

Markt Metten



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Deckblatt Nr. 1

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Nr. 2074

Index

| | |
|---|------------|
| a | 04.12.2015 |
| b | 16.12.2015 |
| c | 28.01.2016 |
| d | 16.02.2016 |

G+2S

GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94036, Amata-Grüner-Str. 7 . fon 0851/49079766
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Präambel

Der Markt Metten erlässt gemäß des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 1, S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797ff.), zuletzt geändert durch Art. 65 Abs. 2 des KWBG vom 24.07.2012 (GVBl. S 366), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert §1 des Gesetzes vom 8.4.2013 (GVBl. S. 174) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Es werden nur die Änderungen zum oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplan (Satzungsbeschluss 22.11.2011) beschrieben und dargestellt, alle anderen Bestandteile gelten wie bisher.

Die Satzung besteht aus

Teil I: Begründung

Lageplan / Luftbild

Rechtskräftiger (zu ändernder) Stand

Textliche Begründung

Teil II: Festsetzungen

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Teil III: Planzeichnung

Teil IV: Verfahrensvermerke

Teil I: Begründung

Lageplan / Luftbild

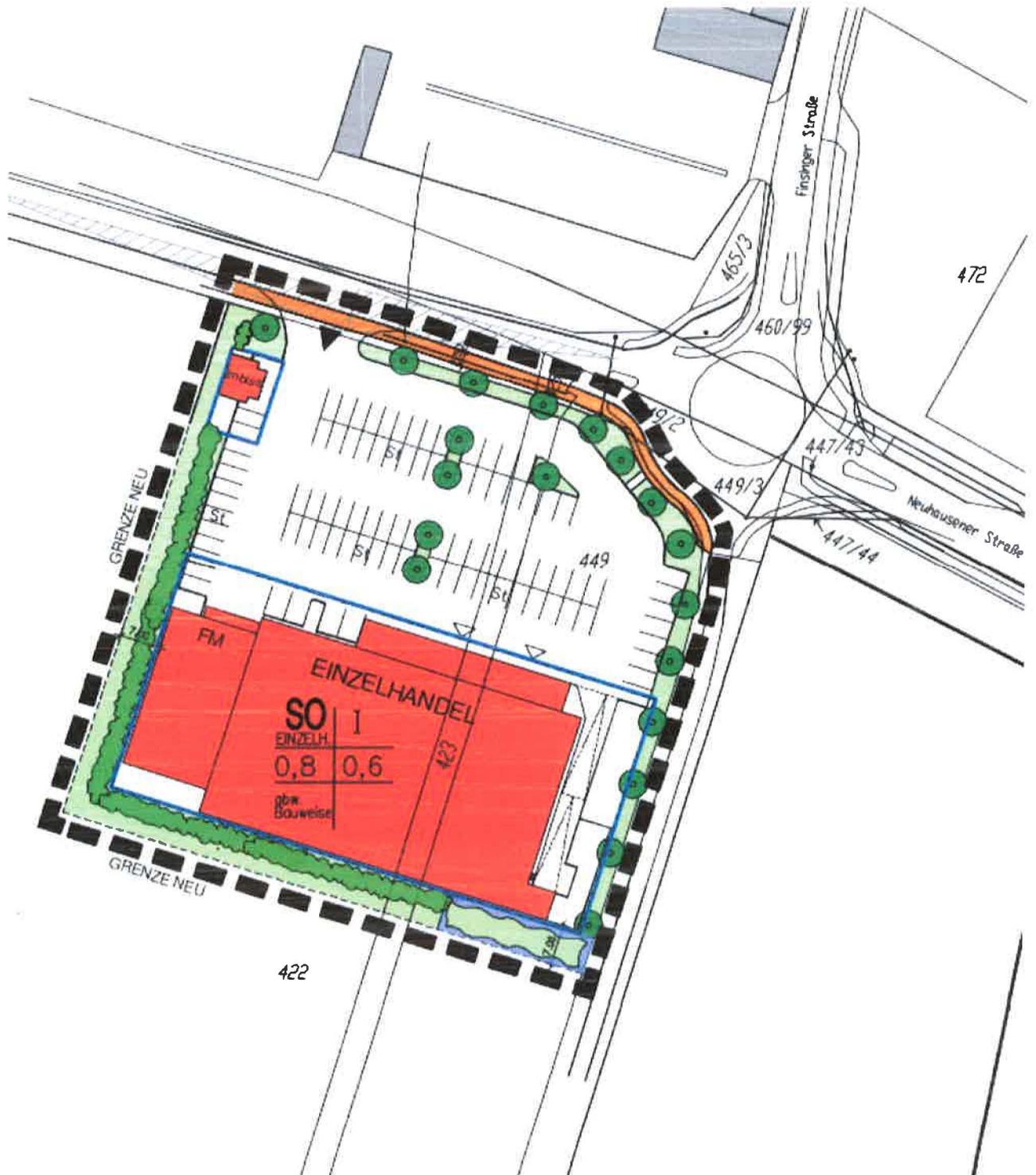
Rechtskräftiger (zu ändernder) Stand

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Lage, Erfordernis und Ziele der Planung | 6 |
| 2 | Verfahren: | 6 |
| 3 | Kennzahlen der Planung | 7 |
| 4 | Grünordnung / Umweltbericht | 7 |
| 5 | Schallschutz | 8 |

