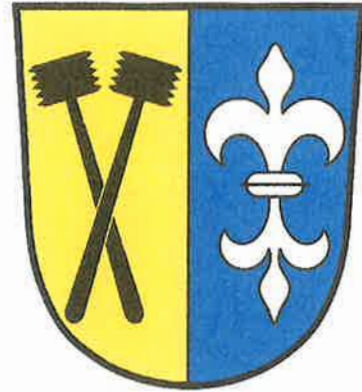


Markt Metten

LANDKREIS DEGGENDORF



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Eichenhain“

Zusammenfassende Erklärung
gem. §10a BauGB

Garnhartner Schober Spörl **G+2S**
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851 49079766
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Nr.	Belang: Art und Weise der Berücksichtigung
1	Umweltbelange
1.1	Schutzgut Menschen / Immissionsschutz : Überschlägige Berechnung Verkehrslärm, Betrachtung Lärm aus benachbarter Schule, jeweils im Umweltbericht. Ergebnisse: Keine Richtwertüberschreitungen durch Verkehrsgeräusche im Planzustand. Geräusche aus Schulbetrieb verträglich mit geplanter Nutzung.
1.2	Schutzgut Menschen / Wohnumfeld : Bewertung im Umweltbericht: Keine wesentlichen Auswirkungen.
1.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht sowie Artenschutzgutachten. Ergebnisse: Geringe Bedeutung des Plangebietes. Keine Auswirkungen auf den Biotopverbund. Bauvorhaben sind jeweils zeitgerecht auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen und erforderlichenfalls durch Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu begleiten.
1.4	Schutzgut Fläche : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht. Ergebnisse: Geringe Bedeutung des Plangebietes. Planungsbedingt keine Beeinträchtigungen, aber wesentliche Verbesserung durch Verringerung des Flächenverbrauchs möglich.
1.5	Schutzgut Boden : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht. Ergebnisse: Geringe Bedeutung des Plangebietes. Keine erheblichen Beeinträchtigungen trotz Nachverdichtung aufgrund des Zustandes und des Beibehaltens der Grundflächenzahl.
1.6	Schutzgut Wasser : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht. Ergebnisse: Geringe Bedeutung des Plangebietes. Eine wesentliche zusätzliche Versiegelung oder Veränderung der hydraulischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Schutz vor Schäden aus Starkregenereignissen sind vorgesehen.
1.7	Schutzgut Luft und Klima : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht, Analyse der Topografie und Flächennutzungsplanung. Ergebnisse: Geringe Bedeutung des Plangebietes. Keine erheblichen Auswirkungen da Erhalt bestehender größerer Grünflächen und Leitbahn für möglichen Sturzflut-Abfluss berücksichtigt ist. Die Planung begünstigt eine Nutzung erneuerbarer Energien.
1.8	Schutzgut Landschaft : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht. Ergebnisse: Mittlere Bedeutung des Plangebietes. Veränderung des Landschaftsbildes durch Nachverdichtung, jedoch in Teilen keine, in anderen Teilbereichen mäßig erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten (Höhenentwicklung / Fernwirksamkeit).
1.9	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht. Ergebnisse: Keine Bedeutung des Plangebietes, keine erheblichen Auswirkungen.
1.10	Wechselwirkungen : sind gegebenenfalls am jeweiligen Ende der Wirkungskette unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen berücksichtigt.
1.11	Vermeidung / Ausgleich : Maßnahmen zu Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind berücksichtigt, Ausgleich ist nicht erforderlich.
1.12	Nichtdurchführung der Planung: Bewertung Umweltauswirkungen durch Umweltbericht. Ergebnis: Eine angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich würde ausbleiben. Soweit der benötigte Wohnraum außerhalb des Siedlungsbereiches entstünde, wäre mit deutlich ungünstigeren Umweltauswirkungen zu rechnen.

