



# Markt Metten

Änderung  
Bebauungsplan / Grünordnungsplan  
„Unter der Hochwiese“ durch Deckblatt Nr. 2



Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)

Bearbeitungsvermerke:

Nr. 1857

Stand 01.07.2014

D:\\_1pro\1857\_Hochwiese\1857.doc  
/04.07.14

**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHOBER + 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. I, 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.

### Teil I: Festsetzungen

**Textliche Festsetzungen**

**Planliche Festsetzungen**

**Textliche Festsetzungen Grünordnung**

**Planliche Festsetzungen Grünordnung**

**Planliche Hinweise**

### Teil II: Planzeichnungen

**Änderung**

**Schnitte**

### Teil III Verfahrensdaten

### Teil IV Begründung

**Mit Rechtsverbindlicher Stand Bebauungsplan**

## Teil I: Festsetzungen

Änderungen bzw. Ergänzungen der für den Änderungsbereich zutreffenden Festsetzungen sind der Übersicht halber rot markiert.

### Textliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

- a) Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2), BauNVO
- b) Maß der baulichen Nutzung  
Geschoßflächenzahl      GFZ 0,8  
Grundflächenzahl        GRZ 0,4
- c) Bauweise: OFFENE BAUWEISE

#### 2.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind architektonisch einwandfrei durchzugestalten, dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten:

### HAUPTGEBÄUDE

Bautypen:            II      maximal zwei Vollgeschosse.  
Bei Rechennachweis, ob Dachgeschoß als Vollgeschoß zählt, ist entgegen der BayBO das darunterliegende Geschoß als Bezugsfläche definiert.  
D.h.: Sofern Schnittfläche 2,30 m über Dachgeschoßfußboden mit Dachhaut größer oder gleich ist als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses, zählt das Dachgeschoß als Vollgeschoß.  
siehe auch Punkt b), Baukörper

- a) Dach:            Pultdach (PD) bzw. oder Satteldach (SD)  
Dachneigung 12-33°  
oder Flachdach (FD)  
Die Firstrichtung ist entlang der längeren Hausseite vorgeschrieben.  
Die Dachneigung der Pultdächer ist hangbegleitend festgesetzt. Pultdächer gegen den Hang geneigt sind nicht zugelassen.  
Dachüberstand:  
Traufe,    mind. 0,80 m - max. 1,20 m  
Ortgang, max. 1,20 m  
bei Balkonen max. 2,40 m  
Bei Flachdach auch ohne Überstand zulässig.

- b) **Baukörper:** Verhältnis Hauslänge : Hausbreite mind. 1,4 : 1,0  
bei natürlicher Geländeneigungen, von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe, sind Hanghaustypen zu wählen
- c) **Wandhöhe:** talseitig:  
Höchstgrenze h max. = ~~7,50 m~~ 9,2m über natürlichem Gelände. Abstandsflächen 0,5H im Sinne Art. 6 Abs. 4 Satz 6 BayBO..
- d) **Farbgebung:** Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne  
helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt  
Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne  
grelle Farbtöne sind zu vermeiden Sockelanstriche sind im gleichen Farbton wie die Fassade, bzw. Lisenen auszuführen.

Balkone und untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitz-Überdachungen usw. sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie von den Grundstücksgrenzen mind. 2 m entfernt bleiben.

### 1.2.2 NEBENGEBÄUDE:

Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen im Rahmen der BayBO zulässig. Die Darstellung im Bebauungsplan ist nicht zwingend für die Anordnung von Garagen und Nebengebäuden.

Die dürfen allerdings die rückwärtige Baugrenze bzw. deren Verlängerung nicht überschreiten.

Sie sind dem Hauptgebäude anzupassen; bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten und mit gleichen Dachneigungen oder mit Flachdach erdüberdeckt auszuführen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind möglichst in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

Die Wand zum Nachbarn ist bis zu einem Grenzabstand von 3 m als Brandwand auszuführen.

Die Lage der Garagen wird nicht festgesetzt, sondern nur vorgeschlagen. Die Regelung der BayBO Art. 7 Abs. 4 mit Art 63 1b) ist ausreichend.

Bei den Parzellen 12, 14, 16, 18, 20 werden abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO mittlere Wandhöhe von max. 4m zugelassen.

### GELÄNDE:

~~Das Gelände im Bebauungsplanbereich wird durch die eingezeichneten Höhenlinien festgelegt.~~ Zusätzlich Geländeschnitte als Festlegung der Geländehöhen sind aus dem Anhang ersichtlich.

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis Straßenniveau aufgefüllt werden.

Hangseitig sind Abgrabungen bis max. 3,5m Höhe zulässig. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen bis zu einer Entfernung von 3,0 Meter zu diesen Grenzen Böschungen aber nur mit einem seitlichen Grenzabstand mindestens 1,0 Meter und bis zu einer maximalen Neigung von 1:1,5 hergestellt werden, es sei denn die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind sich über das herzustellende Geländenniveau einig.

~~Sonstige Geländeänderungen von mehr als 50 cm Höhenunterschied sind unzulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Bei größeren Überschreitungen ist die ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Gemeinde erforderlich.~~

Der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf ist in den Eingabeplänen darzustellen.

#### ZUFAHRTEN:

Befestigung wasserdurchlässig mit Granitrasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Betonrasenfugenpflaster; Schwarzdecken und Hochborde als Einfassung unzulässig.

#### EINFRIEDUNG:

Zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind Einzäunungen grundsätzlich zu vermeiden, um die öffentlichen Verkehrsräume nicht einzuengen. (siehe dazu auch Stützmauern)

Die rückwärtigen Gartenabgrenzungen als transparente einfache Holzlatten-, Hanichelzäune bzw. Feldheckenart. ~~Im Ausnahmefall sind auch geputzte Mauern (max. 5 m Länge, max. 110 cm Höhe) zugelassen.~~

Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken sind auch als Maschendrahtzäune gestattet. Bei Errichtung von Maschendrahtzäunen ist eine Hinterpflanzung mit verschiedenartigen Laubsträuchern (Feldheckensträucher) zwingend gefordert. Strenge Heckenschnitte sind nicht zugelassen. Über dem Mehrzweckrohr zwischen den unteren zwei Hausreihen bis zum Rückhaltebecken ist entlang der Grundstücksgrenzen ein Streifen von 4 m Breite von Einfriedungen freizuhalten.

