

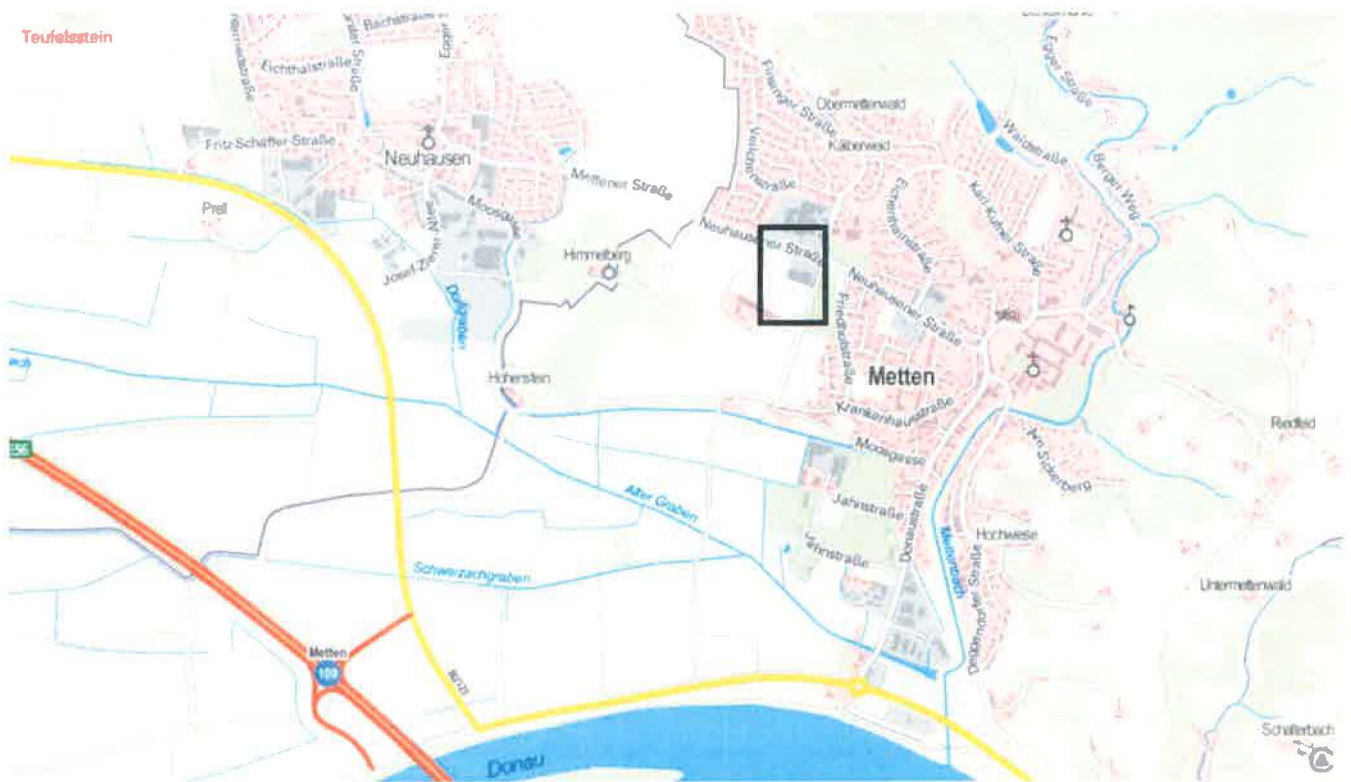
# Markt Metten



## Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Deckblatt Nr. 2

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308

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

email: [Info@gs-landschaftsarchitekten.de](mailto:Info@gs-landschaftsarchitekten.de)

## Präambel

Der Markt Metten erlässt gemäß des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs 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 des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplan (Satzungsbeschluss 22.11.2011) mit Deckblatt 1 (Satzungsbeschluss 16.02.16) durch Deckblatt Nr. 2 beschrieben und dargestellt, alle anderen Bestandteile des Bebauungsplanes 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

<b>1</b>	<b>Lage, Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Grünordnung / Umweltbericht</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>11</b>