Lageplan/Luftbild M 1:1000



Bebauungsplan Rechtskräftiger Stand, M 1:1000



1 Lage, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Baugrundstück befindet sich am westlichen Ortseingang des Marktes Metten und umfasst eine Teilfläche aus den Grundstücken Fl.-Nr. 422/3, 423/2 und 449/4 der Gemarkung Metten. Das Planungsgebiet ist im Norden durch die Neuhauser Straße begrenzt.

In der Umsetzungsphase ergaben sich, aufgrund örtlicher Gegebenheiten, Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der Marktgemeinderat Metten beschloss am 20.05.2015 die Änderungen/Abweichungen in einem Deckblatt zum Bebauungsplan aufzunehmen und festzusetzen.

Folgende Abweichungen führen zu diesem 1. Deckblatt:

- Das Rückhaltebecken im Süden musste, um das erforderliche Fassungsvermögen zu erhalten, von ca. 26 m auf 52m verlängert werden. Die dadurch entstandenen steilen Böschungen (ca. 1:1) können nicht bepflanzt werden.
- Der Standort der Kühlaggregate im Süden erfordert eine zusätzliche Stellfläche. Die restliche, steile Fläche zur Grundstücksgrenze im Süden wurde mit Beton-Pflanzringen ohne Eingrünung befestigt.
- Der geplante Imbiss im Nordwesten wurde nicht realisiert. In diesem Bereich wurde die Heckenpflanzung um 15 m verlängert.
- Der im Schallschutzgutachten betrachtete Standort der Lüftungsanlage wurde verändert (von Südöstlicher Gebäudeecke Richtung Westen).

2 Verfahren:

Die Gemeinde wird den Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 4 BauGB aufstellen. Die notwendigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 sind gegeben:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- Es wird kein Vorhaben zugelassen, das einer UVP-Pflicht unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie

3 Kennzahlen der Planung

Durch Anpassung der Baugrenze ergeben sich Änderungen in der überbaubaren Grundstücksfläche.

| | Rechtskräftiger Stand | Planung |
|--|-----------------------|----------------------|
| Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan | Bleibt unverändert | |
| Überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenze) | 3.640 m ² | 3.570 m ² |

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Süden etwas erweitert, dafür entfällt die Fläche für den Imbiss, d.h. im Endeffekt verringert sich die Fläche innerhalb der Baugrenze um ca. 70 m².

4 Grünordnung / Umweltbericht

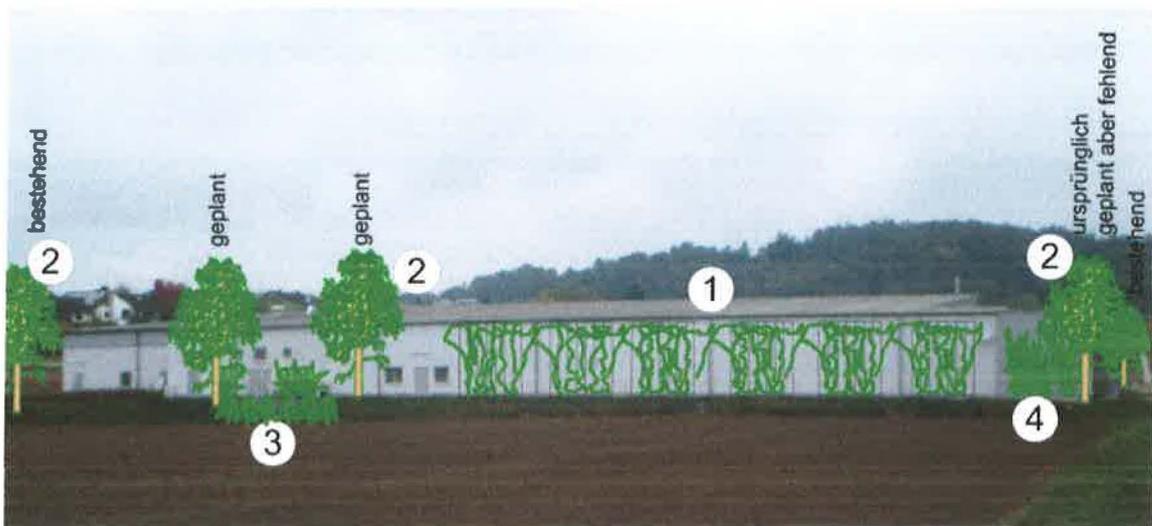
Das bisherige grünordnerische Konzept sah an der West- und Südseite eine 3-reihige Gehölzhecke mit 15-20% Baumanteil vor.