#### STÜTZMAUERN:

Stützmauern sind aufgrund der Geländesituation östlich der von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungsstraße zulässig, ~~jedoch dürfen diese nur als gestockte Betonwände mit Rankgerüst für Bepflanzung bzw. intensiver Kletterbepflanzung oder als Bruchsteinmauerwerk ausgeführt werden.~~

Maximale Höhe = 2,20 m. Neigung Richtung Hang. Nach 2,20 m Höhe ist eine mind. 1,50 m tiefe Berme anzuordnen. Stützmauern müssen vom Straßenrand oder Gehwegrand einen Abstand von mind. 50 cm einhalten.

#### ABFALLBESEITIGUNG

Behälterstellplätze zum Sortieren von verschiedenem Hausmüll sollten im Wohnhaus oder Nebengebäude untergebracht werden.

#### KFZ-STELLPLÄTZE

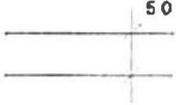
Je Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Ab 3 Wohnungen und mehr auf einem Baugrundstück sind je Wohnung 1,5 Stellplätze zu errichten.

## 2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.2.1 Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### 2.2.2 Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsflächen, geplante Breiten  
(durchschnittlich) einschließlich Entwässerung

- b)  Straßen und Grünflächenbegrenzungslinien,  
Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen

### 2.2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a)  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- b)  ~~vordere, seitliche und rückwärtige~~ Baugrenze  
Diese kann im Einvernehmen der Gemeinde um 1.0 m überschritten werden, wenn die Städtebauliche Grundidee gewahrt bleibt
- c)  vordere Baulinie

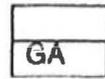
d)



Höchstgrenze: II

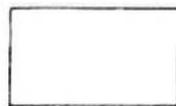
Maximal zwei Vollgeschosse (Beispiel)

e)



Vorschlag für Anordnung der Garagen

f)

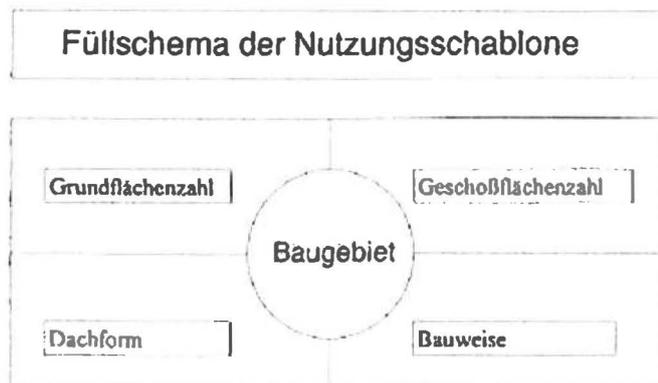


Vorgeschlagene Ausrichtung der Hauptgebäude  
 Firstrichtung des Hauptgebäudes parallel zur längeren  
 Hausseite vorgeschrieben

g) Anzahl der Stellplätze:

bis 2 Wohneinheiten: 2 Stellplätze je Wohnung  
 mehr als 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohnung  
 (bei ungerader Zahl sind die Stellplätze aufzurunden)

h)



### 3. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf das MABL Nr. 21/76 (Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen) wird hingewiesen.

#### 3.1 Private Grünflächen

Streng geschnittene Hecken sind unzulässig.

Nicht zulässig ist die Pflanzung landschaftsfremder Gehölze wie: Insbesondere nicht heimische Koniferen-Arten wie Blaufichte, Scheinzypressen, Thujen, Säulen und Kugelformen, Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen

#### 3.2 In jedem privaten Grundstück sind mind. zwei Obstbäume aus Liste ~~3.7~~ 3.4 a) zu pflanzen.

In den privaten Hausgärten können Pflanzen aus Liste ~~3.7~~ 3.4 e) - gruppenweise gepflanzt werden. Heckenartige Pflanzungen als Abschottung zur Straße sind nicht zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und als Abgrenzung zur freien Feldflur sind heimische Sträucher nach Liste ~~3.7~~ 3.4 d) zu pflanzen und mit Bäumen aus Liste ~~3.7~~ 3.4 c) und ~~3.7~~ 3.4

b) entsprechend planerischer

Festsetzung zu überstellen.

~~Die Häuser sind intensiv einzugrünen.~~ Hochwachsende Laubbäume und ungleichmäßig verteilte Strauch- bzw. Heckengruppen aus der Pflanzliste sollen die Gebäude umgeben.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, zu mindestens drei Viertel der Dachfläche zu begrünen.

3.3 Bei Baumpflanzungen ist von Erdkabeln beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten.

3.4 Pflanzlisten:

a) Obstbäume:

I. S., nach Wahl

Pflanzqualität:

Hst 3 x v ew mDb  
StU 12 - 14  
und ha 2 x v Stammhöhe 100 - 120  
StU ab 6 cm

b) Bäume 1. Ordnung:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <i>Acer pseudo-platanus</i> | - Bergahorn    |
| <i>Betula pendula</i>       | - Sandbirke    |
| <i>Fraxinus excelsior</i>   | - Esche        |
| <i>Quercus robur</i>        | - Stieleiche   |
| <i>Quercus petraea</i>      | - Traubeneiche |
| <i>Tilia cordata</i>        | - Winterlinde  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>   | - Sommerlinde  |
| <i>Pyrus communis</i>       | - Wildbirne    |

Pflanzqualität 1,2 / 1,3:

Als Einzelbäume: Hst od Stbu 3 x v ew mB  
StU 16 - 18 oder 18 - 20

Im Heckenverbund: Hei 2 x v 150 - 200 oder 200 - 250

c) Bäume 2. Ordnung:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <i>Malus silvestris</i> | - Wildapfel    |
| <i>Prunus avium</i>     | - Vogelkirsche |
| <i>Populus tremula</i>  | - Zitterpappel |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche    |
| <i>Salix fragilis</i>   | - Bruchweide   |
| <i>Salix caprea</i>     | - Salweide     |

Pflanzqualität 1,2 / 1,3:

Als Einzelbäume: Hst od Stbu 3 x v ew mB  
StU 16 - 18 oder 18 - 20

Im Heckenverbund: Hei 2 x v 150 - 200 oder 200 - 250

d) Sträucher, heimisch:

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | - Roter Hartriegel         |
| <i>Corylus avellana</i>    | - Hasel                    |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | - Eingriffeliger Weißdorn  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Prunus spinosa</i>      | - Schlehe                  |
| <i>Rosa canina</i>         | - Hundsrose                |
| <i>Salix aurita</i>        | - Ohrweide                 |

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Salix cinerea        | - Grauweide                 |
| Sambucus nigra       | - Schwarzer Holunder        |
| Sambucus racemosa    | - Traubenholunder           |
| Viburnum opulus      | - Gem. Schneeball           |
| <br>Pflanzqualität : | <br>Str 2 x v Höhe ab 60 cm |

