



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL"

MARKT : METTEN  
LANDKREIS : DEGGENDORF  
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

## Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO, erlässt der Gemeinderat folgende

## Satzung

### § 1

Die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 22.11.2011 wird hiermit als Satzung beschlossen.

### § 2

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"  
– Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften –  
tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Metten, den .....

.....  
1. Bürgermeister

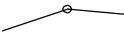


BEARBEITUNG:


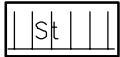
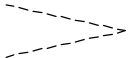

mitschelen  gerstl  
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43  
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620  
email: info@mitschelen-gerstl.de

PASSAU, DEN 22.11.2011

## Hinweise:

	Bestehende Grundstücksgrenze
422	Flurnummer
	Vorgesehener Baukörper
	Einfahrt
---	Grundstücksgrenze geplant

	Bestehende Baukörper
	Stellplätze
	Rampe
	Maßangabe in Meter

---

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss:  
Der Markt Metten hat in der Sitzung am 07.12.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" gemäß § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
- Billigung des Vorentwurfes:  
Der Markt Metten hat in der Sitzung am 07.12.2010 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2010 gebilligt.
- Vorzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Fachstellen:  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 21.12.2010 in der Zeit vom 29.12.2010 bis einschließlich 31.01.2011. Die vorzeitige Fachstellenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.
- Billigung des Entwurfes:  
Der Markt Metten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 23.03.2011 gebilligt.
- Öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung:  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Entwurfsplanung in der Fassung vom 23.03.2011 erfolgte nach Bekanntmachung vom 12.04.2011 in der Zeit von 20.04.2011 bis 23.05.2011. Die Fachstellenbeteiligung nach § 4 BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.
- Satzungsbeschluss:  
Der Markt Metten hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.11.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2011 als Satzung beschlossen.
- Bekanntmachung – Inkrafttreten:  
Der als Satzung beschlossene vorhabensbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ..... ist der vorhabensbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.  
Auf die Rechtslage des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie § 47 Abs. 2a VwGO ist hingewiesen worden.

Metten, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

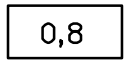


Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO

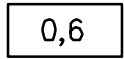
Die Verkaufsflächen sind begrenzt auf:

- max. 1.450 m<sup>2</sup> für Lebensmittel inkl. Getränke
- max. 350 m<sup>2</sup> für Drogerie

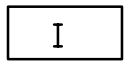
## 2. Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO.

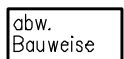


Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)



Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise

Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sie müssen jedoch mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

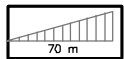


Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen



Sichtdreiecke

Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 1,0 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.



Öffentlicher Geh- und Radweg

## 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Gestaltung der baulichen Anlagen

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Satteldächer, DNG 10° bis 25° (Hauptfirstrichtung parallel zum Gebäude)

Pultdächer, DNG 3° bis 10°

Flachdächer sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

### 1.2 Dachdeckung:

Foliendach, Ziegel-, Betondachsteine oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend)

### 1.3 Wandhöhe

Wandhöhe an der Traufe max. 6,00 m

(Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem bzw. planiertem Gelände gem Art. 6 Abs. 4 BayBO).

### 1.4 Nebengebäude

Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

### 1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeflächen (auch beleuchtet) zulässig. Im Parkplatzbereich sind max. 5 Werbefahnen und 1 Werbepylon (auch beleuchtet) (W) bis zu einer maximalen Höhe von 4 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.6 Fassadengestaltung

Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.

Fassadenverkleidungen aus Profilblech (nicht reflektierend oder glänzend) oder aus Holz sind zulässig.

### 1.7 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche und ohne Aufständigung zulässig.

## 2. Lage und Gelände

- 2.1 Höhenlage der Gebäude  
Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.
- 2.2 Geländegestaltung:  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.
- 2.3 Abstandsflächen:  
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.  
Abstandsflächen im SO Gebiet:  $T = 0,25 H$  jedoch mind. 3,00 m

## 3. Einfriedung

- 3.1 Zulässig sind:
- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
  - geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
  - Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,00 m

## 4. Freiflächen und Verkehrsflächen

- 4.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, Stellplätze sind zu pflastern.
- 4.2 Straßenentwässerung  
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.

## 5. Energieversorgung

- 5.1 Das Bauvorhaben kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Neuhausener Straße mit Erdgas versorgt werden.