Im Süden konnten aufgrund der steilen Böschungen ca. 30m dieser Eingrünung nicht erfolgen. Im Westen wurde durch den Verzicht der Imbissfläche die 3-reihige Hecke um 15 m verlängert.

Die Eingrünung ist Teil der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und verringert die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

Der massive Baukörper am Ortsrand wirkt sich unter anderem negativ auf das Schutzgut Landschaftsbild aus. Es ist deshalb dringend nötig auch auf der Südseite ein Mindestmaß an Eingrünung zu schaffen, um den Baukörper in die Landschaft einzubinden:

1. Im Bereich der steilen Böschung am Rückhaltebecken wird deshalb eine Fassadenbegrünung mit immer- und sommergrünen Kletterpflanzen geplant. In 6 Begrünungsflächen von 4m Breite werden 12 Kletterpflanzen gepflanzt. Sie erreichen zusammen mit der Kletterhilfe eine arttypische Wuchshöhe von ca. 5 m. Die Fassade wird auf einer Länge von ca. 40 m begrünt.
2. Zwei Großbäume, Wuchshöhe bis 30 m, werden seitlich der Betonpflanztröge im Süden geplant. Ein ursprünglich geplanter, aber fehlender Feld-Ahorn an der Ostseite wird an der Südostecke des Grundstücks nachgepflanzt.
3. Die Betonpflanztröge werden mit trockenheitsverträglichen, teilweise überhängenden Sträuchern begrünt.
4. An der Ostseite des Baukörpers wird mit einer 1-reihigen Strauchhecke (ca. 60% der Blechfassadenlänge) das Gebäude eingegrünt.



Zusätzliche Eingrünung im Süden

Werden die zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen an der Südseite und Ostseite umgesetzt, sind die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung gleichwertig wie in der bisherigen Planung. Ein zusätzlicher Ausgleich ist dann nicht erforderlich

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollen wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan schon vorgesehen, die relevanten Inhalte dieses Deckblattes Nr. 1 im qualifizierten Freiflächengestaltungsplan ergänzt werden.

5 Schallschutz

Die Lüftungs- und Kälteanlagen wurden nicht wie ursprünglich geplant an der Südostecke des Gebäudes aufgestellt, sondern weiter Richtung Westen hinter das Gebäude geschoben.

Außerdem wurden Lüftungsgeräte im Norden auf das Dach des Marktes montiert.

Gemäß der Einschätzung des Schallgutachters (Telefonat mit Frau Sepp, Geoplan am 29.10.2015) ist durch das Verschieben der Lüftungs- und Kälteanlagen Richtung Westen keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten, da das Gebäude abschirmend auf die im Norden liegenden Immissionsorte wirkt und im Süden kein Immissionsort vorliegt.

Die Lüftungsgeräte im Norden sind sehr leise und wirken sich minimal auf die Prognoseberechnung des Schallpegels aus.

Teil 2: Festsetzungen

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1 Grünordnung

Pflanzliste der Bäume 1. Wuchsordnung:

| | |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

Pflanzliste der Sträucher: trockenheitsverträglich, teilweise überhängend

| | |
|------------------------------|---------------------|
| <i>Buddleja alternifolia</i> | Sommerflieder |
| <i>Rosa glauca</i> | Wildrose |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |

Pflanzliste der Rankgewächse:

Gerüstkletterpflanzen:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| <i>Clematis montana</i> | Bergwaldrebe |
| <i>Wisteria sinensis</i> | Blauregen |
| <i>Polygonum aubertii</i> | Schlingender Knöterich |
| <i>Lonicera tellmanniana</i> | Goldgeißschlinge |

Selbstklimmer

| | |
|----------------------------------|-------------|
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| <i>Parthenocissus tric. ‚V.‘</i> | Wilder Wein |



Bestehender Baum zu erhalten;