## e) Sträucher:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Wildrosen in Arten  |                  |
| Syringa i.S.        | - Flieder        |
| Kolkwitzia amabilis | - Kolkwitzie     |
| Deutzia i.S.        | - Deutzie        |
| Weigela i.S.        | - Weigelie       |
| Philadelphus i.S.   | - Pfeifenstrauch |

## ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

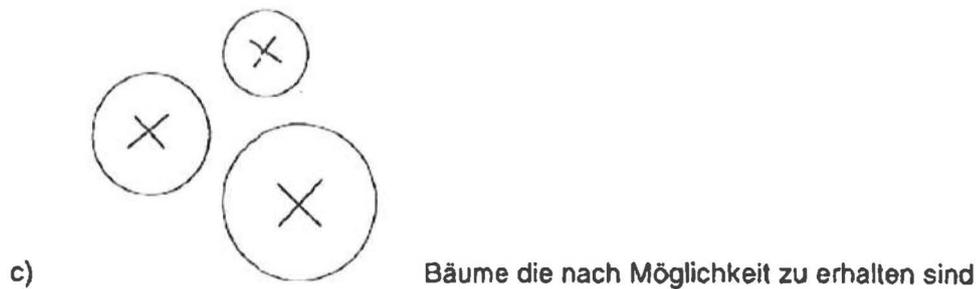
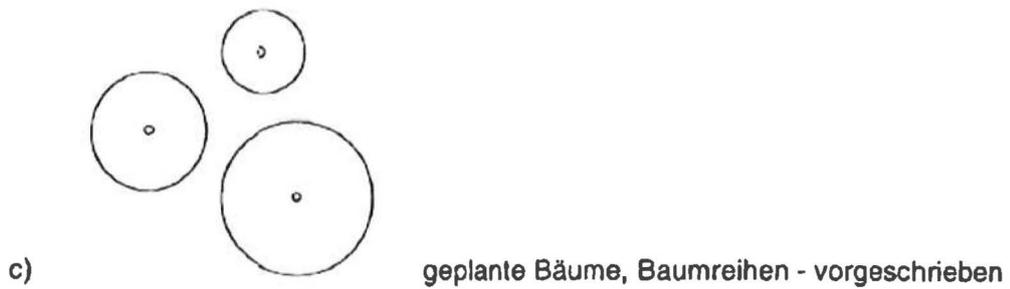
Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flurstück Nr. 193/1 Gemarkung Metten sind im Wert von 440 m<sup>2</sup> (dies entspricht 293m<sup>2</sup> tatsächliche Fläche) den Eingriffen auf den Flurstücken 218/6m 218/7, 218/8 als Ausgleich zugeordnet.

## FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Ein Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil des Baugesuchs vorzulegen.

### 3.5 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.5.1 Bäume und Hecken



#### 3.5.2 Flächen



öffentliche Grünfläche, die langfristig als Fortsetzung der Erschließungsstraße vorgesehen ist.