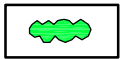
## 6. Grünordnung



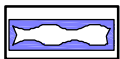
Private Grünflächen



Zu pflanzender großkroniger Laubbaum lt. Artenliste



Zu pflanzende Hecke aus 3-reihigen Gehölzern, 15–20 % Baumanteil lt. Artenliste



Flächen zur Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzusäen.  
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.

- 6.2 Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungs-  
**FGPL** plan vom Bauherrn vorzulegen.

- 6.3 Pflanzenarten sind wie folgt festgelegt:

### 6.3.1 Laubbäume (H 3x V, STU 16–18 cm)

Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
Fraxinus excelsior – Gem. Esche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
Platanus acerifolia – Platane

Acer campestre – Feldahorn  
Betula nigra – Birke  
Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kirsche  
Sorbus aucuparia – Eberesche

### 6.3.2 Bodendecker

Lonicera – "Maigrün"  
Symphoricarpos chenaultii – Purpurschneebeere  
Cotoneaster congestus

Steph. incisa 'crispa' – Niedere Kranzspiere  
Potentiella fruticosa gelb  
Cotoneaster Horizontalis 'Saxatilis'

### 6.3.3 Sträucher (2x V, 80–100 cm)

Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Hasel  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Rosa canina – Heckenrose

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europeaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster

6.4 Der Umweltbericht des Büros Kiendl & Moosbauer Deggendorf vom 23.03.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 7. Entwässerung

7.1 Das Schmutz- und Oberflächenwasser ist im Trennsystem in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

7.2 Niederschlagswasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers anstatt einer Einleitung in den Oberflächenwasserkanal vorzusehen. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist zu überprüfen, ob die Kanäle ausreichend leistungsfähig sind. Ein Nachweis, dass die Oberflächenwasserentlastung und die weiterführenden Kanäle noch ausreichend dimensioniert sind, ist durchzuführen. Die zusätzlichen befestigten Flächen durch das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Metten sind dabei zu berücksichtigen.

Ist eine Versickerung grundsätzlich nicht oder nur teilweise möglich, ist über Rückhaltemaßnahmen sicher zu stellen, dass eine Einleitung in den öffentlichen Kanal die bestehende Entwässerungssituation nicht verschlechtert. Der rechnerische Nachweis hierfür ist zu erbringen.

Die Bestimmungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung –NWFreiV– und die hierzu bekannten Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser –TRENGW– sind zu beachten.

7.3 Ein evtl. Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbes. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung –VAwS) zu erfolgen.

7.4 Zur Vermeidung von Schäden durch Hangwasser aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind geeignete Vorkehrungen (Gräben etc.) zu treffen.

## 8. Schallschutz

8.1 Das Schallschutzgutachten des IB Geoplan Osterhofen vom 30.03.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 9. Denkmalschutz

9.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

9.2 Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Deggendorf im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

9.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Deggendorf zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, [http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