2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- 2.1 **Flachdächer:** problematisch für Ortsbild: Planungsänderung und Abwägung: Trotz weitgehender Prägung durch Satteldächer mit Firstrichtung Ost-West erscheint zumindest in dem durch höhere Dichte geprägten WA1 ein begrüntes Flachdach möglich.
- 2.2 **Wandhöhen** bis 9 m in WA2 problematisch für Ortsbild: Abwägung: Es ist eine innerörtliche Entwicklung durch Nachverdichtung beabsichtigt und dazu insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraße Neuhausener Straße eine etwas höhere Dichte auch in der Höhe. Dies wird als noch verträglich mit dem Ortsbild und der umgebenden Bebauung angesehen.
- 2.3 Keine **Staffelgeschoße:** Planungsänderung: aus gestalterischen Gründen sind außerhalb von WA1 keine Staffelgeschoße mehr zulässig.
- 2.4 Differenzierte Regelung zu **Dachaufbauten / Zwerchgiebel:** Planungsänderung: Zur Anpassung an das Ortsbild werden differenzierte Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen.
- 2.5 **Stellplätze:** Klarstellung / Abwägung / Planungsänderung: Zugunsten ausreichender Freiflächen und Vermeidung städtebaulicher Missstände wird bei mehr als 6 Stellplätzen deren unterirdische Anordnung vorgeschrieben, differenziert nach Neubau bzw. Bestandsausbau. In WA 1 bereits andere Verhältnisse im Bestand.
- 2.6 **Biotopschutz / Überbaubare Grundstücksflächen:** Abwägung: Der geringere Abstand innerhalb des bereits bebauten Bereichs zum bestehenden Gehölzbiotop wird gemessen am Schutzziel als ausreichend angesehen. Er bietet Nachverdichtungsmöglichkeit zugunsten einer Schonung des Außenbereiches.
- 2.7 **Besonderer Artenschutz:** Darlegung: Eine Bewältigung artenschutzrechtlicher Belange ist (auch nach den Erkenntnissen aus dem Artenschutzgutachten) am ehesten zum Zeitpunkt von geplanten Baumaßnahmen sinnvoll und möglich. Der Weg einer Konfliktbewältigung ist aufgezeigt und als Hinweis verankert.
- 2.8 **Umweltbelange, Eingriffsbeurteilung:** Klarstellung / Abwägung: Sämtliche Umweltbelange und -auswirkungen wurden ausreichend ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargelegt. Dabei überwiegen keine wesentlichen planungsbedingten Wirkungen. Bei der Landschaft waren mäßig erhebliche Auswirkungen durch Anpassung der Planung weitestgehend vermeidbar. Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Nachverdichtung ist nicht auszuschließen; sie wird jedoch nicht die bislang auch angesichts vormals engerer Baugrenzen ausnutzbare Grundflächenzahl 2 überschreiten, ist aber zum Schutz der Inanspruchnahme bislang nicht bebauter Flächen und des dortigen Bodens als günstiger zu bewerten. Kein Bedarf für Ausgleich.
- 2.9 Detaillierte Festsetzung zu **Dachbegrünung:** Abwägung: Flachdächer (mit Begrünung) sind nur in WA 1 zulässig. Eine genauere Regelung dazu ist nicht zwingend erforderlich, da sich nahezu alle Arten der Dachbegrünung günstig auf Insekten auswirken und die betroffene Fläche keine Biotopeigenschaften aufweist.
- 2.10 **Gehölzartenauswahl** Kletterpflanzen / Laubbäume festlegen: Abwägung: Diese ist sehr eng begrenzt; geeignete standortheimische Arten gibt es dazu kaum. Aufgrund der Innenbereichslage ist eine engere Begrenzung nicht angemessen.
- 2.11 **Niederschlagswasser:** Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung sind soweit wie möglich zu nutzen. Es wurden Vorkehrungen zur Berücksichtigung wild abfließenden Wassers getroffen.
- 2.12 Anlagen zur **Stromversorgung:** Planungsbedingt werden Bestand, Sicherheit und Betrieb der betroffenen Anlagen nicht beeinträchtigt.

