** zulässig.

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN Aufschüttungen dürfen nur bergseitig am Gebäude bis max. 1,50m bezogen auf das Urgelände erfolgen.

Sonstige Aufschüttungen dürfen bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände erfolgen.

Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zum Nachbargrundstück mind. 1,0 m Grenzabstand einzuhalten.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



Es ist ein Böschungsverhältnis von mind. 1/1,5 (Höhe / Breite) einzuhalten

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch sind auch hier die o.g. maßgebenden Grenzwerte einzuhalten..

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

1.9 VERSORGUNGS-LEITUNGEN

Sämtliche Versorgungsleitungen für

- EON (Stromleitungen)
- KGN (Gasleitungen)
-
- etc.

sind Unterflur zu verlegen.

1.10 ABSTANDSFLÄCHEN

Es sind die Art. 6 und 7 der BayBO anzuwenden.

1.11 GRENZGARAGEN

Es sind die Art. 6 und 7 der BayBO anzuwenden.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenhof
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



2. GRÜNORDNUNG

ERARBEITET VON LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Dipl.-Ing./ Dipl. Geol. D. HAAS

2.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die Bankette der Zufahrtsstraße werden als Schotterrassen ausgebildet.

Die Parkplätze werden mit einem Gebüsch eingegrünt. Die Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Größe 125-150 ist einzuhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rosa arvensis, canina, multiflora od. rubiginosa	- Wildrose

Auf der Verkehrsinsel im Wendehammer wird ein Solitärbaum gepflanzt. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm:

Sorbus aucuparia	- Eberesche
------------------	-------------

B – PLAN

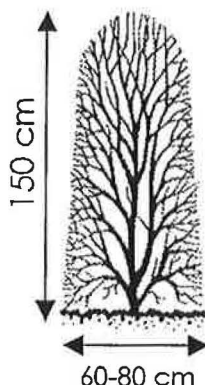
„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.2.1 Geschnittene Hecken



Hecke im Sommer



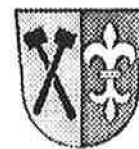
Heckenschnitt im Februar
Rundes Profil



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

Auf den Grundstücksgrenzen werden geschnittene Hecken gepflanzt. Sie sind von beiden Nachbarn gemeinsam zu pflegen.

Der Hauptschnitt erfolgt im Spätwinter: trapezförmig

Höhe der Hecke bei Winterschnitt: 1,50 m

Breite der Hecke: max. 60 cm, Neigung der Seitenflächen: 80°

ein Sommerschnitt ist nicht erforderlich

Als Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zugelassen

Nadelgehölze wie Lebensbaum (Thuja), Fichte etc. sind nicht zulässig

Die Hecken können aus einer oder mehreren Arten bestehen

Carpinus betulus

Cornus mas

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Fagus sylvatica

Ligustrum vulgare

- Hainbuche

- Kornelkirsche

- Hasel

- Pfaffenhütchen

- Rotbuche

- Liguster

2.2.2 ZÄUNE, EINFRIEDUNGEN

Zäune, Mauersockel und Mauern auf den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Stützmauern dürfen bis max. 1,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

2.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

Die Pflanzungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie sind fachgerecht heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

VII. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt zentral in einem allgemeinen Wohngebiet. Für die geplante Wohnnutzung ist keine Überprüfung der Orientierungswerte nach DIN 18005 erforderlich.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

VIII. TEXTLICHE HINWEISE

3-TONNEN-HOLSYSTEM

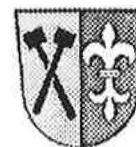
Der Zweckverband Abfallwirtschaft Donau - Wald praktiziert das 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Aus Rücksicht gegenüber dem Orts- und Landschaftsbild sollte der Bauherr vor Planungsbeginn seine zu erwartende Müllsituation richtig einschätzen und die erforderlichen Stellplätze in einem Garagen- oder Nebengebäude vorsehen.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackebach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



IX. Umweltbericht

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach BauGB §2 Abs. 4 Satz1 ermittelt wurden

1. BESTANDSAUFNAHME

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Am Sickerberg“ ist zur Zeit teilbebaut und von einer ungeordneten Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücksflächen umgeben.

Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das Baugebiet am Sickerberg wird von der gleichnamigen Sackgasse erschlossen.