9.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

9.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

9.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

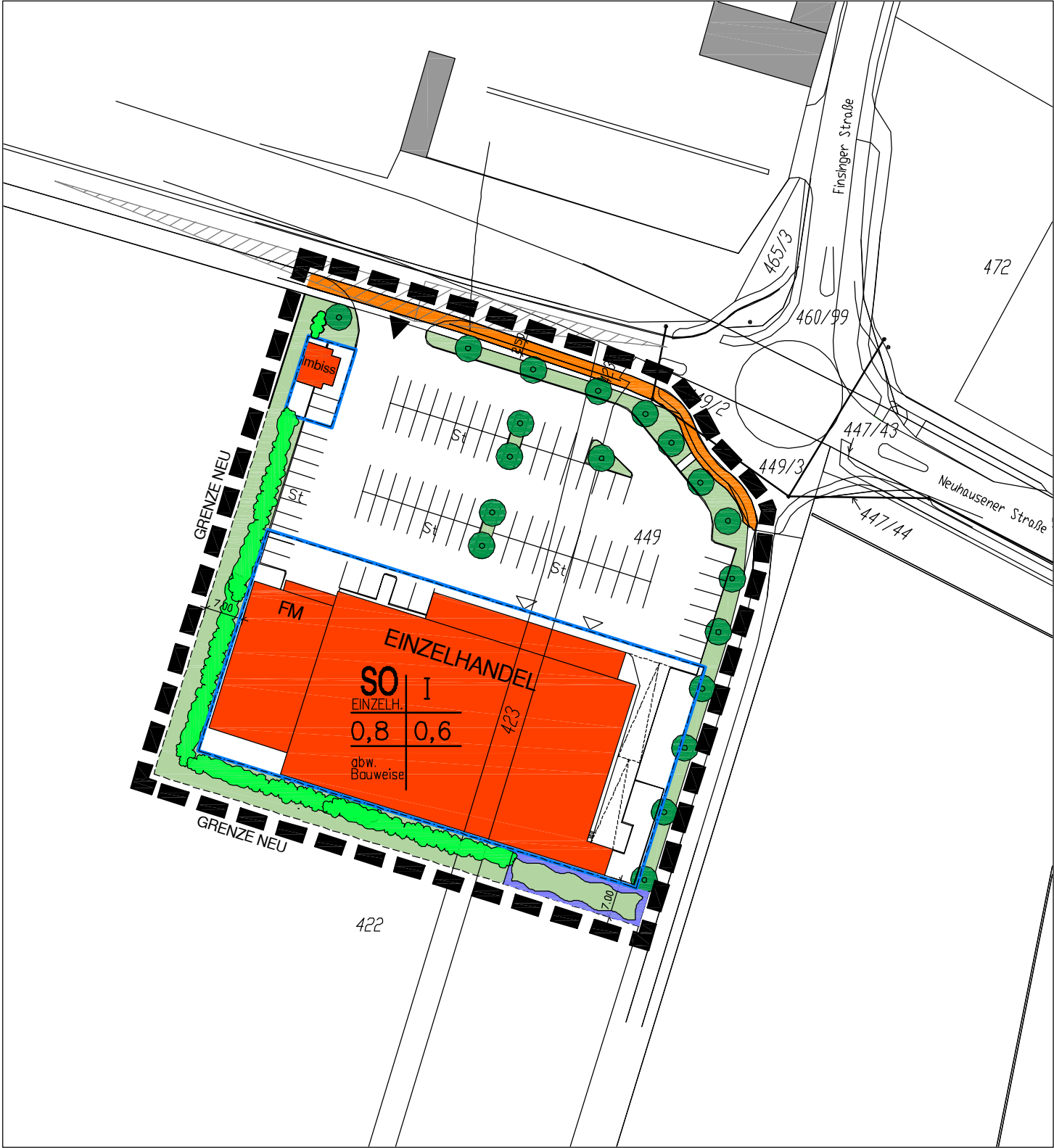
Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. DSCHG Art. 8 Abs. 1 – 2 unverzüglich zu melden.

## 10. Zweckverband Abfallwirtschaft Donau Wald

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge, die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

# BEBAUUNGSPLAN



# Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Markt Metten

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen/ Standort:**

Der nun gewählte Standort zur Festsetzung des Sondergebiets ist der dritte an der Neuhausener Straße untersuchte Standort. Der Standort 1 auf Höhe des Lidl-Markts konnte aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit des Grundstücks bzw. der ungeeigneten Zufahrtssituation nicht realisiert werden. Der zweite untersuchte Standort auf dem Grundstück der Grundschule wurde durch Bürgerentscheid abgelehnt.

Der jetzt gewählte Standort liegt noch näher an den Hauptwohngebieten des Marktes Metten als die jetzige Filiale der Firma Rewe und ist hinsichtlich der Umweltauswirkungen mit dem anliegenden Friedhof bzw. gegenüberliegenden Gewerbebetrieb noch besser geeignet.

Das Baugrundstück befindet sich am westlichen Ortseingang des Marktes Metten und umfasst eine Teilfläche aus den Grundstücken Fl.-Nr. 422, 423 und 449 der Gemarkung Metten. Das Planungsgebiet ist im Norden durch die Neuhausener Straße begrenzt.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Das geplante SO-Gebiet überdeckt einen Teil der im Bebauungsplan „Himmelberg“ ausgewiesenen Erweiterungsfläche Friedhof auf Fl. Nr. 449.

Die Erweiterungsfläche Friedhof wird auf Fl.Nr. 449 in einem eigenen Verfahren durch Deckblatt Nr. 5 BBP „Himmelberg“ zurückgenommen und gleichzeitig der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 24 geändert.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Der derzeit im Gewerbegebiet ansässige Lebensmittelmarkt benötigt aufgrund des stetig wachsenden Sortiments größere Verkaufsflächen.

Die geplante Grundstücksfläche, 500 m vom Ortskern in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohngebiete, ist als neuer Standort bestens geeignet.

Die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes und gleichzeitige Ansiedlung eines neuen Fachmarktes für Drogerie verbessert nicht nur die innerörtliche Versorgung, sondern verringert aufgrund der integrierten Lage auch den motorisierten Individualverkehr.