Großbaum zu pflanzen,



Hecke vorhanden zu erhalten

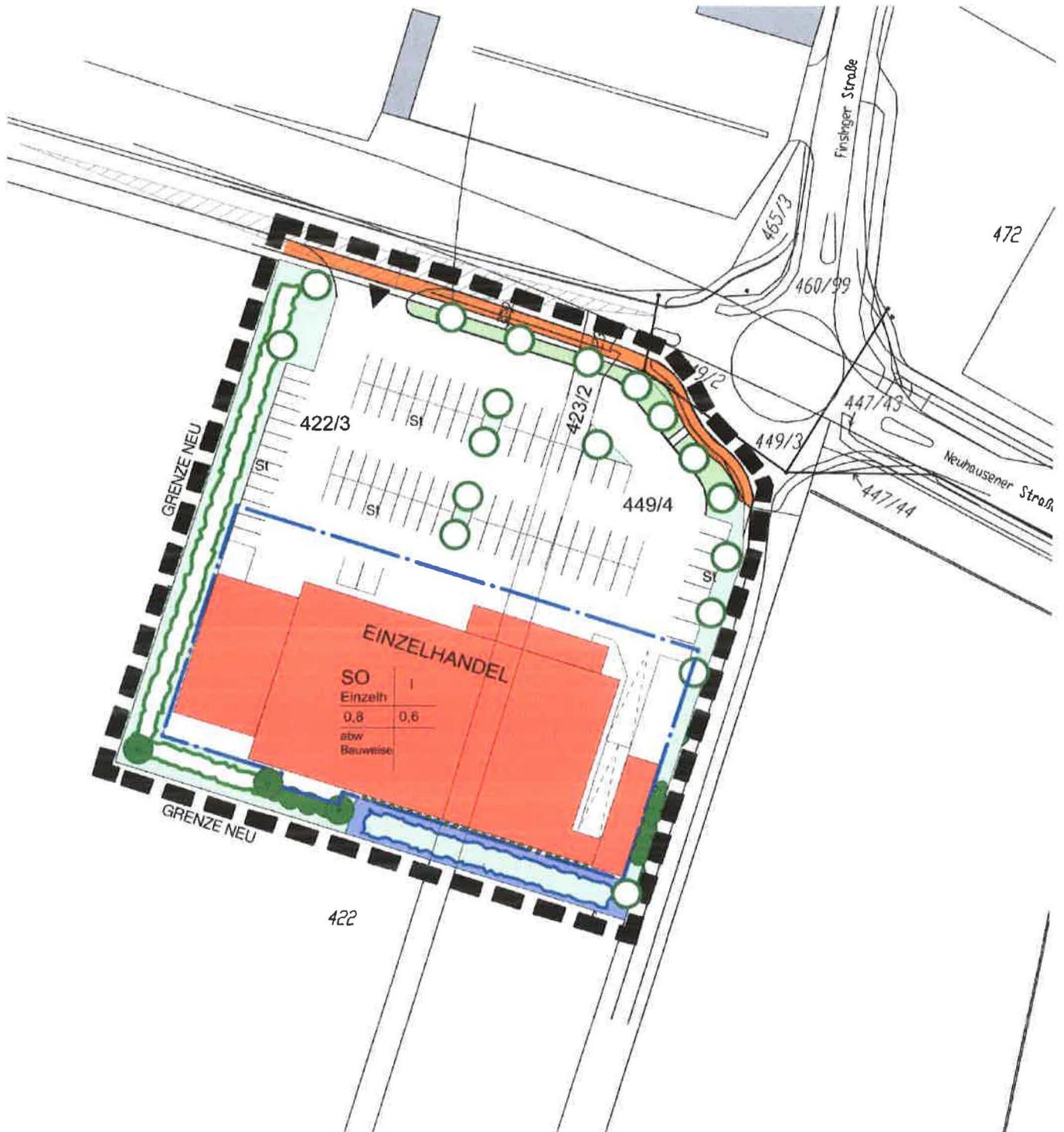


1-reihige Hecke bei Beton-Pflanzringen, Pflanzabstand 1m
versetzt pflanzen (trockenheitsverträgliche, überhängende Pfl.)
1-reihig an der Ostseite, Pflanzabstand 1,30m



Kletterpflanzen in 6 Abschnitten mit je 4m, Selbstklimmer oder Gerüstkletterpflanzen mit arttypischer Kletterhilfe, Pro Abschnitt 2 Pflanzen

Teil III: Planzeichnung



M 1:1000

Planverfasser

Passau, den 16.2.16



Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Metten

Metten, den 23.2.16



Erhard Radlmaier (Erster Bürgermeister)

Teil IV: Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2015 die Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.12.2015 (Bekanntmachung vom 29.12.2015) ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 15.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2016 bis 29.01.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf in der Fassung vom 15.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2016 bis 29.01.2016 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Metten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.02.2016 das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2016 als Satzung beschlossen.

Metten, den 23.2.16



(Erhard Radlmaier, Erster Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

Metten, den 23.2.16



(Erhard Radlmaier, Erster Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.2.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Metten, den 24.2.16



(Erhard Radlmaier, Erster Bürgermeister)