Es ist von Wäldern auf den Ausläufern des Bayerischen Waldes umgeben, eine Lärmbelastung ist nicht vorhanden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden daher nicht angesetzt.

1.2 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Das Baugebiet „Am Sickerberg“ liegt in der Nähe der Klosteranlage Metten. Aufgrund der Hanglage ergibt sich vom Neubaugebiet ein Blick auf die Kirche St. Michael und die Klosteranlage. Die Klosteranlage ist von der Bebauung des Sickerberges durch den Mettener Bach mit seinem naturnahen Ufergehölz abgeschirmt und getrennt.

Aufgrund der Höhe der Klosteranlage ist ein Blick vom Eingangsbereich des Klosters oder vom Marktplatz Mettens auf das Baugebiet nicht möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden daher nicht angesetzt.

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenberg
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

1.3 SCHUTZGUT BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Die Bestandsaufnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kap. 7) hat gezeigt, dass Umweltauswirkungen für den Faktor Biotop- und Artenschutz für einen Teilbereich den Baugebietes gegeben sind.

Das Baugebiet liegt an einem Nordhang. Es ist durch einen versiegelten Privatweg erschlossen. In der unteren Hälfte steht ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden, das abgerissen werden soll. Der Garten ist strukturarm und von Thujenhecken und Fichtenreihen umgeben.

Der obere Teil ist eine Wiese. Die Bestandsaufnahme am 25.04.06. Die 3.122 qm große Wiese wird derzeit 1 mal jährlich geschlegelt, das Mähgut verbleibt auf der Fläche. Bei der Bestandsaufnahme im April zeigte sich die Grasnarbe stark verfilzt, bei sehr hohen Resten von Mähgut ist der Aufwuchs spärlich und besteht nur aus Quecke.

In ungemähten Randbereichen zu den Nachbargrundstücken im Westen und Osten beginnt die Verbuschung mit Hasel, Holunder, Brombeere und Himbeere. In der Krautschicht findet man hier Seegras (*Carex brizoides*) und Brennnessel.

1.4 SCHUTZGUT WASSER

Im Baugebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Grundwasser ist in dem felsigen Untergrund nicht vorhanden.

Eine nennenswerte Grundwasserneubildung ist auf den schwer durchlässigen Böden nicht gegeben.

In Nässeperioden und bei der Schneeschmelze kann in dem lehmigen Boden Schichtenwasser auftreten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden daher nicht angesetzt.

1.5 SCHUTZGUT BODEN

Im Untergrund steht Granit an. Der Verwitterungsboden dieses Ausgangsgesteins ist ein sandig-grusiger Lehm.

Ursprünglicher Boden ist nur auf der Wiese vorhanden. Der Gartenboden ist durch Terrassierung ein Aufschüttungsboden, der Bewuchs hat die Versauerung beschleunigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden nicht angesetzt.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackebach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



1.6 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Die Siedlung Sickerberg ist geprägt von Einzelhausbebauung in großen Gärten. Sie liegt windgeschützt durch die umgebenden Wälder. Der steile Nordhang (12° Hangneigung) bewirkt einen kalten Standort mit geringer Sonneneinstrahlung im Winter.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden nicht angesetzt.

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Obwohl das Baugebiet in Hanglage am südlichen Ortsrand Mettens und nahe zur Klosteranlage liegt, hat es keine große Fernwirkung. Ufergehölze am Mettener Bach und die starke Durchgrünung der vorhandenen Siedlung ermöglichen selbst im Winter nur einen partiellen Blick auf die Klosteranlage. Umgekehrt kann das Baugebiet vom Ortszentrum wegen der Höhe der Klosteranlage nicht eingesehen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden daher nicht angesetzt.

2. PROGNOSE

Die Gesamtfläche des ca. 5.565 m² großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

- geplante Erschließungsstraße ca. 1.000 m²
inkl. Begleitgrün und 2 Parkplätzen
- 8 geplante Bauparzellen ca. 4.565 m²

Das vorhandene Einfamilienhaus muss der Neubebauung weichen. Der vorhandene Privatweg wird zu einer Stichstraße mit Wendehammer ausgebaut. Auf 8 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen zwischen 349 und 777 m² entstehen Hanghäuser mit talseitig 2 Vollgeschossen (Parzellen 3 + 8) bzw. 3 Vollgeschossen (Parzellen 1,2,4,5,6,7). Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage vorgesehen.