Umso mehr, da der geplante Vollsortimenter vorwiegend Waren des täglichen Bedarfs anbietet. Das auszuweisende Gebiet „SO-Einzelhandel“ soll Gebäude mit Verkaufsflächen für Lebensmittel inkl. Getränke bis zu einer Größe von 1.450 m<sup>2</sup> und für Drogerie bis zu einer Größe von 350 m<sup>2</sup> zulassen.

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde durch die Regierung von Niederbayern als Höhere Planungsbehörde festgestellt, dass das Vorhaben aufgrund der Größe im Konflikt mit dem verbindlichen Ziel B II 1.2.1.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) steht. Hiernach ist ein Kleinzentrum grundsätzlich kein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Eine gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes in Metten wurde bei der Fa. CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, Briener Straße 45, 80333 München in Auftrag gegeben.

Das Gutachten kommt bezüglich der Auswirkungen auf den innerörtlichen Bereich sowie hinsichtlich der Großflächigkeit zu dem Ergebnis, dass die geplanten Ansiedelungen an der Neuhausener Straße Ecke Finsinger Straße in Metten nicht zu landesplanerisch oder städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur führen werden. Die Vorhaben beeinträchtigen insbesondere nicht die Einzelhandelsentwicklung des Mettener Ortszentrums und die der umliegenden Städte und Gemeinden. Festgestellt wird im Gutachten, dass für die Zulassung von großflächigen Nahversorgungsbetrieben in einem Kleinzentrum wie Metten die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach Art. 29 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes notwendig ist.

Um die Zulässigkeit zu erreichen, hat der Markt Metten diesen Antrag auf Zielabweichung nach Art. 29 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes gestellt.

Mit Bescheid vom 07.11.2011, Az.: IX/2-9217/444/2 wurde die beantragte Abweichung von Ziel B II 1.2.1.2 des LEP Bayern vom 08.08.2006 (GVBl. S. 471, BayRS 230-1-5-W) zugelassen. Sowohl die Regierung von Niederbayern als auch der Regionale Planungsverband haben am 16.11.2011 bzw. 18.11.2011 die vorgebrachten Einwände bezüglich des Zielwiderspruches LEP zurückgenommen.

Für die Errichtung der Einzelhandelsgeschäfte wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, ebenso wie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

### **3. Vorgesehene Festsetzungen:**

Für den Geltungsbereich wird ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Größe der Verkaufsflächen ist begrenzt auf:

- max. 1.450 m<sup>2</sup> für Lebensmittel inkl. Getränke
- max. 350 m<sup>2</sup> für Drogerie

Es gilt die abweichende Bauweise (Gebäude dürfen länger als 50 m sein).

Die geplanten Gebäude sind auf max. 1 Vollgeschoss beschränkt, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

### **4. Erschließung und Verkehr**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Neuhausener Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Geh- und Radweg entlang der Neuhausener Straße verlängert.

### **5. Grünordnung**

Der Umweltbericht des Büros Kiendl & Moosbauer, Deggendorf vom 23.03.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **6. Schallschutz**

Das Schallschutzgutachten des IB Geoplan, Osterhofen vom 30.03.2011 Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **7. Abwasserbeseitigung**

Das Schmutz- und Oberflächenwasser wird im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage des Marktes Metten angeschlossen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserbildung zu fördern, soll die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.



Ist eine Versickerung grundsätzlich nicht oder nur teilweise möglich, ist über Rückhaltmaßnahmen sicher zu stellen, dass eine Einleitung in den öffentlichen Kanal die bestehende Entwässerungssituation nicht verschlechtert. Der rechnerische Nachweis hierfür ist zu erbringen.

## **8. Wasserversorgung**

Der Planungsbereich ist an das Leitungsnetz des Marktes Metten anzuschließen.

## **9. Bodendenkmalpflege**

Gemäß Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird auf die Meldepflicht bei im Zuge der Erdarbeiten zu Tage tretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

- 9.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 9.2 Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Deggendorf im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- 9.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Deggendorf zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, [http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- 9.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- 9.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmälern sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 9.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmälern sind gem. DSCHG Art. 8 Abs. 1-2 unverzüglich zu melden.

## **10. Zweckverband Abfallwirtschaft Donau Wald**

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu beachten. Ebenso zu beachten sind die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau- Wald und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter.