## 4. PLANLICHE HINWEISE

### 4.1 GRUNDSTÜCKE

4.1.1 

Bestehende Grundstücksgrenze

4.1.2 

Aufzugebende Grundstücksgrenze

4.1.3 

vorgeschlagene Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

4.1.4 206

Flurnummern

4.1.5 

Höhenlinien

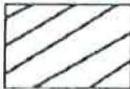
4.1.6 

Eingrenzung öffentlicher Grünflächen

### 4.2 BAULICHE ANLAGEN

4.2.1 10

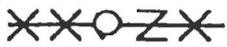
Parzellennummern

4.2.2 

Bestehende Wohngebäude

4.2.3 

Bestehende Nebengebäude

4.2.4 

Zu beseitigende Freileitungen

### 4.3 NATUR + LANDSCHAFT

4.3.1  Biotop der Amtlichen Biotopkartierung

# Teil II: Planzeichnungen

Abbildung 1: Bebauungsplan Änderung

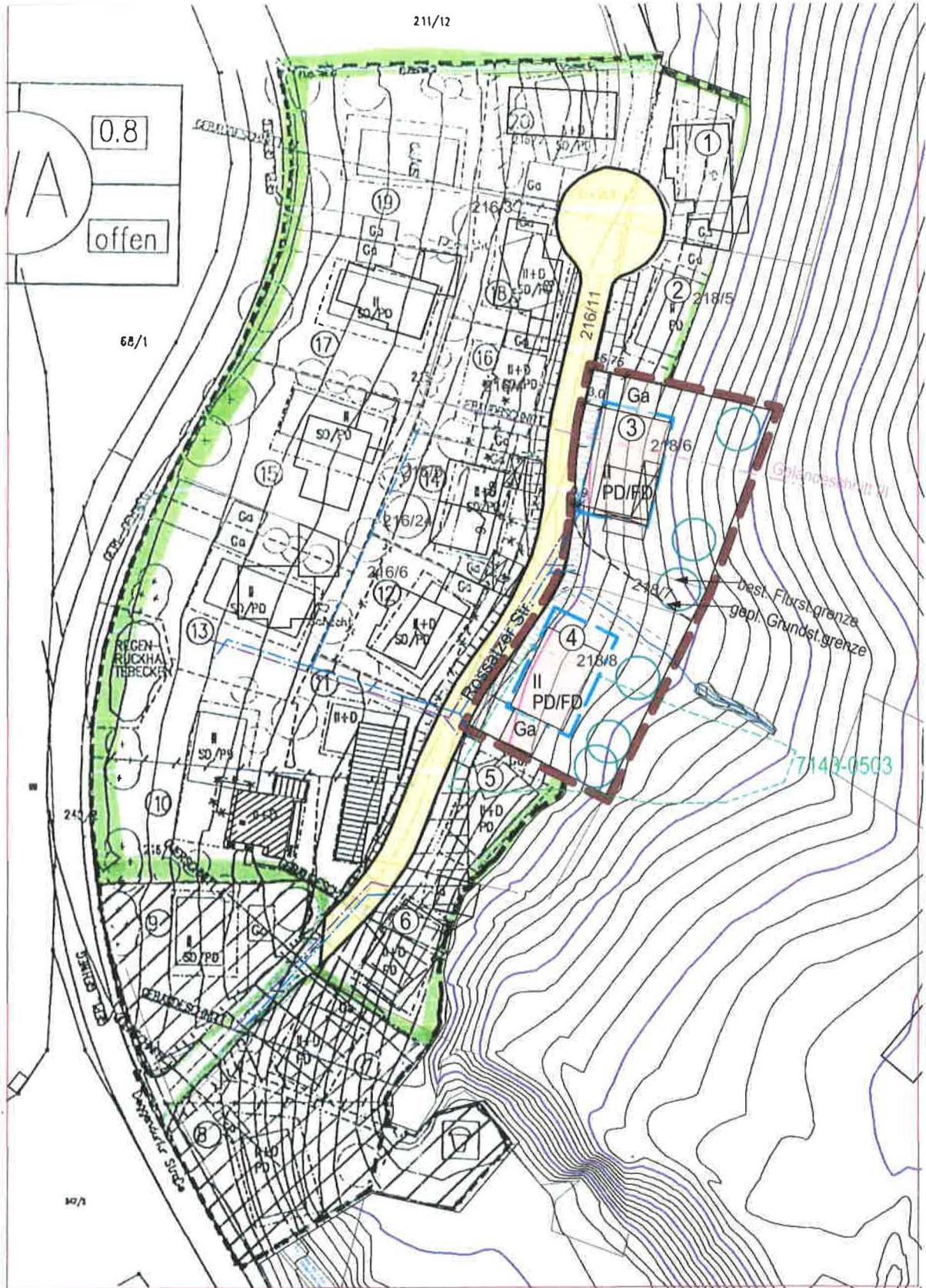
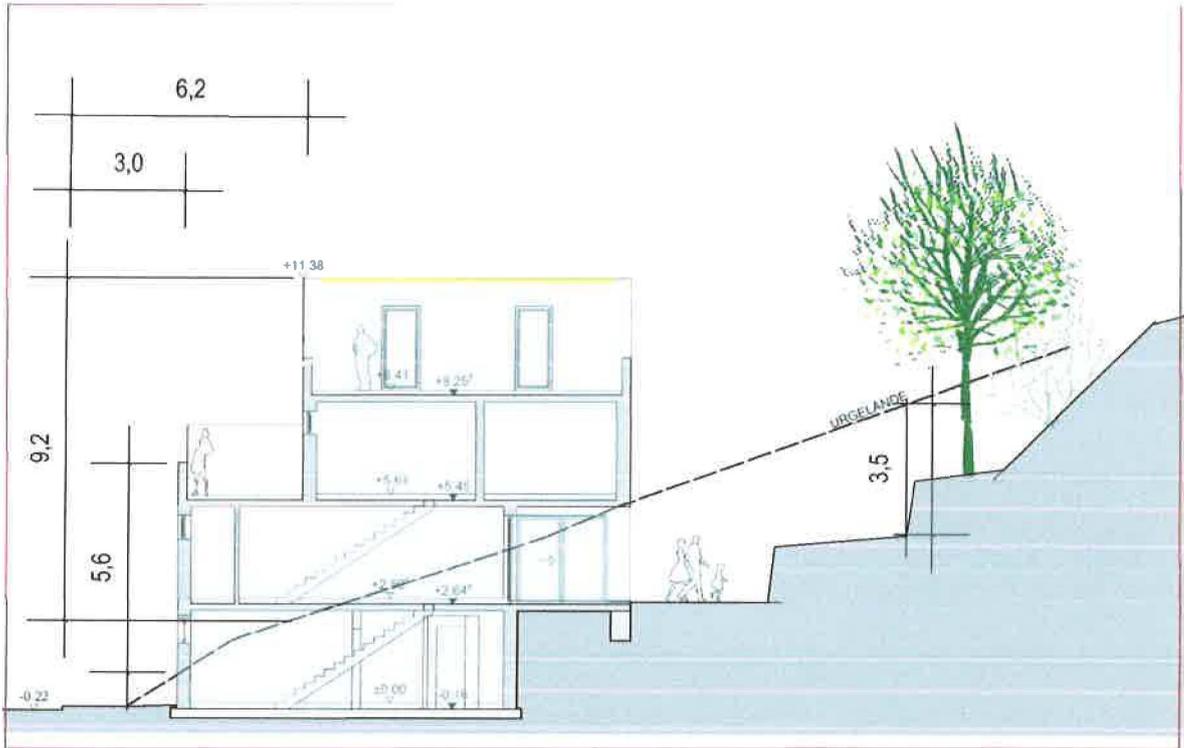


Abbildung 2: Bebauungsplan Änderung Schnitt III



Planverfasser

Deggendorf, den 04.07.2014

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Metten

Metten, den 08. Juli 2014

Radlmeier (1. Bürgermeister)

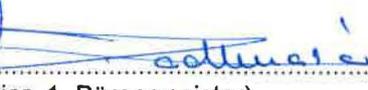
## Teil III Verfahrensvermerke

1 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2014 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Zu dem Entwurf in der Fassung vom 28.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2014 bis 06.06.2014 beteiligt.

3 Der Entwurf in der Fassung vom 28.04.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2014 bis 06.06.2014 öffentlich ausgelegt.

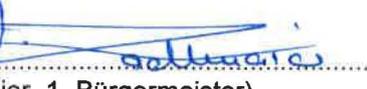
4 Der Markt Metten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 01.07.2014 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2014 als Satzung beschlossen.

Metten, den 08. Juli 2014  
  
  
 (Radlmeier, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Metten, den 08. Juli 2014  
  
  
 (Radlmeier, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08. Juli 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Metten, den 08. Juli 2014  
  
  
 (Radlmeier, 1. Bürgermeister)