Der steile Nordhang schränkt die als Garten nutzbare Fläche der Grundstücke stark ein. Die max. Höhendifferenz innerhalb der einzelnen Grundstücke von 4m bis max. 8,5m macht eine Terrassierung der Gartenflächen erforderlich.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im gesamten Geltungsbereich des B-Plans durch Überlagerung der ökologischen Wertigkeit der Flächen mit der Eingriffsschwere.

Das Baugebiet wird gem. Leitfaden als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (verdichtetes Bauen TYP A) eingestuft.

Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind nicht gegeben.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

2.1 PROGNOSE SCHUTZGUT MENSCH

Der vorhandene private Erschließungsweg wird zu einer Sackgasse mit Wendehammer ausgebaut. Dieser Weg erschließt statt bisher 5 zukünftig 12 Parzellen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Einfamilienhaussiedlung „Sickerberg“ kann vernachlässigt werden.

Aufgrund der Nordhangsituation verschatten sich die geplanten Gebäude insbesondere im Winterhalbjahr gegenseitig. Da die gesetzlich geforderten Abstandsflächen eingehalten werden, ist diese Beeinträchtigung von den Nachbarn hinzunehmen.

2.2 PROGNOSE SCHUTZGUT NATUR + LANDSCHAFT

Der Wiese wird auf Grundlage der Bestandsaufnahme eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild beigemessen (gem. „Leitfaden ...: Kategorie II-unten). Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind nicht möglich. Deshalb wird ein Ausgleich auf einer Ersatzfläche innerhalb der Gemeinde Metten erforderlich.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. ¹ Die Beurteilung des Eingriffs und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf abgestimmt.

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung:

Faktor	Kategorie I - unten	Kategorie I - oben	Kategorie II - unten
Arten – u. Biotope	versiegelte Flächen	Garten	Wiese
Landschaftsbild			gesamtes Baugebiet
Wasser	versiegelte Flächen	Wiese Garten	
Boden	versiegelte Flächen	Garten	Wiese
Klima / Luft			gesamtes Baugebiet

Ermitteln der Eingriffsschwere:

Das Baugebiet wird gem. Leitfaden als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (verdichtetes Bauen TYP A) eingestuft.

Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind nicht gegeben.

Festlegung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs:

Die vorhandenen versiegelten Flächen des Weges und der Bebauung inkl. Pflasterflächen werden als Gebiete geringer Bedeutung mit dem Kompensationsfaktor 0,3 verrechnet.

Der Garten wird als Gebiet geringer Bedeutung mit Kompensationsfaktor 0,6 verrechnet.

Die Wiese wird als Fläche mittlerer Bedeutung mit dem Kompensationsfaktor 0,7 verrechnet.



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

Teilfläche	Eingriffsschwere	Bewertung Bestand	Größe (qm)	Bewertungsfaktor	Ausgleichsbedarf (qm)
Versiegelte Fläche	Typ A	I-unten	1.323,5	x 0,3	397
Garten	Typ A	I-oben	1.118,8	x 0,6	238
Wiese	Typ A	I-oben bis II-unten	3.122,6	x 0,7	2.186
Summe					2.821



B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

Die Größe der Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche beträgt 2.821 m².

Die erforderlicher Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 193 Gemarkung Metten bereitgestellt. Die vorhandenen Ökokonto-Flächen der Gemeinde Metten werden im Bereich „Riedfeld“ erweitert. Auf Flur 193-nördliche Teilfläche wird eine 5.746 m² große Ackerfläche in eine Streuobstwiese sowie eine Wildstrauchhecke und eine Magerwiese umgewandelt. Als Ausgleichsfaktor für diese Umwandlung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Faktor 1,5 vereinbart.

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Sickerberg wird eine 1.881 m² große Teilfläche der Ökokontofläche Riedfeld-Nord abgegrenzt (s. Anlage II)

Die Maßnahme Ökokonto-Erweiterung wird im Herbst 2006 zeitgleich mit der Baumaßnahme „Sickerberg“ realisiert.

4. MASSNAHMEN

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich im Bebauungsplan werden nicht angesetzt.

Der Kompensationsbedarf wird durch Flächen des Ökokontos der Gemeinde Metten gedeckt. Hierzu wird ein Notarvertrag zwischen Investor und Gemeinde geschlossen.

5. ÜBERWACHUNG

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt entfallen.