Flächennutzungsplanänderung, Deckblatt 24

Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Markt: Metten  
Landkreis: Deggendorf  
Reg.- Bezirk: Niederbayern

## Umweltbericht



## 0 Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Der Vorhabensträger, die CEC Consult Einzelhandel Metten, beabsichtigt, auf einer ca. 8.516 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Grundstücke der Fl.Nr. 449, 423 und 422 Gemarkung Metten einen Einkaufsmarkt mit Fachmarkt sowie einen öffentlichen Geh- und Radweg zu errichten.



Abb. 1: BBP

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesen geplanten Nutzungen widersprechen, kann der vorhabensbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan SO- großflächiger Einzelhandel nicht entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 geändert.



Abb. 2: FNP alt



Abb. 3: momentan aktualisierter FNP

## 1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Der Regionalplan Donau- Wald klassifiziert Metten als Kleinzentrum im Landkreis Deggendorf. Der gesamte Raum Donau-Wald wird als Tourismus- Region ausgezeichnet.

Im FNP bzw. LP ist die Fläche momentan noch als Außenbereich bzw. für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Dementsprechend beinhaltet der LP für diese Fläche keine besonderen Ziele.

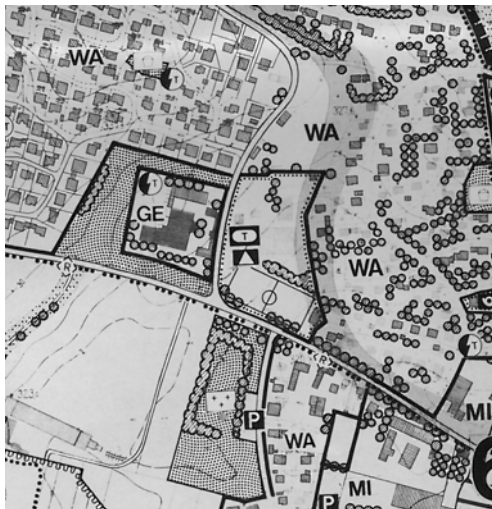


Abb. 4: Ausschnitt aus LP Metten

## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage im Raum

Der Markt Metten liegt am letzten südlichen Ausläufer des vorderen Bayerischen Waldes zur Donau hin im Landkreis Deggendorf. Die beplante Fläche liegt am westlichen Ortsrand, abgegrenzt durch die Neuhausener Straße im Norden, einem ländlichem Weg und dem Fried-

hof im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen. Die Fläche befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald.



Abb. 5: Blick auf den Geltungsbereich, Blickrichtung West



Abb. 6: Blick auf den Geltungsbereich, Blickrichtung Süd- Ost

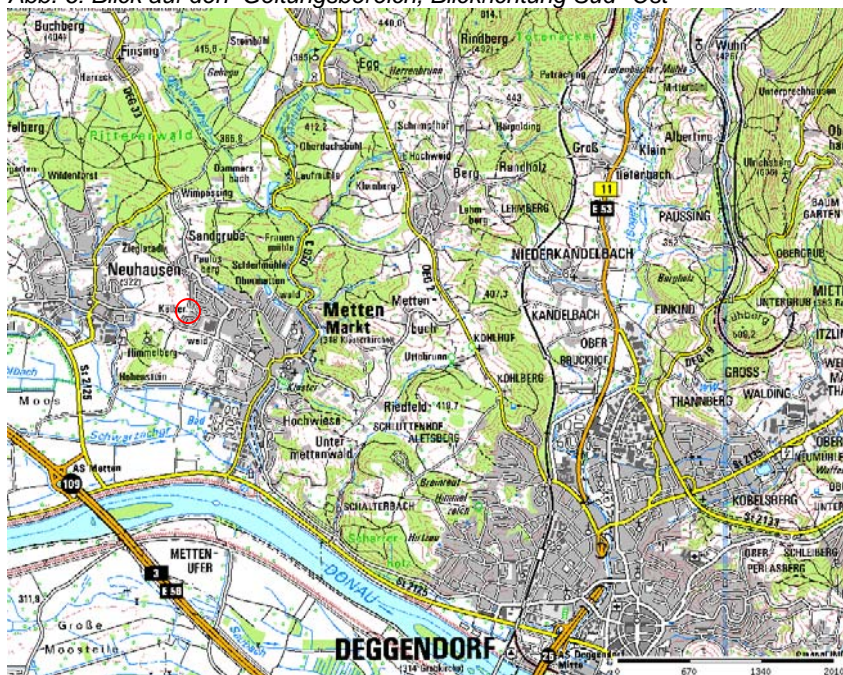


Abb.7: Lage des Geltungsbereiches

## **2.2 Tatsächlicher Bestand**

Die Fläche des Planbereichs ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist eben, fällt lediglich nach Süden und Osten hin leicht ab. Es befinden sich keine schützenswerten Gehölze, kartierten Biotope und keine Landschaftsschutzgebiete auf dem Planungsgebiet.