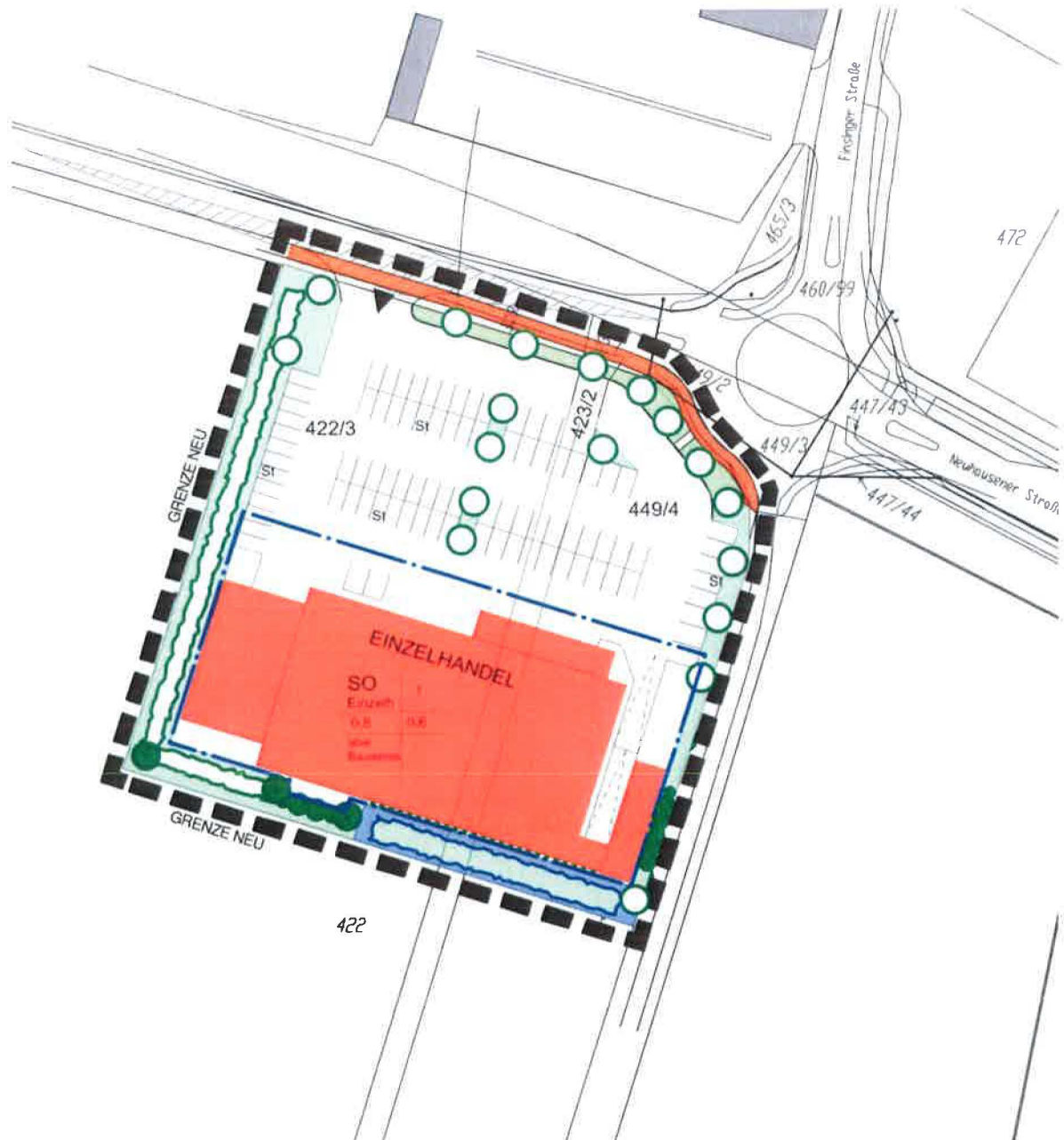
## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan/Luftbild M 1:1000 .....	4
Abbildung 2: Bebauungsplan Rechtskräftiger Stand, M 1:1000 .....	5
Abbildung 3: Darstellung der geplanten Eingrünung der Südfassade .....	10