Das Ausgleichsflächen über das Ökokonto bereitgestellt werden, ist auch hier eine zusätzliche Überwachung nicht erforderlich.



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. k ö l b l

schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans „Am Sickerberg“ werden durch Flächen des Ökokontos der Gemeinde Metten ausgeglichen.

Die vorstehende Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sickerberg“ zu versagen.



B – PLAN
„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

19. AUG. 2006

Metten, den




RADLMAIER, 1. BGM.



a+i KOELBL



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl


schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackenbach
tel 09942-94 899-0
fax 09942-94 899-9
ac-ing@t-online.de

X. VERFAHRENSVERMERKE




B – PLAN
 „AM SICKERBERG“
 MIT
 INTEGRIERTER
 GRÜNORDNUNG

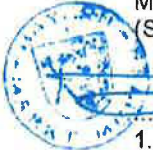
Der Markt-Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Metten, den 18.01.2006
 (Siegel)

 1. Bürgermeister Erhard Radlmaier


Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung gemäß §3 Abs. 1 und §4 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.12.2005 erfolgte nach Bekanntmachung vom 02.02.2006 in der Zeit vom 13.02.2006 bis einschließlich 13.03.2006.

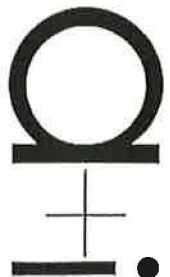
Metten, den 02.02.2006
 (Siegel)

 1. Bürgermeister Erhard Radlmaier

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.04.2006 mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 23.05.2006 bis einschließlich 23.06.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 15.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Metten, den 15.05.2006
 (Siegel)

 1. Bürgermeister Erhard Radlmaier

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom 23.05.2006 bis einschließlich 23.06.2006 beteiligt.

Metten, den 23.05.2006
 (Siegel)

 1. Bürgermeister Erhard Radlmaier



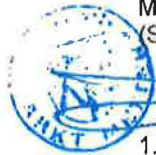
architekten
 ingenieur
 leistungen

dipl.-ing. fh
 r. brunner
 architek
 t. kölbl

schöpferhof 5
 9 4 2 6 7
 prackenbach
 tel 09942 - 94 899-0
 fax 09942 - 94 899-9
 ac-ing@t-online.de

Die Markt-Gemeinde Metten hat mit Beschluss des Markt-Gemeinderates vom 18.07.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB als Satzung beschlossen.




Metten, den 18
(Siegel)

1. Bürgermeister Erhard Radlmaier

B – PLAN

„AM SICKERBERG“
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2006
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Metten, den 2006
(Siegel)

1. Bürgermeister Erhard Radlmaier

AUFGESTELLT:

PRACKENBACH 18.07.2006

a+i dipl.-ing fh r. brunner
architekten + ingenieur – leistungen
Schöpferhof 5, 94267 Prackebach
leitender architekt a. kölbl

1. ENTWURFSFASSUNG
VOM 06.12.2005

2. ENTWURFSFASSUNG
VOM 11.04.2006

PLANFASSUNG
VOM 18.07.2006



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner
architekt
a. kölbl

schöpferhof 5
94267
prackebach
tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de



architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. fh
r. brunner

schöpferhof 5
9 4 2 6 7

prackenbach

tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

leitender
architekt
a. koelbl

hochbau
städtebau
ingenieurwesen
tragwerksplanung
vermessung

MARKT
METTEN

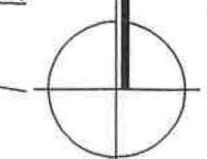
BESTANDSPAN

ZUM

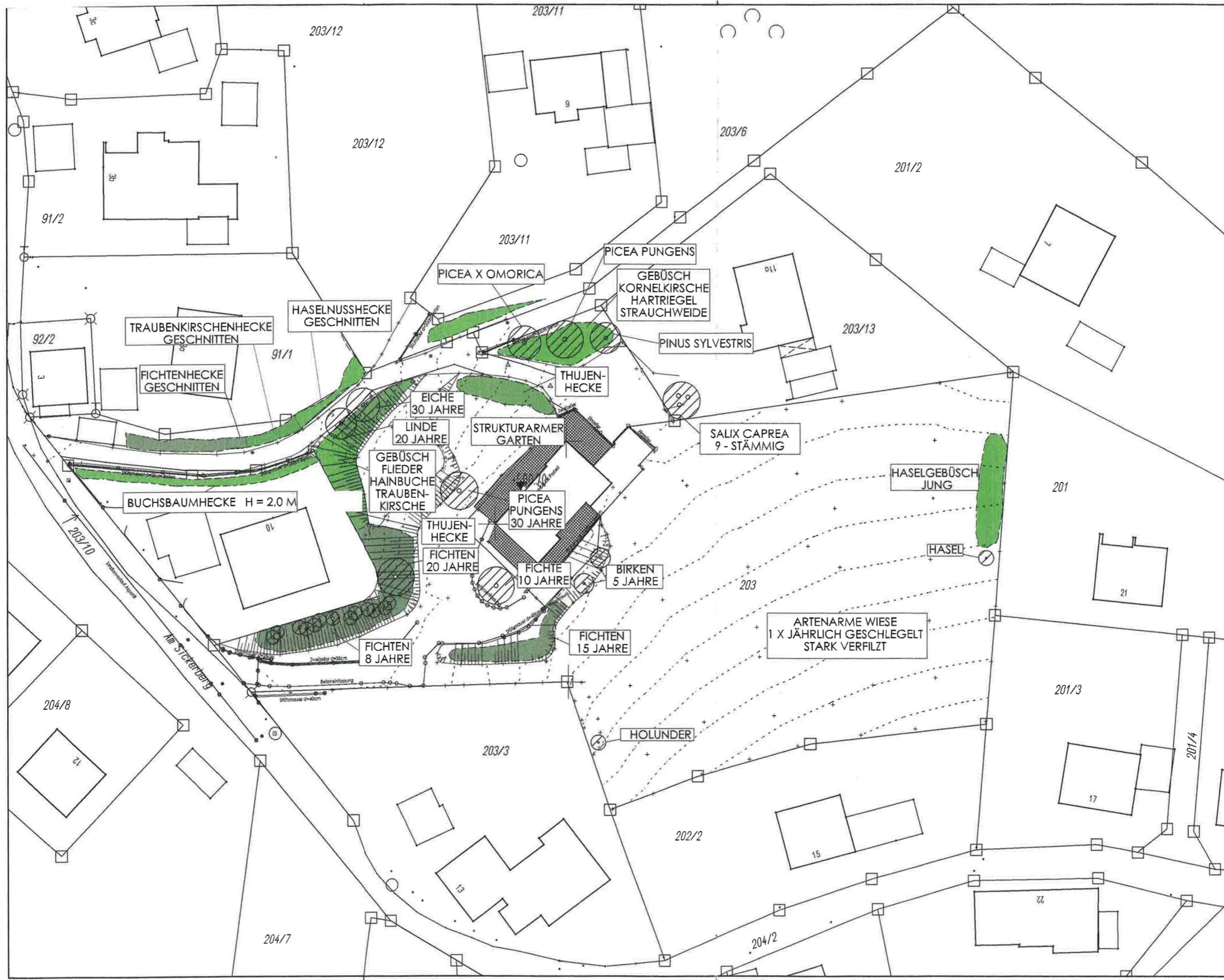
BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
"AM SICKERBERG"