## **3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgut Mensch**

Es grenzt kein Wohngebiet an den beplanten Bereich. Östlich der Fläche liegt der Friedhof, vom Geltungsbereich abgetrennt durch den ländlichen Weg. Da jedoch die Planung auf der Ostseite eine Baumallee vorsieht, wäre der Friedhof durch 2 Baumreihen sowie den Weg abgeschirmt. Da die Zufahrt von der Neuhausener Straße aus erfolgen soll, ist hier auch mit keiner nennenswert erhöhten Lärmbelastigung durch Verkehr zu rechnen. Dies wurde auch in einem umwelttechnischen Bericht vom IB Geoplan festgestellt, welcher zu dem Schluss kommt, *dass unter den vorliegenden Voraussetzungen ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert ist.*

Für die westlichen Wohngebiete Mettens stellt die Maßnahme sicherlich eine Verbesserung dar, da hiermit die allgemeine Infrastruktur verbessert wird. Somit kann auch von einem reduzierten Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortsmitte ausgegangen werden.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall. Durch die vorherige Nutzung als Ackerfläche, sowie durch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete betroffen sind, die Fläche keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünflächen einnimmt und auch keine Gehölzstrukturen entfernt werden müssen, kann jedoch dieser Eingriff, wie in der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsermittlung dargestellt, ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Boden**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Bestands ist von einem intakten, wenn auch nicht natürlichen Bodengefüge auszugehen, welches bei Realisierung der Planung verloren gehen würde. Auch hier muss die Eingriffs- Ausgleichsregelung dem Verlust Rechnung tragen. Die Baugrundeignung ist auf Grund von Erfahrungswerten in der Lage gegeben.

Altlasten sind erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt mindestens ca. 7-8 m unter Geländeoberfläche. Auf Grund der Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers nicht anzunehmen.

### **Schutzgut Luft / Klima**

Durch die südwestlich angrenzenden, offenen landwirtschaftlichen Flächen ist ein hohes Maß an Frischluftzufuhr gegeben, begünstigt durch vorherrschenden westseitig einstreichenden Wind.

Emissionen (Abgase) von der Neuhausener Straße sind vorhanden; Emissionen aus den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben sowie Geruchsbelästigungen konnten zum Zeitpunkt der Erhebung nicht festgestellt werden. Durch das entstehende Ladengebiet ist von keinen nennenswerten Emissionen auszugehen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Lage des Vorhabens am Rand des Marktes Metten innerhalb eines größtenteils bebauten Areals wird das Landschaftsbild nicht gestört, jedoch der bestehende, intakte Ortsrand verändert bzw. verlegt. Zur Einbindung des Vorhabens in das bestehende Bild sollten die Baukörper in der Höhe angepasst ausgebildet werden. Darüber hinaus sollten zur Einbindung des Vorhabens sichtschiezende Eingrünungen vorgesehen werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmäler, Denkmalbereiche, Ensembles und Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet und im weiteren Umgriff nicht ausgewiesen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit Bodendenkmälern nicht zu rechnen.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

#### **4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die genannten Schutzgüter im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

#### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **5.1 Vermeidung und Verringerung**

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Minimierung von Geländeänderungen,
- Randeingrünung des Baugebietes auf allen Seiten,
- innere Grünstruktur mit hochstämmigen Bäumen
- Regenrückhalt

Da trotz dieser Minimierungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter entstehen, gilt es, diese auszugleichen.