## Teil IV: Begründung

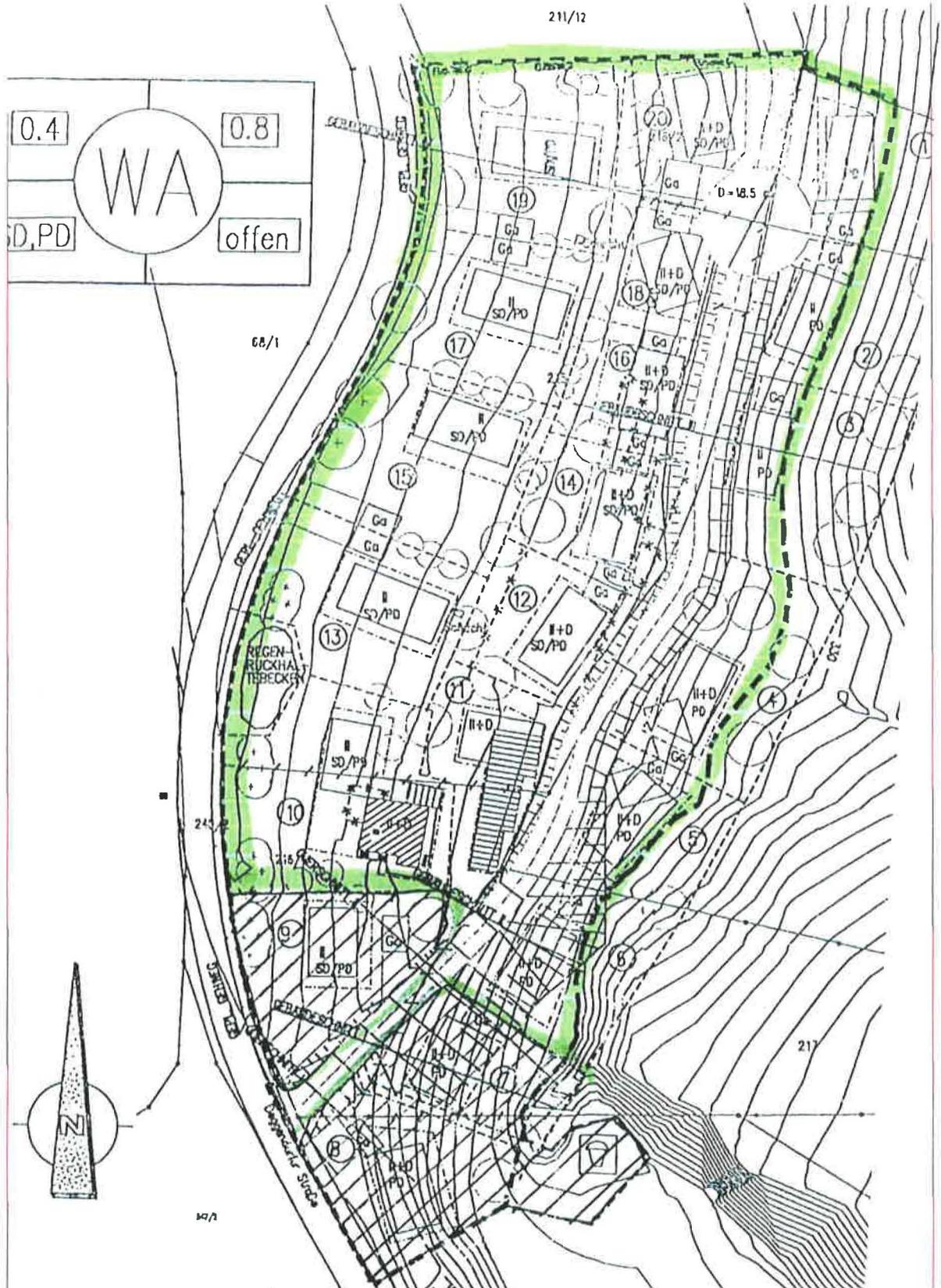
### 1 Lage, Erfordernis und Ziele der Planung

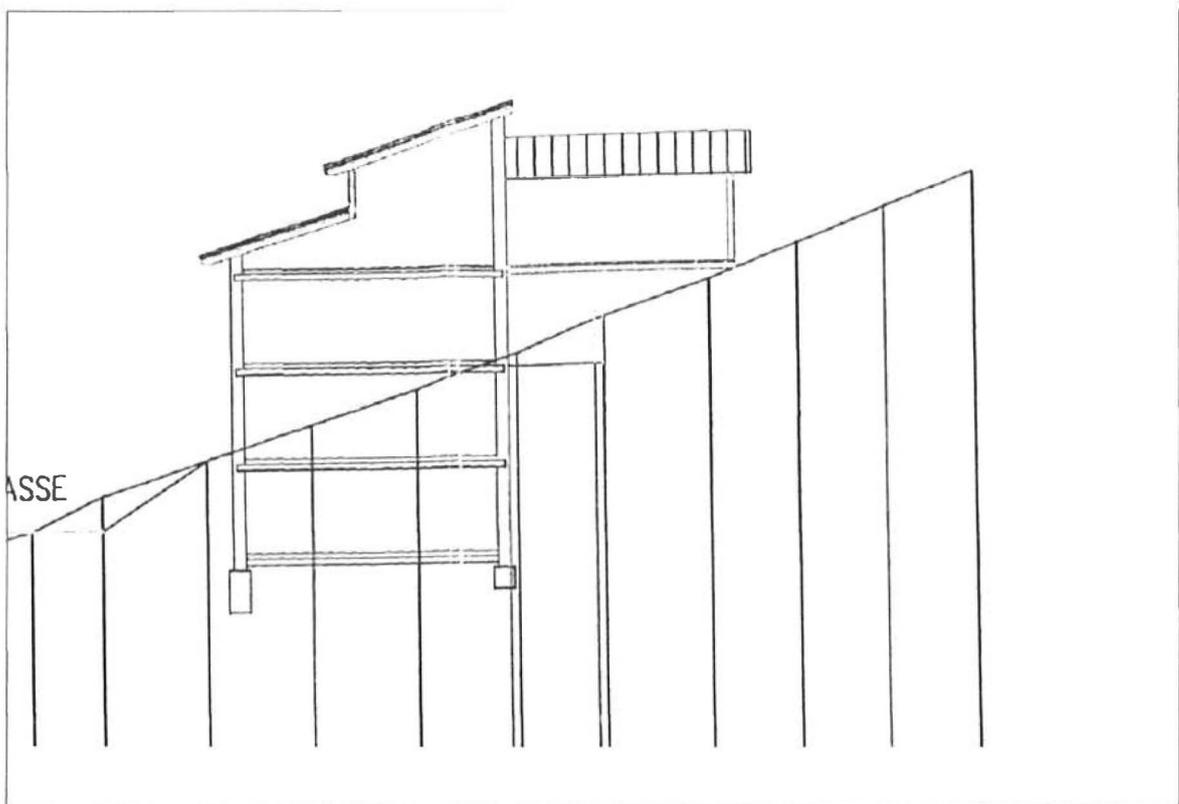
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Unter der Hochwiese“ soll geändert werden. Gegenstand der Änderung sind zwei Baugrundstücke, Parzellen Nr. 3 und 4. Diese wären unter den gegebenen Verhältnissen nicht wirtschaftlich und der Lage angemessen attraktiv bebaubar. Für die Regelung der Freianlagen ist eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Richtung Osten erforderlich.

Die Gemeinde wird den Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ändern. Durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Bestandteil der Planung ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Abbildung 3: Bebauungsplan Rechtskräftiger Stand



**Abbildung 4: Bebauungsplan rechtskräftiger Stand, Schnitt III**

## 2 Kennzahlen der Planung

|   |          |
|---|----------|
| Geplanter räumlicher Geltungsbereich Änderung | 0,180 ha |
| Dabei Erweiterung gegenüber bisher:           | 0,087 ha |
| Wohnbauland (netto)                           | 0,180 ha |
| Darin überbaubare Grundstücksfläche           | 0,046 ha |

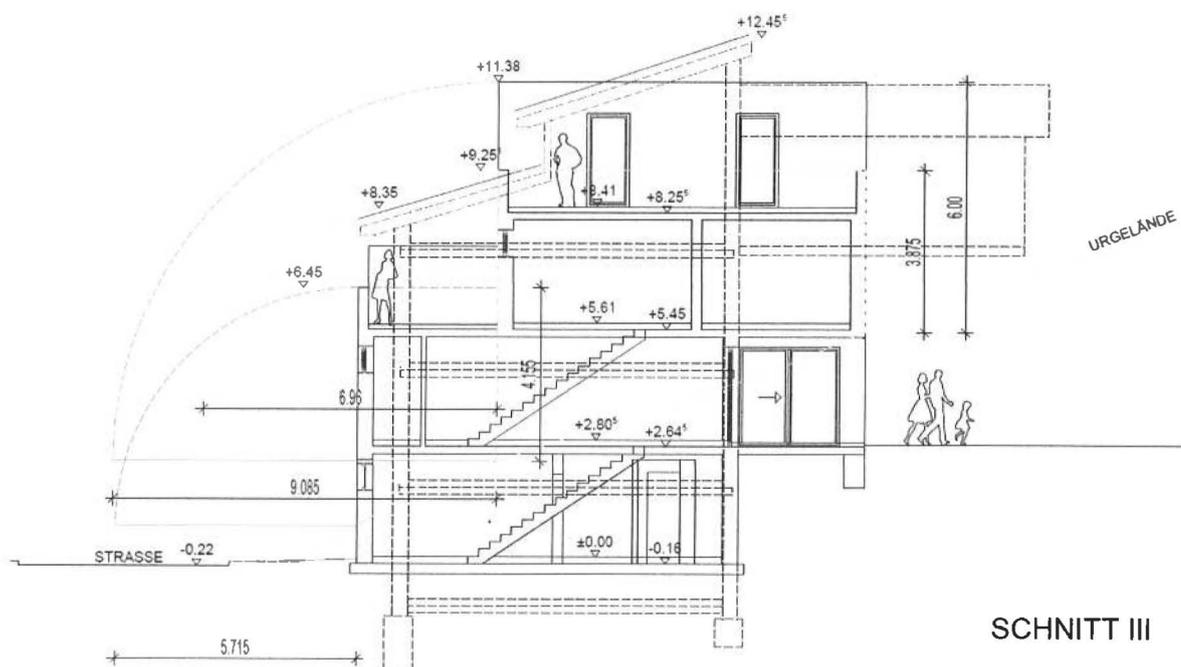
## 3 Städtebau

Bislang festgesetzt war eine straßennahe Hangbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen (zuzüglich eines Unter- und eines Dachgeschosses; siehe auch Abbildung 4) und einer maximalen Bebauungstiefe von 9,0 bzw. 10,5 Metern und einem Pultdach. Über die Abwicklung des hangseitigen Geländes lagen keine eindeutigen Regelungen vor.

Im geänderten Konzept wird eine ebenfalls straßennahe Hangbauweise mit überwiegend begrüntem Flachdach und sinnvollerweise dann ohne Dachüberstand zugelassen. Allerdings wird eine Bautiefe von 12,0 Metern zugelassen (Baugrenze), d.h. eine Erweiterung hangseitig um circa 3 Meter. Die zulässige Wandhöhe war bisher mit 7,5m talseitig ohne unteren Bezugspunkt geregelt; es wird davon ausgegangen, dass sie sich auf das natürliche Gelände bezieht. Abweichend davon und in Anpassung an die hangseitig bestehende Umgebungsbebauung wurde nun eine talseitige Wandhöhe von bis zu 9,2m über natürlichem Gelände festgesetzt; die Begrenzung auf zwei Vollgeschoße bleibt bestehen (siehe dazu Abbildung 2).

Die Abstandsflächen waren bislang implizit durch die Baugrenzen und die Wandhöhe geregelt; hier allerdings wieder ohne klaren unteren Bezugspunkt. Nun erfolgt eine Festsetzung als  $0,5H$  gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO 2013; damit kann ausreichend auf die topografische Hangsituation eingegangen werden, ohne dass die talseitige Bebauung davon beeinträchtigt würde. Die Belange der Belichtung, Belüftung sowie des vorbeugenden Brandschutzes sind dabei ausreichend berücksichtigt.

**Abbildung 5: Abstandsflächen schematisch, bei Schnitt III**



Die Ausformung des hangseitigen Geländes auf dem Baugrundstück wurde erstmalig geregelt; dazu war der räumliche Geltungsbereich in Richtung Osten zu erweitern. Hier soll eine hangseitige Belichtung und Freiraumnutzung ermöglicht werden; ansonsten wäre eine wohnbauliche Nutzung auf den betroffenen Grundstücken kaum darstellbar. Bei einer terrassierenden Gestaltung des rückwärtigen Bereiches mit Anschluss an das Urgelände an der Grundstücksgrenze ergeben sich maximal Abtragshöhen von circa 3,5 m. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden Schutzzonen von mindestens 1,0 m eingehalten, daran anschließende Böschungen in der Neigung begrenzt; alternativ kann mit den ohnehin zulässigen Stützwänden oder einer nachbarlichen Einigung auf ein gemeinsames Geländeniveau eine Optimierung erreicht werden.

Die Straßenverkehrsfläche der Rossatzerstraße (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs) wurde der besseren Übersicht halber farbig markiert. Von der Rossatzerstraße aus ist eine Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstückflächen und dem östlich benachbarten Grundstück möglich. Die Entwässerung des von Südosten zutretenden Grabens muss gewährleistet bleiben.

## 4 Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wurde erfasst und ist in nachstehender Tabelle und Abbildung wiedergegeben.

**Tabelle 1: Bewertung Schutzgüter Landschaft**

|                   | <i>Wertgebende Kriterien</i>  |          |          |
|-------------------|---|----------|----------|
| <b>Fläche Nr.</b> |   | <b>1</b> | <b>2</b> |
| Biotop/Arten      | degradierte bzw. stark beeinträchtigte Feuchtflächen, Brachflächen (> 5 Jahre)  | 3        | 3        |
| Biotop/Arten      | Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre)  | 3        | 3        |
| Biotop/Arten      | artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden), soweit nicht in Liste 1c erfasst  | 4        |          |
| Boden             | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen; <i>also bei mittlerer und hoher Ertragsfähigkeit</i>                     | 3        | 3        |
| Boden             | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) mit kulturhistorischer Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen; <i>Bodenschätzung Grünland trocken oder nass, 4-5, Zustandsstufe III</i> | 4        | 4        |
| Klima/Luft        | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen   | 2        | 2        |
| Klima/Luft        | <i>Bereich ohne Bedeutung für den Luftaustausch von Siedlungsteilen</i>   | 2        | 2        |
| Landschaftsbild   | bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen  | 3        | 3        |
| Landschaftsbild   | Bereiche mit natürlichen, landschaftsbild prägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen   | 5        | 5        |
| Wasser            | <i>Bereich mit durch Bebauung veränderten Grundwasserstand / -fluss</i>   | 2        | 2        |
| <b>Ges.wert</b>   |   | <b>3</b> | <b>3</b> |

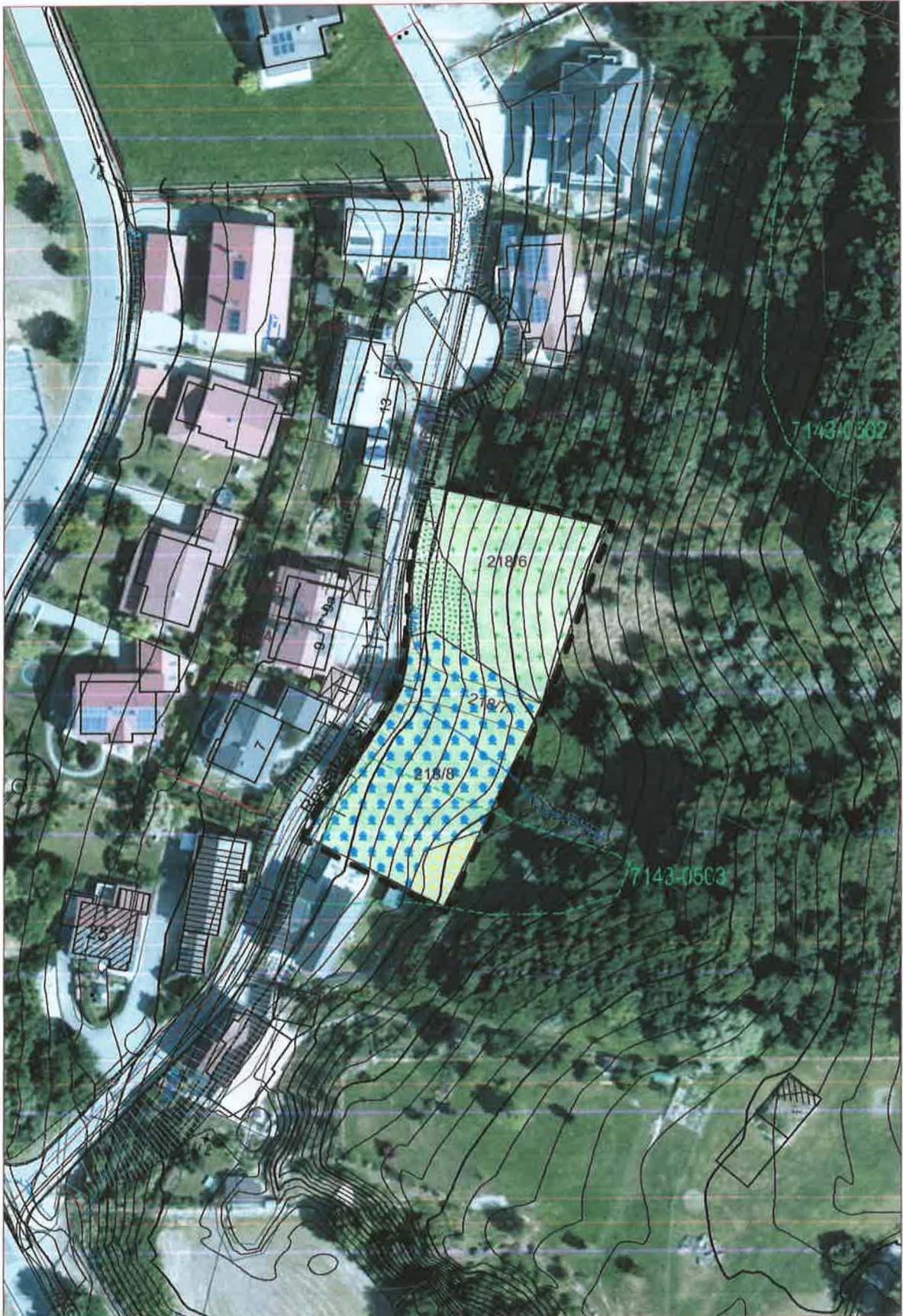
**Abbildung 6: Planzeichenerläuterung zum Zustand von Natur und Landschaft**

Die Abgrenzung der Amtlichen Biotopkartierung Bayern stimmt für Biotop Nr. 7143-0503 nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Der des dort ursprünglich erfassten Vegetationstyps „magerer, artenreicher Altgrasbestand“ konnte nicht mehr bestätigt werden; vermutlich ist die Fläche infolge der im unteren Teil bereits erfolgten Bebauung degradiert (Geländeänderungen, Neophytendominanz).

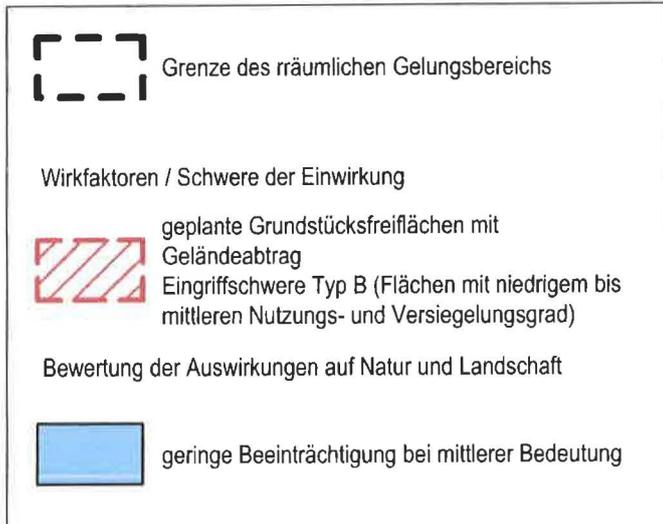
Das bisherige Grundkonzept der grünordnerischen Festsetzungen wird beibehalten. Aufgrund der Einsehbarkeit zumindest aus größerer Distanz wird für die Dachflächen eine Begrünung festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen im erweiterten räumlichen Geltungsbereich können sich Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben. Der zulässige Geländeabtrag, die Errichtung von Freianlagen wie Terrassen, Stützwände, Wohngärten und ihre Nutzung sowie die Erweiterung der Baugrenzen können Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Biotope, Boden und Wasserhaushalt verursachen. Diese möglichen Beeinträchtigungen sind gering, gemessen am zulässigen Bebauungs- und Nutzungsgrad (Typ B gemäß Leitfaden Eingriffsregelung) und erstreckt sich über eine Fläche von 0,080 Hektar („Eingriffsfläche“). Die Eingriffsbewertung ist dargestellt in nachfolgenden Abbildungen.

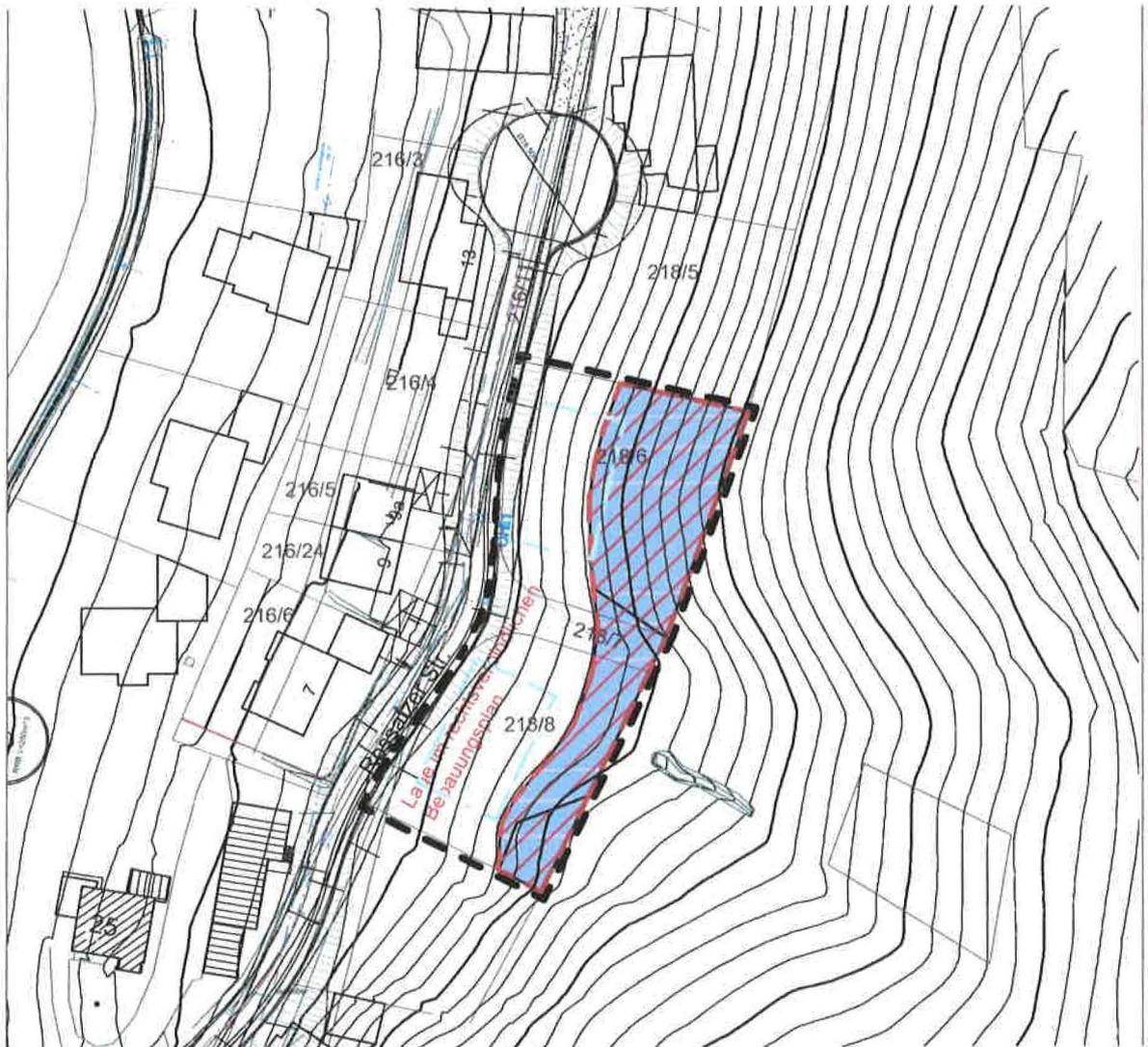
**Abbildung 7: Zustand von Natur und Landschaft**



**Abbildung 8: Erläuterung Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung**



**Abbildung 9: Karte Eingriffsbewertung**



Mögliche Beeinträchtigungen werden teilweise vermieden: Es wurde eine Höhenbegrenzung für den Geländeabtrag festgesetzt. Die Geländeänderung wird über die unmittelbare Umgebung hinaus visuell nicht wirksam, da sie die Höhenlage der Gebäudeoberkante nicht übersteigt (siehe auch Abbildung 2). Die Gebäude werden durch Baumpflanzungen und das verbleibende Gelände überragt, so dass auf mittlere und größere Distanz der bewachsene Hang weiterhin den Horizont prägt. Allerdings wurde die Baumpflanzung mit nur mäßiger Dichte vorgesehen, um eine Besonnung des westexponierten Hanges weiterhin zu gewährleisten. Zur detaillierten Bewältigung der Erfordernisse wurde die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Bauantragsverfahren vorgesehen.

Die trotz der Vermeidungsmaßnahme verbleibenden möglichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Als Maß für den Ausgleich wird das 0,55-fache der Eingriffsfläche (0,080 ha) angesetzt, das sind 0,044 Hektar. Dies erscheint angesichts der mittleren Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und die Landschaft, der geringen Eingriffsschwere und der überwiegend nur durch Freianlagen mit sehr wenig Versiegelung zu erwartenden Einwirkungen gerechtfertigt. Der Ausgleich erfolgt an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf der Ökokontofläche Flur-Nr. 193/1 Gemarkung Metten. Die dortigen Maßnahmen sind laut Ökokonto mit dem Aufwertungsfaktor 1,5 zu bewerten; demnach ergibt sich ein Flächenbedarf von  $(440 \text{ m}^2 / 1,5 =) 293$  Quadratmetern Ausgleich auf diesem Grundstück. Der Markt Metten wird zu gegebener Zeit die entsprechende Fläche dem Landesamt für Umwelt melden.

## 5 Wasserwirtschaft

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW – wird hingewiesen.

Ein evtl. Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) zu erfolgen.

Planverfasser

Deggendorf, den 04.07.2014

  
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Metten

Metten, den .....

08.07.2014

  
Radlmeier (1. Bürgermeister)