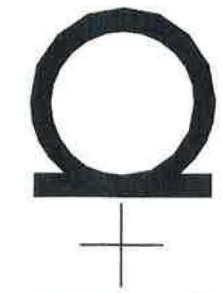
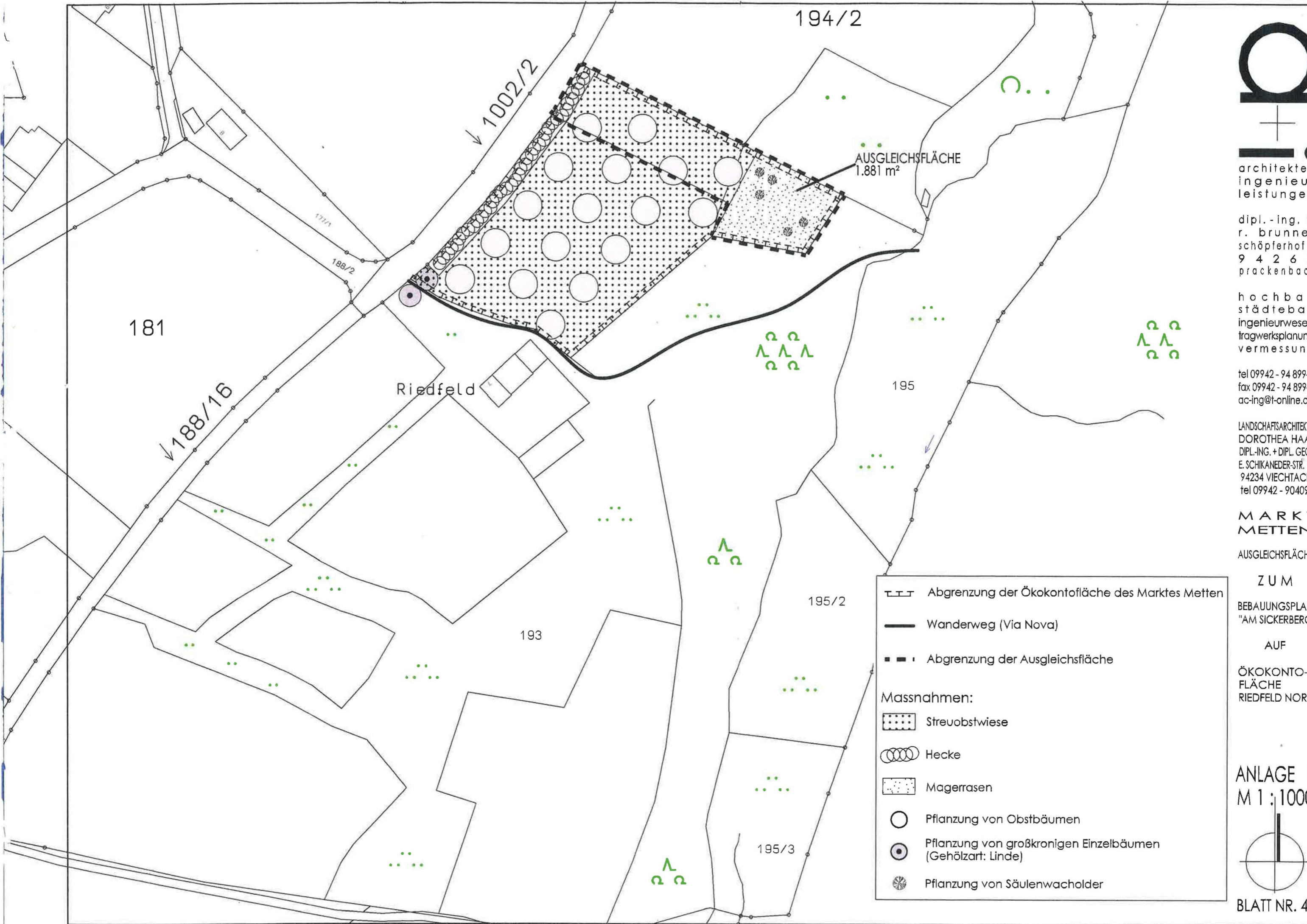
1. ENTWURFSFASSUNG
06.12.2005
2. ENTWURFSFASSUNG
11.04.2006
PLANFASSUNG
18.07.2006

ANLAGE I
M 1:500



BLATT NR. 39





architekten
ingenieur
leistungen

dipl.-ing. th
r. brunner
schöpferhof 5
9 4 2 6 7
prackebach

hochbau
städtebau
ingenieurwesen
tragwerksplanung
vermessung

tel 09942 - 94 899-0
fax 09942 - 94 899-9
ac-ing@t-online.de

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
DOROTHEA HAAS
DIPL.-ING. + DIPL. GEOL.
E. SCHIKANEDER-STR. 19
94234 VIECHTACH
tel 09942 - 904097

MARKT
METTEN

AUSGLEICHSFÄCHE

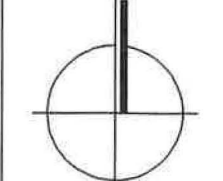
ZUM

BEBAUUNGSPLAN
"AM SICKERBERG"

AUF

ÖKOKONTO-
FLÄCHE
RIEDFELD NORD

ANLAGE II
M 1 : 1000



BLATT NR. 40

- Abgrenzung der Ökokontofläche des Marktes Metten
- Wanderweg (Via Nova)
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche
- Massnahmen:
- Streuobstwiese
- Hecke
- Magerrasen
- Pflanzung von Obstbäumen
- Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen (Gehölzart: Linde)
- Pflanzung von Säulenwacholder