##### **5.2 Eingriffs- Ausgleichregelung**

Vorgehensweise

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

###### **5.2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme**



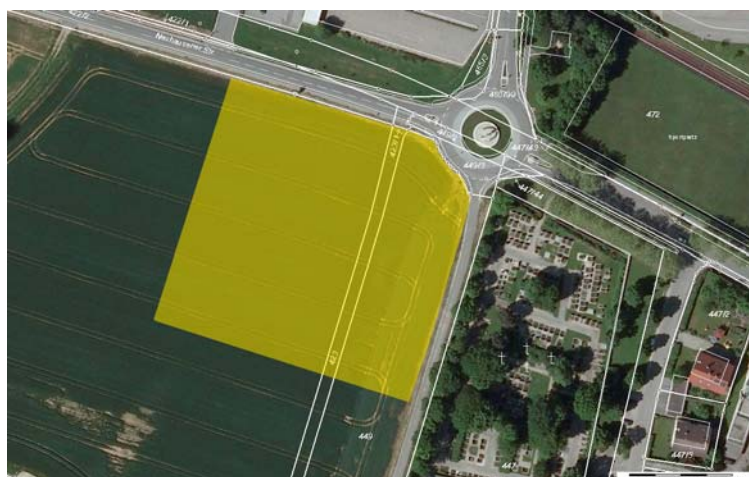


Abb. 8: Luftfoto

Wie unter 2.2 dargestellt, handelt es sich bei der zu bebauenden Fläche um 8.516 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche.

Zusammenfassend ist das Areal wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume (Ackerflächen)      Kategorie I, oberer Wert

Boden (Ackerflächen)      Kategorie II, unterer Wert

Wasser      keine Wertung

Klima und Luft (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)      Kategorie I, oberer Wert

Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)      Kategorie I, oberer Wert

Bzw.

Landschaftsbild (Ortsrandbereiche)      Kategorie II, unterer Wert

### 5.2.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Durch den hohen Versiegelungsgrad (bzw. GRZ 0,8) muss der Eingriff zur weiteren Berechnung als Typ A, hoher Versiegelungsgrad (festgesetzte GRZ > 0,35) gewertet werden.

Des Weiteren werden seitens der Planung Maßnahmen (siehe 5.1) getroffen, um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

### 5.2.3 Dritter Schritt, Ermittlung erforderlicher Ausgleichsflächen

	Kat. 1, unten	Kat. 1, oben	Kat. 2, unten	Kat. 2, oben	Kat. 3
Arten und Lbsr.		X			
Boden			X		

Wasser					
Klima und Luft		x			
Landschaftsbild		x	x		

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ A: 0,3 – 0,6

Bestand Kategorie 2; Eingriff Typ A: 0,8 – 1,0

Bei einer Mittelung der Werte ergäbe sich somit der Wert 0,68

Vor dem Hintergrund, dass die Planung jedoch deutlich mehr Grünstrukturen vorsieht als im Bestand vorhanden sind, sowie der hier gut greifenden eingriffsminimierenden Maßnahmen wird vorgeschlagen, den Faktor 0,4 zu verwenden.

Ausgleichender Eingriff

$$8.516 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.406 \text{ m}^2$$

#### 5.2.4 Vierter Schritt, Festlegung des Ausgleichs

Es ist geplant, Ökokontoflächen der Marktgemeinde Metten im errechneten Umfang für den Ausgleich zu beanspruchen. Hierzu wird die am 1.1.2007 anerkannte Ökokontofläche „Riedfeld Nord“ herangezogen. Von den anerkannten 8.620 m<sup>2</sup> wurden bereits 1.881 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für das Baugebiet Sickerberg benötigt, so dass aktuell 6.739 m<sup>2</sup> als Ausgleich zur Verfügung stehen.

Durch die Verzinsung der Ökokontofläche mit 3% ergibt sich jedoch nach den letzten 4 Jahren (2007-2011) eine Gesamtverzinsung von 12%.

So kann folgende Berechnung aufgestellt werden:

Errechnete Ausgleichsfläche: 3.406 m<sup>2</sup> -> 112 % d. benötigten Fläche

Tatsächlich benötigte Fläche: 3.041 m<sup>2</sup> -> 100 % d. benötigten Fläche

Die Ökokontofläche „Riedfeld Nord“ kann also aktuell wie folgt dargestellt werden:

Gesamte Ausgleichsfläche 8.620 m<sup>2</sup>

(entspricht nicht der tatsächlichen Fläche, da Anerkennungsfaktor 1,5)

abzgl. Ausgleichsfläche Sickerberg 1.881 m<sup>2</sup>

abzgl. Ausgleichsfläche Verbrauchermarkt 3.041 m<sup>2</sup>

Verbleibende Ausgleichsfläche „Riedfeld Nord“ 3.698 m<sup>2</sup>

Eine graphische Darstellung der gesamten Ausgleichsfläche abzüglich der bereits abgebuchten Teilbereiche wird momentan erarbeitet.

## 6 Alternativen

### 6.1 Standortalternativen

Es wurden im Vorfeld bereits zwei Standortalternativen untersucht. Der erste Standort, im direkten Ortskern von Metten, wurde aus mehreren Gründen (beengte Platzverhältnisse, schwierige Lärmsituation durch angrenzende Wohngebiete, schwierige Einfahrtssituation) aufgegeben. Der zweite Standort, nordöstlich angrenzend an den hier dargestellten Bereich, wurde 2009 durch ein Bürgerbegehren abgelehnt.