3 Beteiligung der Öffentlichkeit

- 3.1 **Planungsziele, Eigentumseingriffe:** Klarstellung / Abwägung: Planungsziel ist ein Beitrag zur vorrangigen Innenentwicklung und bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung in zentrumsnaher und auch gemäß laufender Flächennutzungsplanung sinnvoller Lage. Ein Mittel ist maßvolle, verträgliche Innenverdichtung. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden mögliche Bauentwicklungsflächen im gesamten Gemeindegebiet beurteilt. Eine Enteignung oder ein Eingriff in das Erbrecht wird nicht gesehen auch wenn die Grundstückswerte planungsbedingt steigen könnten.
- 3.2 Erweiterung **Baugrenzen:** Abwägung: Entlang der westlichen Baugebietsgrenze wird die Trasse des ehemaligen Bachlaufs zur Vermeidung von Schäden bei Starkregenereignissen und von Abflusshindernissen freigehalten. Ein Sturzflutrisikomanagement-Konzept ist vorgesehen. Der Abstand kommt auch dem Schutz vor Schallimmissionen aus dem Schulgelände zugute. Ansonsten hat die städtebauliche Analyse gezeigt, dass die engen Baugrenzen das wesentliche Hindernis einer erwünschten innerörtlichen Nachverdichtung sind. Für die Wirksamkeit von Freiflächen im Hinblick auf Klima, Bodenschutz, Wasserhaushalt ist deren räumlicher Zusammenhang gegenüber ihrem Flächenanteil nicht die entscheidende Größe. Zugunsten einer Flexibilisierung werden daher großzügige Baugrenzen bevorzugt. Der Freiflächenanteil wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sichergestellt. Zusammenhängende Grünflächen wurden jedoch ebenfalls festgesetzt und sind darüber hinaus im direkt angrenzenden Wäldchen Eichenhain vorhanden und naturschutzrechtlich gesichert.
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung / **Höhenentwicklung:** Abwägung: Das Plangebiet wurde nach dem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung („Baumassen“) ist eindeutig festgesetzt. Dreigeschoßige Bebauung wurde dabei in Teilgebieten entsprechend der Vorprägungen und entlang der Hauptverkehrsstraße als angemessen gesehen. Die wird als noch verträglich mit dem Ortsbild und dem Wohnfrieden der umgebenden Bebauung angesehen und aufgrund der Planungsabsicht gegenüber einer zwingend niedrigeren Bebauung bevorzugt.
- 3.4 Erhöhung der **Geschossflächen** zerstört Gebietscharakter: Abwägung: Diese dient der Erreichung des Planungszieles einer bedarfsgerechten Innenentwicklung. Eine Wertsteigerung der Grundstücke ist nicht auszuschließen.
- 3.5 **Bauabstände / Abstandsflächen / Baumassen:** Klarstellung / Abwägung: Zur Verwirklichung der Planungsziele können diese geringer als bisher ausfallen. Die satzungsgemäßen Abstandsflächen werden aber weitestgehend beibehalten. Es sind wesentliche Beeinträchtigungen des Wohnfriedens nicht zu erwarten; die Belange der Belichtung, Belüftung, Besonnung und auch des Brandschutzes werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.
- 3.6 **Nebenlagen / Stellplätze / Carports:** Klarstellung / Abwägung: Carports unterliegen den einschlägigen Vorschriften der BayBO und der Abstandsflächensatzung. Der Bebauungsplan verweist hinsichtlich der Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf die neue gemeindliche Stellplatzsatzung, welche eine ausreichende Versorgung sichert. Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und zum Erhalt des Gebietscharakters wird bei einem Bedarf von mehr als sechs Stellplätzen deren unterirdische Anordnung vorgeschrieben.
- 3.7 **Verkehrslärm in Sackgassen:** Abwägung: Fast nur Sackgassen mit ausschließlich gebietseigenem Ziel- und Quellverkehr. Dabei ist gemäß überschlägiger Berechnung nicht mit Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 zu rechnen.
- 3.8 **Straßenbreiten / prekäre Verkehrssituation:** Die bestehenden Verkehrsbreiten sind auch bei Nachverdichtung ausreichend. Eine prekäre Parksituation kann nicht festgestellt werden. Erforderlichenfalls sind verkehrsrechtliche Anordnungen zu prüfen.

- 3.9 **Dämpfung von Klimaextremen, Rückhaltung von Niederschlägen:** Abwägung: Dazu sind in Siedlungsflächen insbesondere (Gehölz-)Vegetationsflächen aufgrund ihrer Wasserspeicher- und Wasserverdunstungsfähigkeit geeignet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 lässt solche auf mindestens 40% der Grundstücksflächen und diese teilweise mit Baumpflanzungen erwarten. Niederschlags-Rückhaltung kann zudem auch in dafür vorgeschriebenen Zisternen und einer möglichen Retentionsfläche innerhalb einer festgesetzten Grünfläche erfolgen. Für eine Vor-Ort-Versickerung ist der Boden kaum geeignet. Der Aufbau eines neuen Trennsystems innerhalb des vollständig bebauten Gebietes wird als zu aufwändig und nicht zumutbar angesehen. Eine Dachbegrünung wurde diskutiert, zuletzt aber zugunsten deutlich steiler geneigter Satteldächer aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes verworfen.
- 3.10 **Zwingende Solarenergienutzung:** Die in Hangrichtung geneigten Satteldächer sind dafür gut geeignet. Im Zusammenhang mit Art. 44a Abs. 4 BayBO ist eine sinnvolle Nutzung der Solarenergie absehbar.
- 3.11 **Kommunale Wärmeplanung, Nahwärmenetz:** Abwägung: kommt grundsätzlich in Betracht und ist innerhalb der Verkehrsflächen möglich. Allerdings dürfte die Umstellungsbereitschaft im Bestand begrenzt sein, was die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen kann.
- 3.12 **Regelungen zum besonderen Artenschutz** erforderlich: Klarstellung / Abwägung: Artenschutzrechtliche Belange könnten betroffen sein. Weitere Erhebungen und darauf fußende Regelungen wären derzeit nicht praktikabel, aber auch nicht zwingend erforderlich um Verbotstatbestände auszuschließen. Sie müssen auf der Basis des § 44a BNatschG im Vorfeld von Baumaßnahmen erfolgen, ggf. mit Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, ein Hinweis darauf ist ergangen.
- 3.13 **Verwendung heimischer Pflanzenarten:** Für eine Beschränkung der zu pflanzenden Gehölze und Stauden auf einheimische Arten wird aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und der dadurch für Wohngärten verursachten sehr starken Einschränkungen kein zwingendes Erfordernis gesehen.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 4.1 **Bebauungsdichte:** Es wurden verschiedene Dichtegrade (Geschoßzahlen, Staffelgeschoße, Geschoßflächenzahl, Länge der abweichenden Bauweise) diskutiert; das im Zuge der Entwurfsfassung gefundene Maß stellt einen Ausgleich zwischen den Belangen des Umweltschutzes durch Nachverdichtung und dem Schutz im Plangebiet bereits wohnender Bevölkerung vor den Auswirkungen einer größeren Wohndichte und visuellen Veränderung des Gebietes dar.
- 4.2 **Dachgestaltung:** Insbesondere begrünte Flachdächer und flache Pultdächer wurden diskutiert. Im Ergebnis wurden aus Gründen der Ortsbilderhaltung und -gestaltung im Wesentlichen nur symmetrische Sattel- und Walmdächer festgesetzt.