**Abbildung 1: Lageplan/Luftbild M 1:1000**



**Abbildung 2: 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. Das Deckblatt 1 ist mittlerweile rechtskräftig.

Folgende Abweichungen führen zu diesem 2. Deckblatt:

Das Rückhaltebecken im Süden musste, um das erforderliche Fassungsvermögen zu erhalten, von ca. 26 m auf 52 m verlängert werden. Aufgrund der dadurch entstandenen steilen Böschungen (ca. 1:1) wurde im Deckblatt 1 eine Bepflanzung der Gebäudefassade mit Kletterpflanzen festgesetzt. Auf Wunsch des Nutzers (REWE) werden die Fassaden nun nicht begrünt, es wird eine Bepflanzung mit geeigneten schmalkronigen Bäumen am Böschungsrand vorgesehen.

## 2 Verfahren:

Die Gemeinde wird den Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB aufstellen. Die notwendigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 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 <sup>2</sup>	3.570 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.



## 4 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans von 2012 sah an der West- und Südseite eine 3-reihige Gehölzhecke mit 15-20% Baumanteil vor.

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 notwendig auch auf der Südseite ein Mindestmaß an Eingrünung zu schaffen, um den Baukörper in die Landschaft einzubinden:

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans konnten im Süden aufgrund der steilen Böschungen ca. 30 m dieser Eingrünung nicht erfolgen. Deshalb wurden in 6 Begrünungsflächen von 4 m Breite 12 Kletterpflanzen an der Südfassade geplant aber noch nicht verwirklicht. Im Westen wurde durch den Verzicht der Imbissfläche die 3-reihige Hecke um 15 m verlängert. Zwei Großbäume, Wuchshöhe bis 30 m, wurden seitlich der Betonpflanztröge im Süden geplant. Ein ursprünglich geplanter, aber fehlender Feld-Ahorn an der Ostseite wird an der Südostecke des Grundstücks nachgepflanzt. Die Betonpflanztröge werden mit trockenheitsverträglichen, teilweise überhängenden Sträuchern begrünt. An der Ostseite des Baukörpers wird mit einer 1-reihigen Strauchhecke (ca. 60% der Blechfassadenlänge) das Gebäude eingegrünt.

Im Bereich der steilen Böschung am Rückhaltebecken wird nun im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans eine einreihige Baumpflanzung mit 6 schmalkronigen Bäumen 2.Ordnung geplant, diese ersetzt die Kletterpflanzen. Die Bäume werden eine Höhe von circa 10 Metern erreichen und eine Breite von circa 4 m. Sie werden mit einem Pflanzabstand von 6,5 m gepflanzt. Die Baumpflanzung schafft eine qualitativ hochwertige Eingrünung der Südfassade. Eine geringfügige Abweichung des Baumstandortes ist aus standortbedingten Gründen zulässig.

**Abbildung 3: Darstellung der geplanten Eingrünung der Südfassade**



#### Zusätzliche Eingrünung im Süden

Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen entsteht eine qualitativ hochwertige Eingrünung der Südfassade, die gleichwertig zur Eingriffsvermeidung beitragen wie die Eingrünungsmaßnahmen aus Deckblatt 1. Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollen wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, die relevanten Inhalte des Deckblattes Nr. 2 im 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:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen- Hainbuche

Pflanzliste der Sträucher: trockenheitsverträglich, teilweise überhängend

Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Rosa glauca	Wildrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuss



Bestehender Baum zu erhalten



Baum zu pflanzen

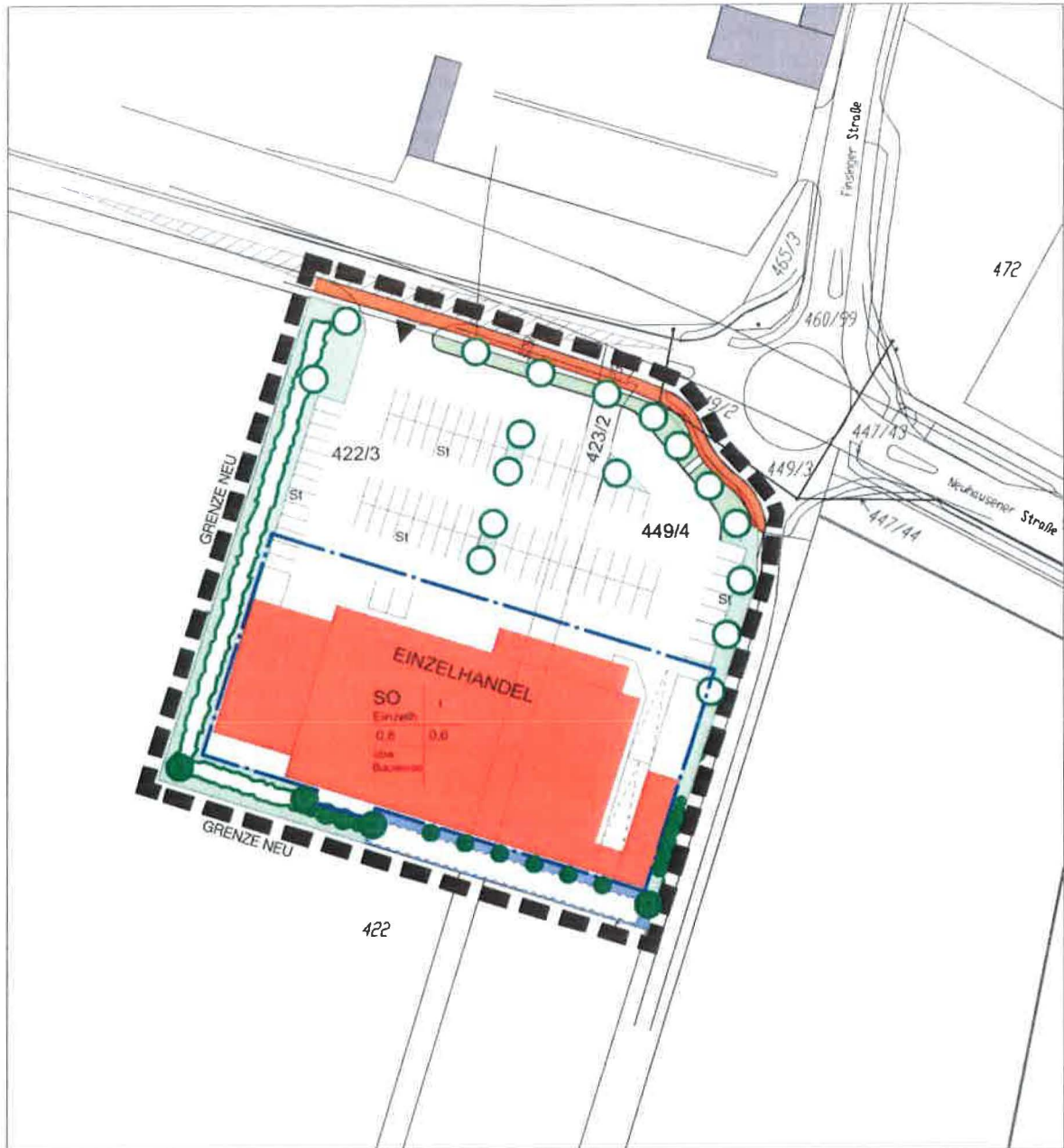


Hecke vorhanden zu erhalten



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

## Teil III: Planzeichnung



M 1:1000

Planverfasser

Passau, den 06.02.2018

  
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Metten

Metten, den ..22 FEB. 2018

  
Erhard Radlmaier (Erster Bürgermeister)



## Teil IV: Verfahrensvermerke

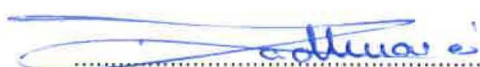
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2017 die Änderung durch das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.12.2017 (Bekanntmachung vom 08.12.2017) ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 05.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis 18.01.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf in der Fassung vom 05.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis 18.01.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Metten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 06.02.2018 das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2018 als Satzung beschlossen.

Metten, den 22. Feb. 2018

  
(Erhard Radlmaier, Erster Bürgermeister)



5. Ausgefertigt  
Metten, den 22 FEB. 2018

  
(Erhard Radlmaier, Erster Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 22. Feb. 18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Metten, den 22. Feb. 2018

  
(Erhard Radlmaier, Erster Bürgermeister)