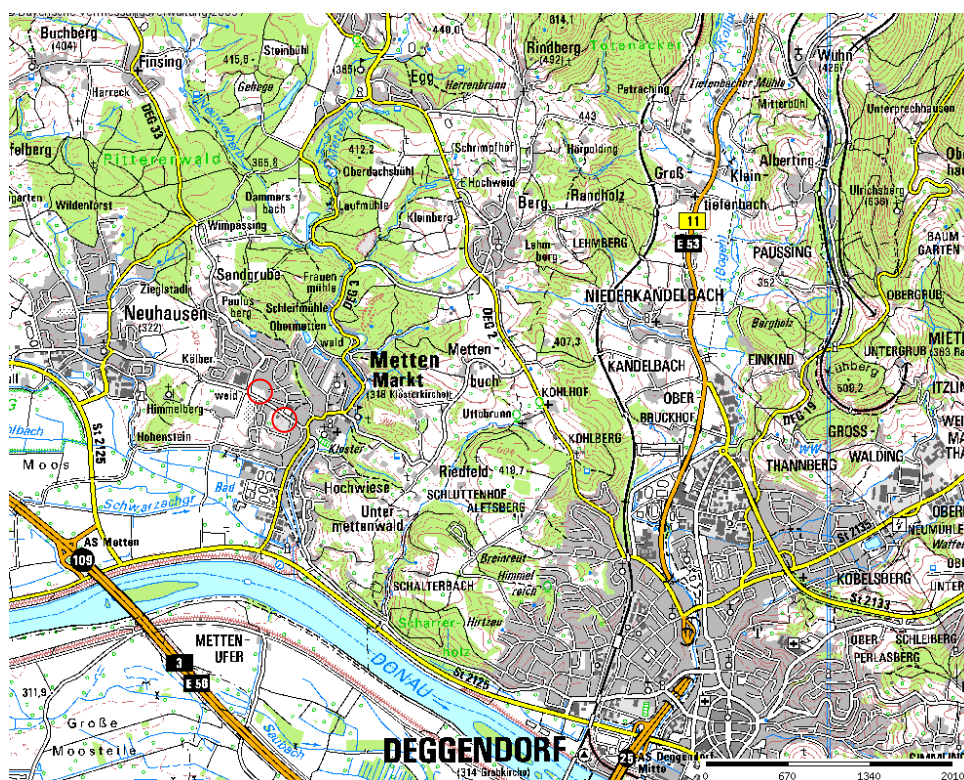


Abb.9: Lage des alternativen Standortes

### 6.2 Planungsalternativen

Sollte der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, ist von einer Beibehaltung des Flächennutzungsplanes und somit von der Beibehaltung der bestehenden Situation als landwirtschaftliche Fläche auszugehen.

## 7 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP / LP des Marktes Metten herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über das gis-Portal- Umwelt2 des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiete eingeholt. Des Weiteren wur-

de vom Unterzeichner eine Ortsbegehung durchgeführt. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde nach dem entsprechenden Leitfaden des Bayerischen Ministeriums angewandt.

### **8 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Es sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) vorgesehen.

Die allgemeine Überwachungspflicht gemäß § 4 c BauGB bleibt hiervon unberührt.

### **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Durch eine hohe Versiegelung des neu überplanten Bereiches bzw. durch die Lage am Ortsrand ist von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ auszugehen.

Aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung als Acker sind die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter „Luft / Klima“ sowie auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ als gering zu beurteilen und werden durch die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Davon abgesehen ist es Fakt, dass die positiven Auswirkungen des Vorhabens durch die Verbesserung und die Stärkung der Nahversorgung für die Bevölkerung im Nahbereich des Vorhabens überwiegen.

Auf Grund der gegebenen Situationen (ungünstige, konzentrierte Lage bestehender Ladengebiete) sowie gesellschaftlicher Entwicklungen (verändertes Einkaufsverhalten) ist eine Deckblattänderung in diesem Bereich sinnvoll und notwendig. Durch entsprechende Festsetzungen und die Ausgleichsregelung im Bebauungsplan können negative Auswirkungen minimiert und ausgeglichen werden, so dass das Vorhaben nach Abwägung aller Seiten als sinnvolle städtebauliche Entwicklung gesehen werden kann.



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](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)



Aufgestellt: 22. November 2011

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt