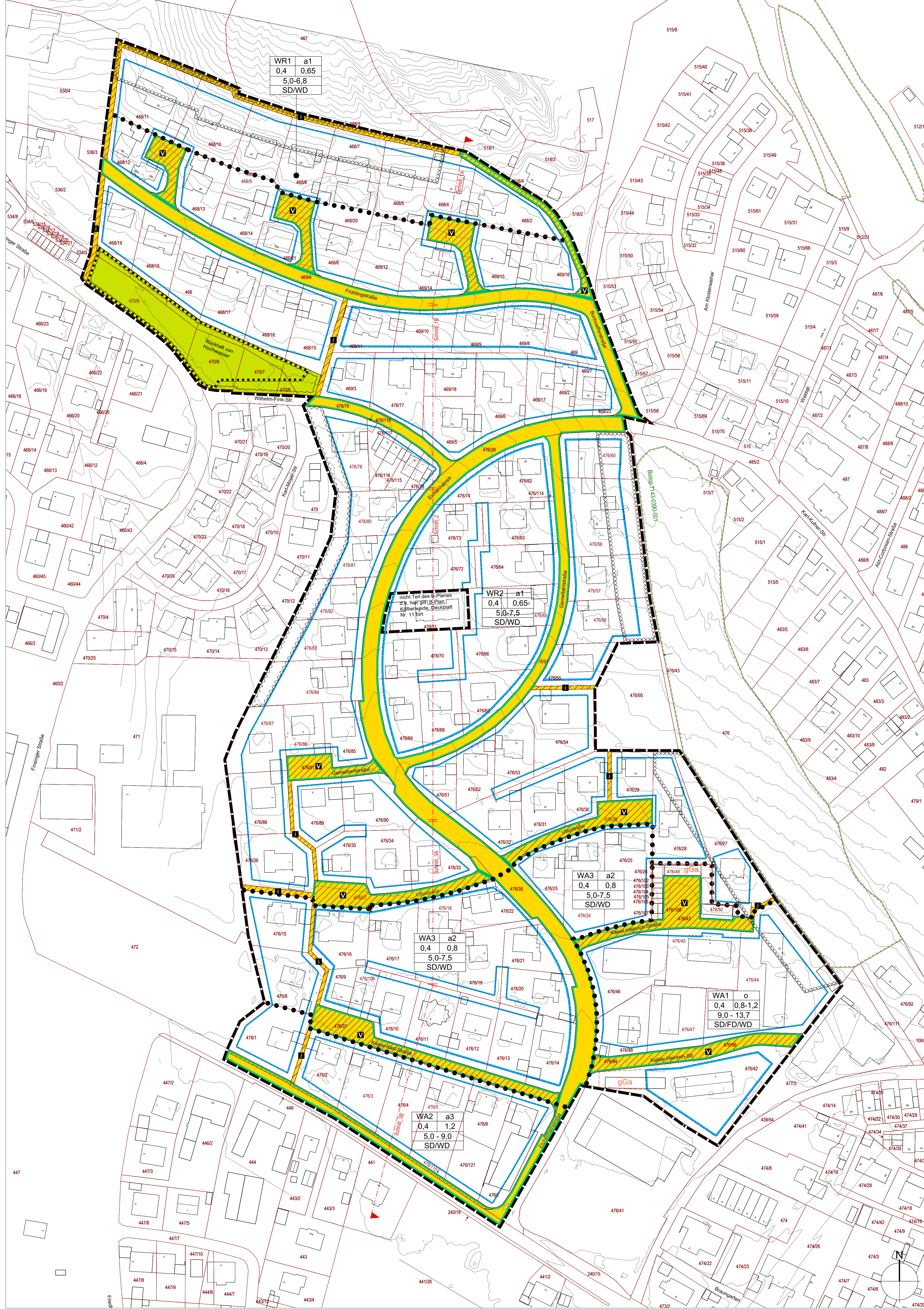
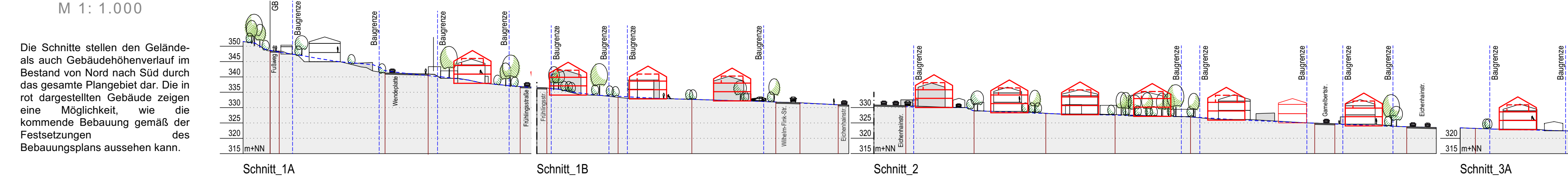


A PLANZEICHNUNG



E SCHNITTE ALS HINWEIS M 1:1.000



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Nutzungsschablone: 1 Art der baulichen Nutzung, 2 Bauweise, 3 Grundflächenzahl GRZ, 4 Geschossflächenzahl GFZ, 5 maximal zulässige Wandhöhe, 6 Dachformen. Erläuterung der Bauweise gem. § 22 BauNVO, Erläuterung Dachformen: SD Satteldach, WD Walmdach, FD Flachdach.

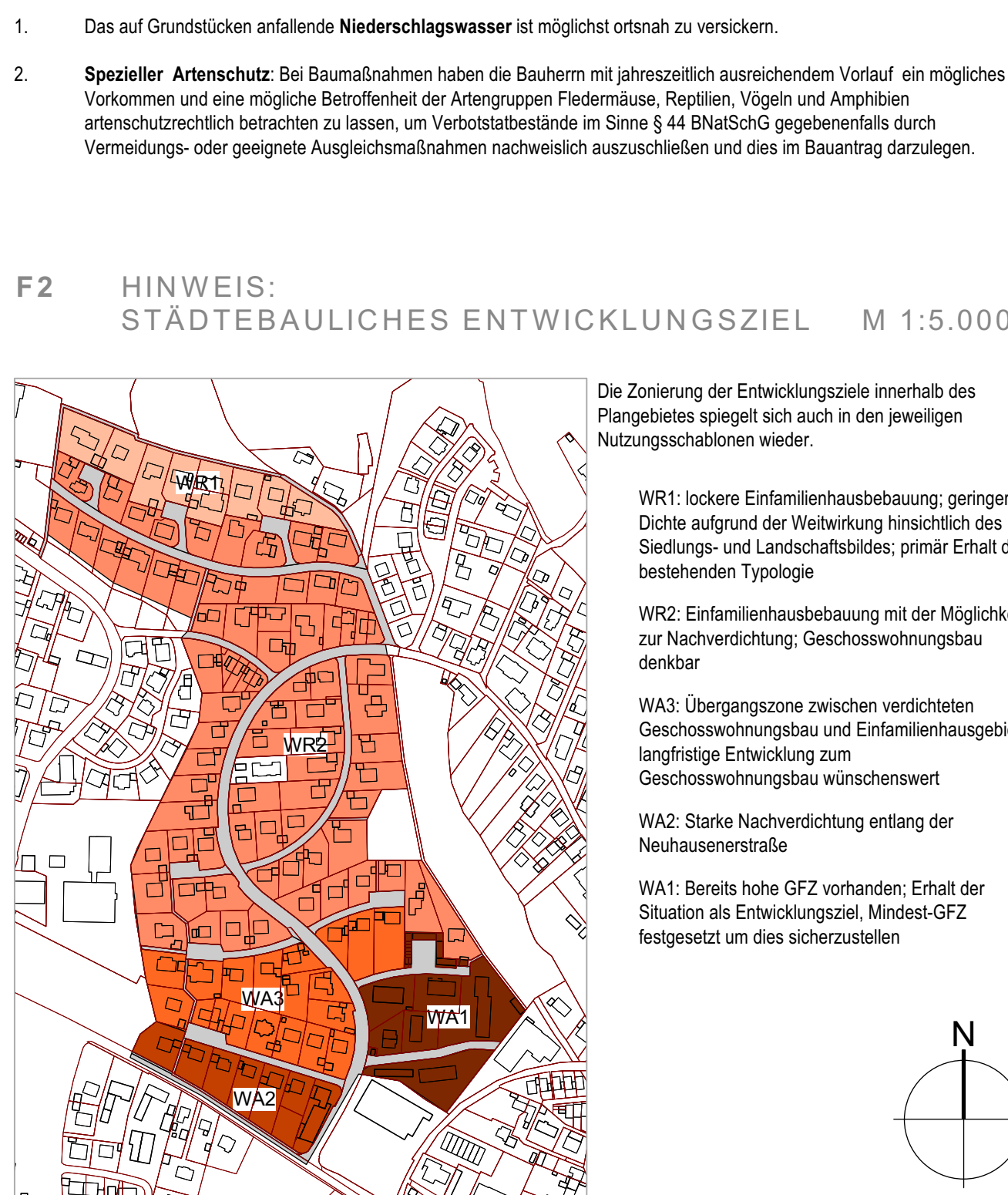
C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE MAßNAHMEN

- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer, 2 bestehendes Gebäude, 3 Höhenschichtlinie natürliches Gelände, 4 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasste Fläche mit Nummer.

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Abweichende Bauweise. 2 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wandhöhe. 3 Abstandsflächen: Flurstückstiefe, bestehendes Gebäude, Höhenrichtlinie. 4 Bauweise, Baugrenzenüberschreitung. 5 Bauliche Gestaltung: Dachform, Dachneigung, Dachstuhl, Dachstuhl, Dachstuhl, Dachstuhl. 6 Garagen, Stellplätze. 7 Stützmauern, Einfriedungen, Gelände. 8 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz. 9 Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand.

F1 HINWEIS: STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSZIEL M 1:5.000



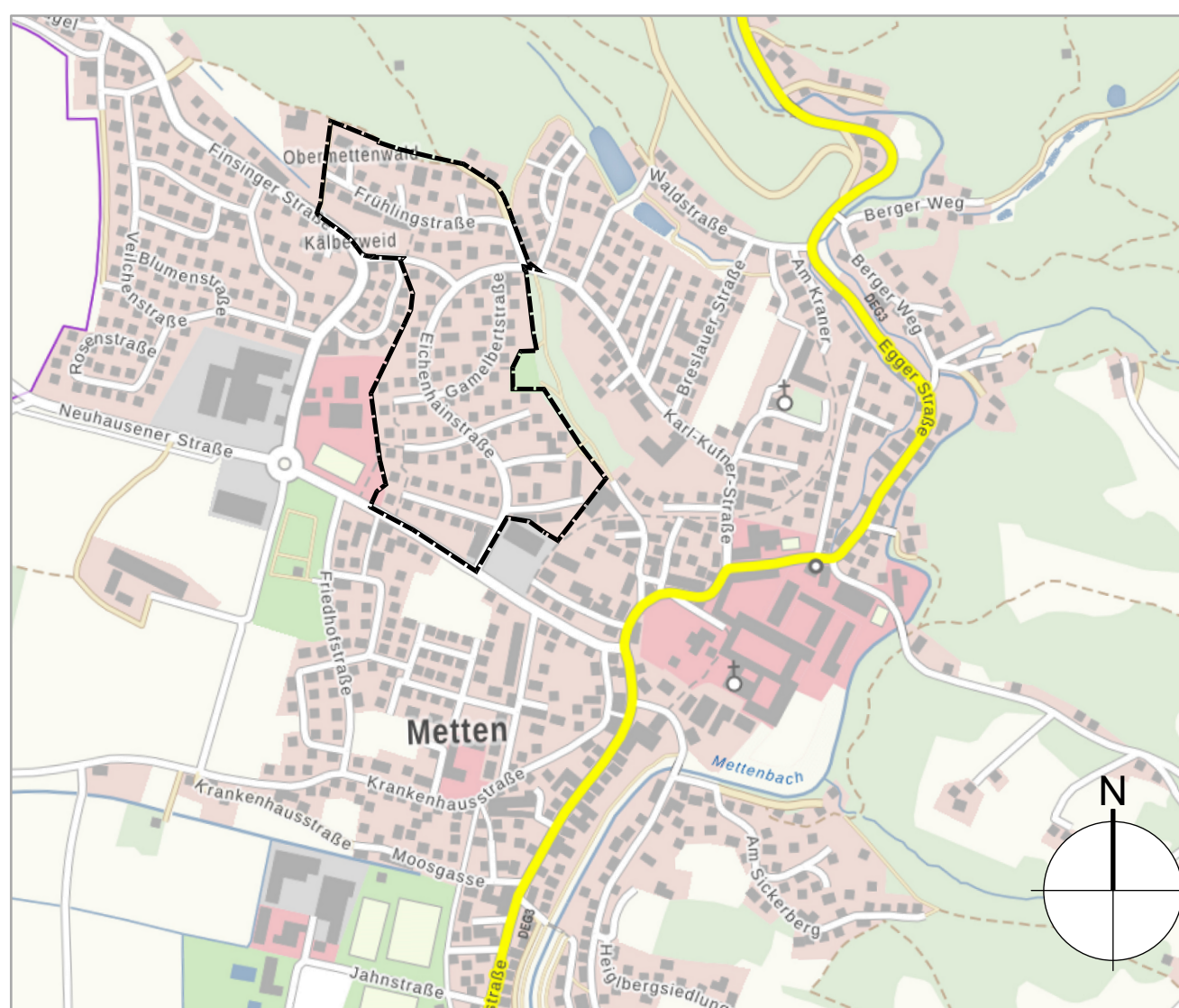
G VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Marktgemeinderat Metten hat in der Sitzung vom 06.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 'Eichenhastraße-Frühlingsstraße' beschlossen. 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 hat in der Zeit vom 18.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden. 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 hat in der Zeit vom 18.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden. 4 Der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Bezeichnung des Bebauungsplans 'Eichenhastraße - Frühlingsstraße' geändert auf Eichenha. 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2023 bis 28.09.2023 beteiligt. 6 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2023 bis 28.09.2023 ausgesetzt. 7 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 27.11.2023 erneut beteiligt. 8 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 27.11.2023 erneut öffentlich ausgesetzt. 9 Die Marktgemeinderat Metten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.12.2023 den Bebauungsplan 'Eichenha' gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung beschlossen. Markt Metten, den .....

H PRÄAMBEL

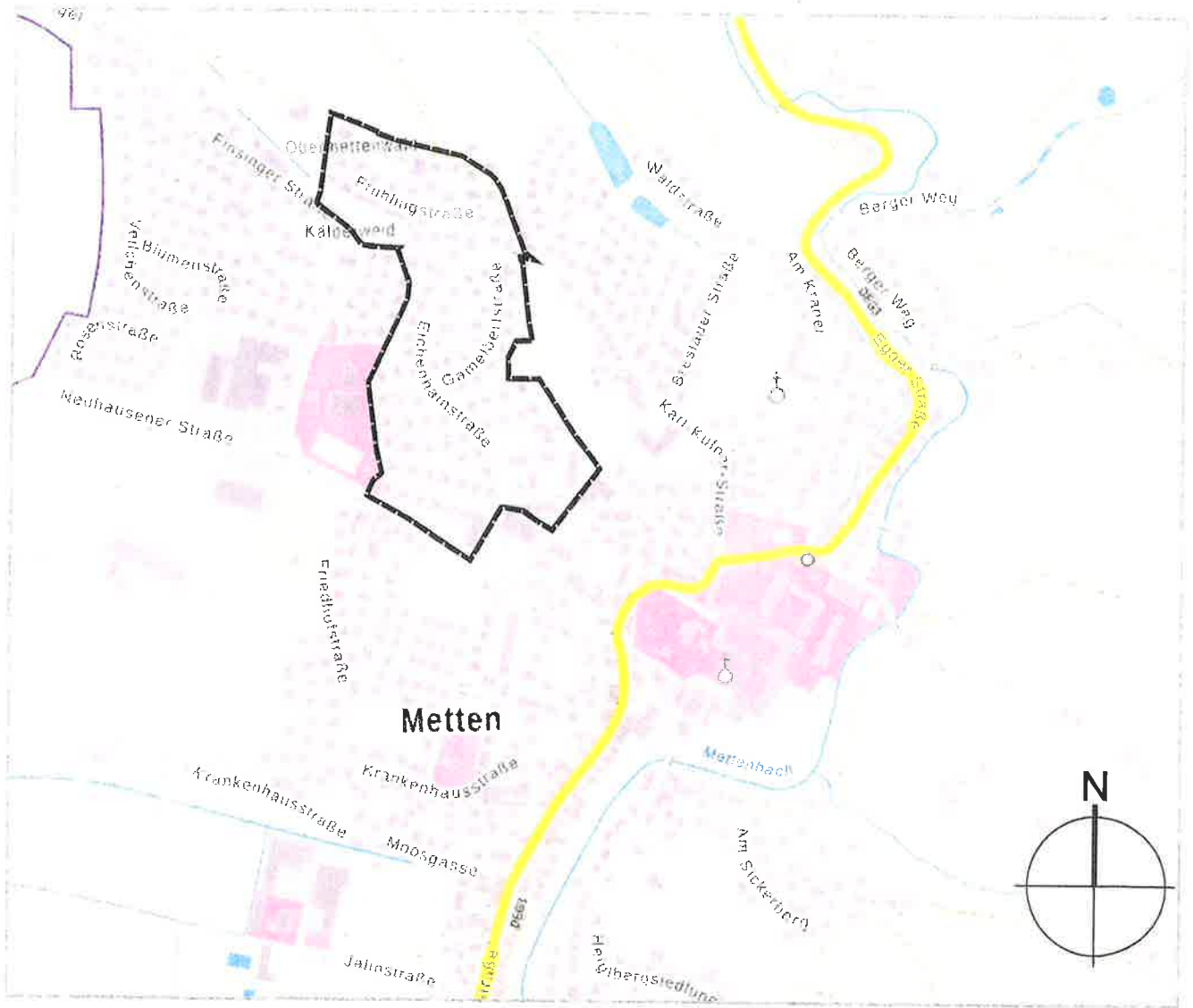
Der Markt Metten im Landkreis Deggendorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

I ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:10.000



PLANGRUNDLAGE: DFK Stand: 2020, Passau, den 12.12.2023, Spörl (Planverfasser), Markt Metten, Bebauungs- und Grünordnungsplan Eichenha, GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL, BÜRO PASSAU 94252, Heuwinkel 1, Telefon 0851/490 797 66, email: scoer@gg-konzeptscharchitekten.de, PROJEKTNUMMER: 3228.BP, MASSSTAB: 1:1.000, PLANNR: 3228.BP

# ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:10.000



PLANGRUNDLAGE:

DFK Stand: 2020

Passau, den 12.12.2023

Spörl (Planverfasser)

Metten, den

25.01.2024

Andreas Moser, 1. Bürgermeister



F	12.12.2023	Satzungsfassung	sp
E	24.10.2023	2. Entwurf	sp
D	27.06.2023	Entwurf	ss
C	06.09.2022	Vorentwurf	js
B	25.08.2022	Vorentwurf - Vorabzug	js

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

## Markt Metten

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Eichenhain

G+2S

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	DATEINAME	3228.vwx
---------------	-----------	----------

MASSSTAB

1:1.000

PLAN-NR:

**3228.BP**

## G VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Metten hat in der Sitzung vom 06.09.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichenhainstraße- Frühlingstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 hat in der Zeit vom 18.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 hat in der Zeit vom 18.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Bezeichnung des Bebauungsplanes "Eichenhainstraße - Frühlingstraße" geändert auf Eichenhain.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2023 bis 28.09.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2023 bis 28.09.2023 öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 27.11.2023 erneut beteiligt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 27.11.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
9. Die Marktgemeinde Metten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.12.2023 den Bebauungsplan "Eichenhain" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Metten, den

25.01.2024



Andreas Moser (1. Bürgermeister)

10. Ausgefertigt

Markt Metten, den

25.01.2024



Andreas Moser (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Eichenhain" wurde am 25.01.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Metten, den

25.01.2024



Andreas Moser (Erster Bürgermeister)

## H PRÄAMBEL

Der Markt Metten im Landkreis Deggendorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung,  
diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

# Markt Metten

Landkreis Deggendorf



## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Eichenhain“

Begründung und Umweltbericht  
in der Fassung vom 12.12.2023

*Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)*



### Bearbeitungsvermerke:

Index	
VE	06.09.2022
E	27.06.2023
E2	24.10.2023
S	12.12.2023

Garnhartner Schober Spörl

**G+2S**

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.º  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851 49079766  
E-Mail: spoerl@gsl-landschaftsarchitekten.de

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Rechtskräftige Bebauungspläne, Baubestand und mögliche Konflikte</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)</b>	<b>19</b>
8.1	Planungsziele und Planinhalt	19
8.2	Ziele des Umweltschutzes	19
8.3	Prüfungsmethoden und Probleme	21
8.4	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	22
8.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	30
8.6	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz	31
8.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	32
8.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
8.9	Monitoring	33
8.10	Zusammenfassung Umweltbericht	33
8.11	Referenzen zum Umweltbericht	33

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan .....	4
Abbildung 2: Luftbild mit Flurkarte.....	6

## Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation.....	21
Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen.....	22
Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen .....	30

## Anlagen:

- Anlage 1: Rechtskräftiger Stand Bebauungsplan Kälberweide (G+2S; 28.04.2023)
- Anlage 2: Rechtskräftiger Stand Bebauungsplan Pulsacker (G+2S; 28.04.2023)
- Anlage 3: Abweichungen des Bestandes gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen (G+2S; 28.04.2022)
- Anlage 4: Analyse der GRZ und GFZ (G+2S; 28.04.2023)
- Anlage 5: Restriktionen (G+2S; 28.04.2023)

# 1 Erfordernis und Ziele der Planung

---

In den letzten Jahrzehnten wurden vermehrt Deckblätter zu den beiden Bebauungsplänen „Kälberweide“ (17) und „Pulsacker“ (6) erstellt. Im Jahr 2019 hat sich der Markt Metten durch einen Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates eine vorrangige Innenentwicklung zum Ziel gesetzt.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne beruhen im Wesentlichen jeweils auf einem Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 und spiegeln daher auch die Verhältnisse der 60er und 70er Jahre des 20. Jahrhunderts wider. Die Anzahl von mittlerweile 17 bzw. 6 Deckblättern und weitere Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan zeigen, dass sich der Bedarf im Laufe der Jahrzehnte verändert hat.

Um den Bedarf an Wohnungen im Gemeindegebiet in Zukunft zu decken ist daher eine bauliche Verdichtung in den großflächigen bestehenden Wohnbaugebieten mit günstiger Lage zu den zentralen und Versorgungseinrichtungen erforderlich. Dazu gehören insbesondere auch die Baugebiete Kälberweide und Pulsacker. Es soll eine maßvolle Innenverdichtung ohne die starren Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes erreicht werden.

Ziel ist eine Deckung des Wohnbedarfes durch eine verträgliche Nachverdichtung und effizientere Flächennutzung innerhalb der beiden Plangebiete, welche aufgrund ihrer Homogenität gemeinsam betrachtet werden. Für die überwiegenden zu ändernden Teile des Plangebietes werden die bestehenden Bebauungspläne teilweise aufgehoben und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

## 2 Plangebiet

---

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche mit 13,423 Hektar Fläche befindet sich im Mettener Nord-Westen. Es erstreckt sich von der Neuhausener Straße bis zum Obermettenwald im Oberen Klosterwald. Flurstücke an folgenden Straßen sind Teil des Geltungsbereichs: Frühlingsstraße, Finsinger Straße, Wilhelm-Fink-Straße, Eichenhainstraße, Gamelbertstraße, Uttostraße, Kaiser-Heinrich-Straße, und Neuhausener Straße. Das Gelände ist von Nord nach Süd geneigt, bereits voll bebaut und erschlossen. Die bestehende Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Im Südosten entlang der Kaiser-Heinrich-Straße befinden sich bereits erste Verdichtungsansätze als Geschosswohnungsbau. Es beinhaltet nachfolgende Flurnummer:

Bebauungsplan Pulsacker:

468/11, 468/10, 468/9, 468/8, 468/3, 468/7, 468/5, 468/4, 468/2, 468/12, 468/13, 468/14, 468/21, 468/6, 468/20, 469/12, 469/14, 469/15, 469/16, 469/4, 468/19, 468/18, 468, 468/17, 468/16, 468/15, 470/9, 470/8, 470/7, 470/6, 469/11, 469/10, 469/9, 469/8, 469, 469/3, 476/77, 469/18, 469/5, 469/6, 469/17, 469/2, 469/7, 469/23

Bebauungsplan Kälberweide:

476/76, 476/38, 476/78, 476/118, 476/117, 476/116, 476/115, 476/79, 476/80, 476/81, 476/82, 476/83, 476/84, 476/87, 476/86, 476/85, 476/88, 476/36, 476/91, 476/89, 476/90, 476/35, 476/34, 476/33, 476/37, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/22, 476/21, 476/20, 476/8, 476/9, 476/109, 476/10, 476/11, 476/12, 476/13, 476/14, 476/1, 476/2, 476/3, 476/4, 476/5, 476/6, 476/121, 476/7, 476/110, 476/74, 476/62, 476/114, 476/73, 476/63, 476/72, 476/64, , 476/65, 476/70, 476/66, 476/69, 476/68, 476/67, 476/61, 476/60, 476/58, 476/57, 476/56, 476/55, 476/54, 476/53, 476/52, 476/51, 476/32, 476/31, 476/30, 476/29, 476/28, 476/25, 476/24, 476/23, 476/39, 476/27, 476/26, 476/102, 476/103, 476/104, 476/105, 476/106, 476/107, 476/49, 476/108, 476/43, 476/50, 476/46, 476/45, 476/44, 476/48, 476/47, 476/94, 476/96, 476/42

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald und befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald, dieses befindet sich ca. 500 Meter nördlich und östlich.



Abbildung 2: Luftbild mit Flurkarte



(ohne Maßstab)

### 3 Rechtskräftige Bebauungspläne, Baubestand und mögliche Konflikte

---

Das Plangebiet ist derzeit durch die Bebauungspläne „Kälberweide“ und „Pulsacker“ überplant. Die beiden Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1963 bzw. 1967. Sie sind dementsprechend nicht mehr zeitgemäß, dies spiegelt sich auch in der Menge an Deckblättern wider, welche in den letzten Jahren für die beiden Bebauungspläne erstellt worden sind.

Die vollständige Änderung in Teilbereichen der Bebauungspläne erfordert deren Aufhebung in den überwiegenden räumlichen Geltungsbereichen. Die Bereiche, welche im Zuge der Überarbeitung keinen Handlungsbedarf hervorrufen, sollen in ihrer Rechtskraft bestehen bleiben und werden daher aus dem vorliegenden Plan ausgespart. Diese sind weitestgehend Deckblätter, welche im Nachgang zu den ursprünglichen Satzungen erstellt wurden. Im Detail handelt es sich um den Waldbestand des Eichenhains im Zusammenhang mit dem Mehrgenerationenspielplatz im Osten, um das „SO Einzelhandel“ im Süden sowie mehrere Parzellen im Nordosten, am Rand des noch bestehenden Bebauungsplans Pulsacker sowie das Anwesen Eichenhainstraße 10.

Die beiden **alten Bebauungspläne inklusive ihrer Deckblätter** wurden analysiert, der aktuell rechtskräftige Stand wurde zusammengestellt. Er wurde mit dem realen Baubestand verglichen, die merklichen Abweichungen (z.B. aufgrund von Befreiungen) wurden untersucht. Die Ergebnisse sind unter Anlagen 1 und 2 zusammengestellt. Basierend auf diesen Analysen soll die bestehende Struktur schonend und verträglich weiterentwickelt werden.

Auffällige **Abweichungen** sind vor allem hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen zu erkennen. Hierbei wurden primär die Wohngebäude untersucht. Eine detailliertere Untersuchung hinsichtlich der Nebengebäude hätte voraussichtlich keine signifikanten Mehrerkenntnisse geliefert. Hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl sind keine Überschreitungen innerhalb der beiden untersuchten Geltungsbereiche erkennbar. Ebenso wie bei der Untersuchung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden Nebenanlagen nicht bei der Untersuchung berücksichtigt, da es die primäre Absicht war, eine zukünftig sinnvolle Nutzungsdichte abzuleiten. Über die zulässige Grundflächendichte nach § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ 2“) wird also keine analytische Aussage getroffen. Weitere Abweichungen von den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne konnten nicht identifiziert werden. Sowohl die Anzahl an Vollgeschossen als auch die Dachformen sind, soweit aus den vorliegenden Unterlagen erkenntlich, entsprechend der Urbebauungspläne bzw. der Deckblätter ausgeführt. Die Ergebnisse sind unter Anlage 3 zusammengestellt.

Eine weiterführende Analyse hinsichtlich der tatsächlichen Situation in Bezug auf die vorliegenden **Grund- und Geschossflächen** lässt deutlich erkennen, dass innerhalb der Geltungsbereiche weite Teile nur mit sehr geringerer Dichte bebaut wurden. Bis auf den Bereich um die Kaiser-Heinrich Straße sind dichter bebaute Grundstücke nur einzeln innerhalb der Baugebiete verstreut. Einen Trend, nach welchem man gewisse

Bereiche bereits als verdichtet ansehen kann, gibt es also bis auf die Kaiser-Heinrich-Straße nicht. Der Bereich um die Kaiser-Heinrich-Straße stellt insgesamt eine Ausnahme dar. Hinsichtlich der Geschosshöhe befinden sich hier die einzigen Gebäude, welche eine Vollgeschosshöhe von 2 überschreiten. Ansonsten sind sämtliche Gebäude zweistöckig. Die höheren Verdichtungsgrade hinsichtlich GRZ und GFZ fügen sich nach erster Einschätzung verträglich in den Bestand ein. Städtebaulich auffällige Konflikte sind nicht zu erkennen. Die bestehenden, innerhalb der Baugebiete vorliegenden Verdichtungsbeispiele wurden als Orientierung für eine verträgliche Nachverdichtung genutzt und halfen somit bei der Formulierung der Zielsetzungen für die einzelnen Bereiche. Die Ergebnisse sind unter Anlage 4 zusammengestellt.

Im Weiteren wurden mögliche **Konflikte sowie Restriktionen** innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches untersucht, welche eine mögliche bauliche Weiterentwicklung beeinflussen bzw. einschränken könnten. Hierbei besonders schwierig zu lösen ist die Tatsache, dass die Mischwasserkanäle innerhalb des Geltungsbereiches und darüber hinaus alle in den Kanal in der Neuhausener Straße einleiten. Dieser scheint jedoch bereits zum Teil überlastet zu sein, was sich während Starkregenereignissen zeigt. Hier ist der Kanal nicht in der Lage, das gesamte Ab- und Oberflächenwasser des Mettener Nordwestens abzuleiten. Außerdem wurden Grünflächen identifiziert, welche aufgrund der bestehenden Topographie auch weiterhin von Bebauung freizuhalten sind. Ergänzend sind außerdem mögliche Baumwurfzonen zu nennen, welche sich vor allem im Norden entlang des Waldbestandes am Donauhang sowie im Osten entlang des Eichenhains erstrecken. Die Erkenntnisse sind unter Anlage 5 zusammengestellt.

## 4 Kennzahlen der Planung

---

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	13,423 ha
Wohngebiet	11,099 ha
Verkehrsfläche gesamt (inkl. Grün)	1,977 ha
Fahrbahn	1,071 ha
Fußweg	0,906 ha
Private Grünfläche	0,347 ha

## 5 Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung

---

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, vorwiegend mit Einfamilienhäusern, gelegentlich mit zweiter Einliegerwohnung. Die Wohngebäude sind größtenteils freistehend, also als Einzelhäuser errichtet. Die bisherigen Bebauungspläne wiesen ein reines Wohngebiet (WR) aus. Insbesondere südlich der Uttostraße haben sich im Laufe der Jahre aber Einrichtungen der Nahversorgung für das Gebiet angesiedelt, welche erhalten bleiben sollen.

Als Nachverdichtung denkbar sind zunächst An- oder Aufbauten bei bestehenden Gebäuden durch die Eigentümer der Grundstücke, aber auch Zweitgebäude bis hin zum Heraussteilen von Hinterliegergrundstücken soweit die Grundstücksgröße dies jeweils ermöglicht. Der Wunsch dazu besteht bereits aktuell bei einigen Grundstücken. Selbstverständlich kann ergänzend auch ein Umbau bestehender Gebäude einen Beitrag zu einer ausreichenden und angepassten Wohnraumversorgung leisten. Idealerweise sollten diese auch mit einer (energetischen) Sanierung der Bestandsgebäude verbunden werden. Dabei sollen aus den oben genannten Gründen und zur Deckung einer entsprechenden Nachfrage jedoch auch mehr als ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht werden. Eine gewisse Durchmischung der Wohnformen trägt zu einer sozialen Durchmischung, einer ausgewogenen Altersstruktur der Quartiere und einer nachhaltigen sozialgerechten Bodennutzung bei.

Diese erforderliche Weiterentwicklung soll so schonend erfolgen, dass die Wohnbedürfnisse der dort bereits lebenden Bevölkerung beachtet werden. Dazu werden die wesentlichen, städtebaulich steuerbaren Parameter Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Höhenentwicklung, zusammenhängende Gebäudegröße betrachtet und festgelegt. Das Gebiet wurde hinsichtlich der Zielsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Diese spiegeln sich in den jeweiligen Nutzungsschablonen wider. Zur besseren Lesbarkeit des Plans werden die unterschiedlichen Nutzungen ausschließlich durch das Planzeichen B 2.3 („Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets“) abgegrenzt, Straßenverkehrsflächen sind hierbei nicht als trennend zu beachten.

Als **Art der baulichen Nutzung** wurde im südlichen Bereich bis zur Uttostraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies leitet sich aus den bestehenden Nutzungen ab. Hier befinden bereits einige Nutzungen (Apotheke, Getränkemarkt) welche im derzeit rechtskräftigen Reinen Wohngebiet (WR) nicht zulässig wären. Zum Teil wurden diese durch Deckblätter ermöglicht, die Entwicklung ist jedoch generell für den gesamten Bereich sinnvoll. Der nördlichere Teil des räumlichen Geltungsbereiches bleibt hinsichtlich der Nutzung unverändert als Reines Wohngebiet (WR) bestehen, eine Notwendigkeit zur Änderung wird nicht gesehen, das Gebiet soll auch weiterhin ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Freiberufliche Tätigkeiten bleiben in den Wohngebäuden (gemäß § 13 BauNVO) weiterhin zulässig. Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches, im ehemaligen Bebauungsplan Pulsacker, befindet sich auf den Flurnummern 468/20 und 468/7 das Wohnheim Metten der Lebenshilfe

Deggendorf e.V.. Diese Nutzung ist im WR auch weiterhin ausnahmsweise zulässig (vgl. §3 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

Das **Maß der baulichen Nutzung** folgt dem oben genannten Konzept der Gliederung in verschiedene Bereiche und stuft sich in Richtung topografisch höher gelegenen Siedlungsrand nach Norden hin ab.

Der Bestand im Bereich der Kaiser-Heinrich-Straße dient hierbei als mögliche Orientierung, welches Maß der baulichen Nutzung im Süden erreicht werden kann. Generell wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 entsprechend des Orientierungswertes in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohngebiete (WA und WR) angestrebt. Diese deckt sich mit der bis dato zulässigen GRZ, kann aber unter Berücksichtigung der neuen Baugrenzen in diesem Fall auch tatsächlich ausgenutzt werden.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird entsprechend dem Gradienten von Süden nach Norden abgestuft. Im Bereich der Neuhausener Straße und der Kaiser-Heinrich-Straße wird eine GFZ von bis zu 1,2 zugelassen. Des Weiteren ist in diesem Bereich (Kaiser-Heinrich-Straße) eine Mindest-GFZ festgesetzt, dies dient dem Erhalt der bereits bestehenden Geschossfläche. Nach Norden hin verringert sich die zulässige GFZ auf bis zu 0,65. Dies dient der sinnvollen Integration neuer Gebäude in die bestehenden Einfamilienhausstrukturen ohne unverträglich große Gebäudevolumen zuzulassen.

Die Festsetzung über die **zulässige Höhe von Gebäuden** spiegelt die beabsichtigte Zonierung des Plangebietes wider. Es wurden – um die Auswirkungen der Gebäudehöhen auf die jeweiligen angrenzenden Nachbargebäude besser zu steuern – maximal zulässige Wandhöhen in Meter anstelle der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Grundsätzlich wurde eine talseitige Mindestwandhöhe festgesetzt, damit eine unerwünschte Minderbebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen ausgeschlossen ist. Einstöckige Gebäude wie z.B. Bungalows würden der Zielsetzung der vorrangigen Innenentwicklung durch Nachverdichtung entgegenstehen. Für den Fall, dass in topografisch steileren Bereichen Hangbebauung entsteht, gilt die festgesetzte traufseitige Wandhöhe auch bergseitig als Höchstmaß, so dass auch hier keine das Umfeld störende hohe Wandhöhen entstehen können.

Weiter im Süden steigen die zulässigen Gebäudehöhen an. So ist im WA2 entlang der Neuhausener-Straße eine max. Wandhöhe von 9,0 m vorgesehen, was einem dritten Vollgeschoss entspricht. In WA1 wurde, zur Sicherstellung des Erhalts der baulichen Dichte neben der max. zulässigen Wandhöhe von 13,7 m (bedingt durch den bereits sehr hohen Bestand) auch eine Mindestwandhöhe von 9,0 m vorgeschrieben (min. 3 Geschosse).

Die **überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)** wird möglichst flexibel festgesetzt, damit auch eine Nachverdichtung in der Fläche realisiert werden kann. Hierbei wurde in Bereichen, in welchen besonders tiefe Baufenster entstehen darauf geachtet, dass diese innenliegend, also auf der von der Straße abgewandten Seite geschlossen werden. Dies soll vorsorglich verhindern, dass Bauherren, wenn Sie zwei oder mehrere zusammenliegende Grundstücke erwerben können, besonders lange, dem Umgriff nicht entsprechende Gebäude errichten können. Des Weiteren wird so das bestehende städtebauliche Bild erhalten, in welchem in den der Straße abgewandten

Grundstücksteilen weiterhin überwiegend Gärten bzw. Grünstrukturen erhalten bleiben.

Auch die visuell wirksame Größe zusammenhängender Gebäude („Körnigkeit“ der Baukörper) wurde untersucht um trotz großzügig-flexibler Baugrenzen die bestehenden Strukturen zu berücksichtigen. Daher wurde als **Bauweise** in WA1 eine offene Bauweise festgesetzt, eine differenzierte Regelung hierzu ist nicht notwendig, da die hier zulässige maximale Gebäudelänge von 50 m gemäß BauNVO dem städtebaulichen Zielkonzept entspricht. In den anderen Bereichen mit Gradienten hangaufwärts wurden mittels abweichender Bauweisen verschiedene maximal zusammenhängende Gebäudelängen zwischen 21 und 30 m festgesetzt. Je weiter die Parzellen vom Ortskern entfernt sind, desto geringer wurden die entsprechend zulässigen zusammenhängenden Gebäudelängen geregelt.

Zur Verminderung der Gefahr von Sturzflutschäden wird eine Mindesthöhe des Erdgeschoßes von 0,2 m über umliegendem Gelände festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine **Grünfläche** festgesetzt. Diese dient der Sicherstellung der Freihaltung des Wasserabflusskorridors, welcher in diesem Bereich verläuft. Die ursprüngliche Trasse des Bachlaufs wurde im Bebauungsplan möglichst von Bebauung freigehalten, um bei Starkregenereignissen und damit einhergehendem Oberflächenwasserabfluss keine Sachschäden zu verursachen.

Durch Festsetzung D.3 wird klargestellt, dass **Abstandsflächen** in ihrer Tiefe nach der jeweils gültigen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Metten zu bemessen sind. Eine Ausnahme hierbei stellt das WA1 dar. Um Nachverdichtung in bestehenden, stärker versiegelten Bereichen zu ermöglichen sind die Abstandsflächen in ihrer Tiefe in WA 1 abweichend von der o.g. Satzung nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (0,4 H) zu bemessen. Aufgrund der exponierten Lage Richtung Süden und der Fernwirksamkeit der obersten Gebäudereihe wurden in WR1 Abstandsflächen von mindestens 4,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies soll die lockere Bebauung innerhalb der topografisch höchst gelegenen Grundstücke im Baugebiet sicherstellen. Der Erhalt der visuellen, vertikalen „Verzahnung“ von Waldbestand im Hintergrund und Gebäuden im Vordergrund ist Ziel der Festsetzung.

Zur Sicherung des bestehenden Ortsbildes wird die **Dachgestaltung** eng an die bestehende Situation angepasst. Dazu werden im Wesentlichen nur symmetrische Sattel- und sowie Walmdächer mit Firstrichtung parallel zum Hang und eng begrenzten Neigungen zwischen 22 und 34° zugelassen. Im Bereich WA 1 werden aufgrund der hier beabsichtigten etwas stärkeren Nachverdichtung zusätzlich auch begrünte Flachdächer zugelassen. Bisher waren Satteldächer mit einer Neigung von 24-34° und untergeordnete Dachgauben ab 30° zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung sollte nicht reduziert werden, dafür können die Festsetzungen zu Dachgauben gelockert werden. Die Anzahl und Größe der Gauben sollte jedoch weiterhin beschränkt werden, damit sie im Verhältnis zur Gesamtdachfläche noch untergeordnet bleiben. Die Gauben sind vom First, von der Traufe und von den seitlichen Dachrändern soweit abzusetzen, dass der Umriss des Daches und seine Randzonen optisch noch deutlich vorherrschend bleiben. Aufgrund ihrer Größe sollten liegende Schleppgauben noch weiter vom Ortsgang abgerückt werden. Die Festsetzungen dienen dazu, eine

architektonisch vertretbare Einbindung der Gauben in die Dachfläche sicherzustellen und gleichzeitig die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken zu erleichtern. Dadurch kann auch dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Dies gilt entsprechend auch für die Querhäuser und -giebel. Für eine Verfahrensfreiheit von Dachgauben gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO wurde es erforderlich, dass in der Satzung noch Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe von Dachgauben getroffen wurden.

Durch die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Dachgestaltung soll sichergestellt werden, dass es zu keiner unangemessenen „Überfremdung“ der bestehenden Struktur kommt, sondern ein Ausgleich zwischen den Interessen der Bestandswahrung und der umweltverträglichen Weiterentwicklung erreicht wird. Gerade die Kombination aus der festgesetzten GRZ, GFZ, Wandhöhe und Bauweise ermöglicht auch kleine und kostengünstige Einfamilienhausgrundstücke eventuell mit Reihenhäusern zu bebauen und kann damit auch eine Möglichkeit für bezahlbaren Wohnraum eröffnen.

**Garagengebäude und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen** nach §14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Garagengebäude, Stellplätze und Nebenanlagen, welche der Erschließung des Grundstücks oder dem ruhenden Verkehr dienen dürfen nur ausnahmsweise die Baugrenzen um bis zu max. 3,0 m überschreiten, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen (Hinweis: eine Abweichung von § 2 Abs. 1 GaStellV ist zu beantragen). Dies soll eine möglichst hohe Flexibilität innerhalb der Grundstücke ermöglichen. Kleinere Nebenanlagen wie beispielsweise Müllhäuschen sollen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Die gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Metten erforderliche Anzahl an **Stellplätzen** ist auf dem jeweiligen Baugrundstück im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Sicherheitshalber wurden dieselben Stellplatzschlüssel zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt. Um trotzdem ausreichend Freiflächen zur Begrünung auf den Grundstücken zu sichern und um städtebauliche Missstände zu vermeiden, wird bei einem Bedarf von mehr als sieben Stellplätzen im Falle eines Neubaus deren unterirdische Anordnung vorgeschrieben. Damit kann auch der bestehende Charakter des Wohngebietes dort gewahrt werden. Bei der Änderung von Bestandsbauten kann von der Errichtung einer Tiefgarage abgesehen werden, wenn dies nur unter einem unverhältnismäßigen Mehraufwand möglich wäre. Eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Behinderten- und Besucherstellplätze dürfen ohnehin im Freien errichtet werden.

**Einfriedungen** sind innerhalb der gesamten Baugrundstücke zulässig. Um die Durchlässigkeit von Kleintieren innerhalb des Siedlungsbereiches zuzulassen sind diese nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m zulässig.

Aufgrund des teilweisen hängigen **Geländes** können Geländebewegungen im Zuge der Freiflächengestaltung nicht immer vollständig vermieden werden. Sie wurden jedoch auf ein Maß von maximal 1,5 Meter Höhe (an der ungünstigsten Stelle) begrenzt. Für die Entsorgung etwaigen überschüssigen Bodenmaterials gelten die einschlägigen Vorschriften, eine eigenständige Regelung ist nicht erforderlich. Im Bereich des



Plangebietes sind keine **Baudenkmale** oder Bodendenkmale bekannt, dennoch wird auf die Meldepflicht bei Funden gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

## 6 Erschließung

---

Die **verkehrliche Anbindung** des Wohngebiets erfolgt von Süden über die Neuhausener Straße. Die Eichenhainstraße erschließt die Grundstücke von Süd nach Nord. Von ihr zweigen die Kaiser-Karl-Straße, Kaiser-Heinrich-Straße, Uttostraße, Gammelbertstraße und die Wilhelm-Fink-Straße sowohl nach Ost als nach West ab. Im nördlichen Bereich endet die Eichenhainstraße. Hier leitet die Bonhoefferstraße in die Frühlingstraße, welche die nördlichsten Parzellen erschließt. Die Bestandsstraßen sind in einem guten Zustand. Die Wohnstraßen sind mit einer Breite von circa sechs Metern im Mischverkehrsprinzip für den bestehenden und auch für den planungsbedingt zu erwartenden Verkehr sehr hinreichend dimensioniert. Eine ausreichende Befahrbarkeit für Lieferfahrzeuge, Entsorgungs- und Rettungsdienste muss allerdings gewährleistet sein und erforderlichenfalls durch verkehrsrechtliche Anordnungen gesichert werden.

Mit Ausnahme der Eichenhainstraße, der Neuhausener Straße und der Gammelbertstraße sind alle Erschließungsstraßen Sackgassen. Das heißt, sie werden ausschließlich von wohngebietseigenem Ziel- und Quellverkehr befahren. Hier ist unter Ansatz der im ländlichen Raum üblichen Anzahl an Fahrbewegungen je Einwohner auch bei der zu erwartenden Wohndichte nicht mit Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete zu rechnen, jedenfalls gibt es dafür keinerlei Anhaltspunkte.

Das Baugebiet ist komplett erschlossen. Eine zentrale Versorgung mit **Trinkwasser** ist gesichert. Die **Löschwasserversorgung** sollte für die aktuelle Bebauung ausreichen. Inwieweit eine Nachverdichtung einen erhöhten Löschwasserbedarf hervorruft ist noch zu eruieren. Die Erreichbarkeit des Wohngebietes innerhalb der Hilfsfrist durch die Feuerwehr ist gegeben. Das Feuerwehrhaus befindet sich zum entferntesten Wohnhaus in einer Distanz von knapp einem Kilometer. Nach der Einschätzung des Kreisbrandrates ist kein Löschwasser-Rückhaltesystem notwendig.

Im Plangebiet anfallendes **Niederschlagswasser** soll möglichst vor Ort versickert werden. Inwieweit eine Versickerung für Gebäude und Erschließungsanlagen möglich ist, muss abhängig vom Bauvorhaben geprüft werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, bei baulichen Vorhaben nachzuweisen. Die Grundflächenzahl GRZ wird gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht geändert und bleibt bei 0,4. Damit kann einerseits dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung entsprochen werden, andererseits verbleiben angemessene Freiflächen von mindestens 40% der Grundstücksflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) für Bepflanzungen und für die Aufnahme von Niederschlagswasser bei normalen Regenereignissen. Diese sind dann auch wirksam in der Verbesserung des lokalen Klimas und Siedlungsklimas. Wasseraufnahmefähigkeit und Rückhalt von Niederschlagswasser werden weiter unterstützt durch die Möglichkeit, dass der Markt Metten gemäß seiner Entwässerungssatzung den Einbau von Regenrückhalteräumen (z.B. Zisternen mit vollständiger oder mindestens teilweiser Entleerung) im Zuge von Baumaßnahmen verlangen kann und dies im Plangebiet auch tun wird. Damit kann auch bei ungünstigen Versickerungsverhältnissen oder dafür nicht ausreichender Flächenverfügbarkeit das Kanalsystem entlastet werden. Der Aufbau eines

Trennsystems innerhalb des vollständig bebauten Gebietes wird als zu aufwändig und nicht zumutbar angesehen. Da das bestehende Mischwasserkanalssystem in den niedrigeren Höhenlagen (vor Allem im Bereich der Neuhausener-Straße) bei Starkniederschlägen bereits überlastet ist, soll möglichst kein zusätzliches Oberflächenwasser ungedrosselt in diese bestehenden Kanalleitungen eingeleitet werden.

Derzeit sind keine nennenswerten **Rückhaltekapazitäten** innerhalb des Bestandes vorhanden. Die Senke entlang des ehemaligen Bachlaufs auf den Flurstücken 470/9, 470/8 und 470/7 dient möglicherweise bei Starkregeneignissen als Puffer. Ob diese Funktion sowie weitere Möglichkeiten zum Rückhalt von Oberflächenwasser oder andere Maßnahmen zur Entlastung des bestehenden Kanalnetzes möglich sind, sollte entwässerungstechnisch noch weiter betrachtet werden.

Das **Schmutzwasser** kann in den bestehenden Kanälen abgeleitet und zur Kläranlage geführt werden. Für Schmutzwasser sind die Kanalleitungen ausreichend dimensioniert.

Der Anschluss an das **Strom- und Telekommunikationsnetz** kann über die vorhandenen Anschlüsse erfolgen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen müssen von Bepflanzung freigehalten werden, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt ist. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird verwiesen.

Die **Abfallentsorgung** ist ebenfalls gesichert; die betroffenen Bewohner müssen ihre Restmüll-, Bio- und Papiertonne an den jeweiligen Entleertagen rechtzeitig an der mit Müllfahrzeugen befahrbaren Sammelstelle bereitstellen.

## 7 Grünordnung

---

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wieder gegeben.

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Potentiell natürlich wäre Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Der Bebauungsplan befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Das Gebiet des Marktes Metten ist vom Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ausgespart. Es beginnt ca. 500 m östlich.

In der näheren Umgebung, außerhalb des Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop 7143-0390-001 „Feldgehölz im Ortsbereich Metten“. Es grenzt an den östlichen Geltungsbereich an. Der Planungsraum liegt hochwassergeschützt etwa 320 m – 350 m nördlich der Donau.

Da das Baugebiet bereits voll erschlossen ist, ist eine nachträgliche Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf öffentlichem Grund (z.B. Straßenbaumpflanzungen) aufgrund des Platzmangels nicht möglich. Zur Auflockerung und Gestaltung des Baugebietes sind in den Grundstücksfreiflächen (Gärten) Bäume anzupflanzen. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und Funktion als Gartenflächen ist hier eine Beschränkung auf heimische Laubbäume oder Obstbäume nicht erforderlich und zweckmäßig, es bleibt bei der Festsetzung von Laubbäumen. Weitergehende Festsetzungen zu Pflanzungen scheint unter den gegebenen Umständen nicht notwendig. Die Gestaltung von Grünflächen im Privatbereich ist durch die Bayerische Bauordnung unter Artikel 7 ausreichend geregelt.

Eine zwingende Begrünung von Flachdächern (nur in WA 1 zulässig) dient der Sicherung eines angemessenen Ortsbildes. Daneben hat sie eine wesentliche Funktion in der Rückhaltung des Regenwasserabflusses und damit in der Verbesserung des lokalen regionalen Klimas. Detaillierte Vorgaben zur Ausgestaltung sind zur Sicherung dieser Funktionen nicht erforderlich und können der Bauplanung überlassen bleiben. Die zwingende Begrünung von Stützmauern, die nicht aus Naturstein errichtet werden, dient der Gestaltung des Ortsbildes. Eine genauere Festlegung der Art der Bepflanzung ist dafür nicht erforderlich.

Die Fläche nach der Festsetzung B.1.8 soll von Bebauung frei gehalten bleiben. Sie dient topografisch bedingt insbesondere als Hochwasserabflussbahn bei Starkregenereignissen. Sie eignet sich dabei nach derzeitiger Einschätzung auch für einen schadensarmen Rückhalt von Starkregenabflüssen zum Schutze unterliegender Siedlungsgebiete. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung wurde eine entsprechende Funktion im Bebauungsplan festgelegt. Eine genaue Ausgestaltung kann und muss im Zuge einer wasserwirtschaftlichen Planung, erforderlichenfalls mit wasserrechtlichem Verfahren erfolgen. Die Bepflanzung, die der ursprüngliche Bebauungsplan vorsah, ist zwischenzeitlich vorhanden. Um hier keine ökologische Verschlechterung zu riskieren, wird sie – soweit mit den wasserwirtschaftlichen Funktionen verträglich - als zu

erhalten festgesetzt. Die Flächen waren seit jeher in Privatbesitz. Eine Verschlechterung ist durch den festgesetzten privaten Charakter der Grünfläche nicht zu erwarten.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die soweit möglich zurückgegriffen werden sollte.

*Tabelle: Heimische Laubbäume für Pflanzungen in den Grundstücken*

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Die Artenauswahl von Laubbäumen, welche der Größe nach und aufgrund ihrer Wuchseigenschaften für Wohngärten geeignet sind sowie bei für die Begrünung von Stützwänden geeigneten Kletterpflanzen sind allerdings sehr eng begrenzt. Die oben genannten standortheimischen Arten sind kaum dabei. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches wird kein Erfordernis gesehen, die Artenauswahl derart eng zu begrenzen. Eine Festsetzung der Artenauswahl ist nicht daher auch nicht erforderlich.

## 8 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

---

### 8.1 Planungsziele und Planinhalt

#### 8.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Die Überarbeitung der Bebauungspläne „Kälberweide“ und „Pulsacker“ durch Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine zukunftsorientierte Innenentwicklung durch verträgliche Nachverdichtung in den weitgehend bebauten Gebieten ermöglichen. Dazu werden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Fläche beibehalten, die Höhenentwicklung und damit auch die zulässige Geschossfläche werden räumlich differenziert geregelt.

#### 8.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Metten in der Marktgemeinde Metten. Das Gelände ist von Nord nach Süd geneigt, bereits voll bebaut und erschlossen. Die bestehende Bebauung vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Im Südosten entlang der Kaiser-Heinrich Straße befinden sich bereits erste Verdichtungsansätze als Geschosswohnungsbau.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Orientierungswertes nach BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Für die Wandhöhe wird ein Mindest- und Maximalmaß festgesetzt, wobei im südlichen Bereich das Maximalmaß bei 13,70 m liegt, in anderen Bereichen und in Richtung Norden hangaufwärts sind niedrigere Werte festgesetzt.

### 8.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	X
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	-
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopnetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	-
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

### 8.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs<sup>1</sup>. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden (Ref./ 4) in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung

<sup>1</sup> UVPVwV-RE, Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV), 10.03.1993.



kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

### 8.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

Umwelt-Schutzgüter		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x			x	x	x	x			
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x			x	x	x	x			
	Höhe baulicher Anlagen								x		
	Wärmeabstrahlung der Gebäude							x			
Bau	Baulärm,	x									
	Erschütterungen	x									
Betrieb	Geräusche aus Busverkehr/ Elternverkehr	x									
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	x									
	Immissionen aus umgebendem Straßenverkehr	x									
	Lichtemission Außenbeleuchtung	x									

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 7.5) bewertet.

#### 8.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Norden des Marktes Metten auf einem nach Süden geneigten Hang. Es ist bereits vollständig mit Wohnbebauung belegt. Im Süden führt die Neuhäuser Straße Richtung Kreisverkehr, an welchem sich ein örtlicher Nahversorger, eine Mittelschule und ein Gewerbebetrieb befinden.

Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sind keine bekannt.

Eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen entlang der Neuhausener Straße anhand des durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken sowie der zulässigen Geschwindigkeit ergaben, dass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet auszugehen ist. Mit Ausnahme der Eichenhainstraße, der Neuhausener Straße und der Gamelbertstraße sind alle Erschließungsstraßen Sackgasen. Das heißt, sie werden ausschließlich von wohngebietseigenem Ziel- und Quellverkehr befahren. Hier ist unter Ansatz der im ländlichen Raum üblichen Anzahl an Fahrbewegungen je Einwohner auch bei der zu erwartenden Wohndichte nicht mit Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete zu rechnen.

Im Bestand ist eine Geräusentwicklung aus der Mittelschule im Westen vorhanden; es wird davon ausgegangen, dass diese wohngebietsverträglich ist.

Für das Wohnumfeld bedeutende Freiflächen sind der Eichenhain mit dazugehörigem Motorikpark / Mehrgenerationensspielplatz sowie die bewaldeten Bereiche am Hang im Norden. Diese Freiflächen werden von der Planung nicht wesentlich beeinflusst, die überbaubaren Grundstücksflächen weisen ausreichend Abstand auf. Somit ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

#### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit Lärm bei aktuellen Baumaßnahmen zur Nachverdichtung zu rechnen.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	Verkehrsgerausche Ziel- und Quellverkehr, Spiel-/Sport-/und Schüllärm, jeweils verträglich mit geplanten Nutzungen

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Neuordnung des Bebauungsplans mit einer möglichen Nachverdichtung ergeben sich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das umweltbezogene Schutzgut Menschen.

#### **8.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

#### Zustand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wohnbaugebiet genutzt und ist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald außerhalb und in einer Entfernung von circa 500 Metern zum Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. In der näheren Umgebung, außerhalb des Plangebietes ist das

Biotop 7143-0390-001 „Feldgehölz im Ortsbereich Metten“ kartiert. Es grenzt an den östlichen räumlichen Geltungsbereich an.

Grundsätzlich ist bereits bei Bauleitplänen zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Artenschutzrechtliche Belange könnten betroffen sein, da Vorkommen der Bartfledermaus oder von Schlingnattern in der Vergangenheit verzeichnet wurden und Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien nicht ganz ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Vielzahl privater und damit nicht ausreichend zugänglicher Baugrundstücke mit potentiellen Habitaten und weil die tatsächlichen Bauvorhaben der nächsten Jahre nicht abschätzbar sind, wären Erhebungen zu tatsächlichen Vorkommen sehr aufwändig oder teilweise auch überhaupt nicht durchführbar, jedenfalls nicht mit angemessenem Aufwand. Daher wird im Zuge des Bebauungsplanes sicherheitshalber davon ausgegangen, dass Vorkommen der genannten streng geschützten Arten nicht auszuschließen sind. Die Bauherren haben daher mit jahreszeitlich ausreichendem Vorlauf zu Baumaßnahmen ein mögliches Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich betrachten zu lassen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gegebenenfalls durch Vermeidungs- oder geeignete Ausgleichsmaßnahmen nachweislich auszuschließen und dies im Bauantrag darzulegen.

Der Grünzug entlang der Finsinger Straße soll als Regenrückhalt beibehalten und für diese Funktion optimiert werden. Der Gehölzbestand ist dabei weitestgehend zu schonen und zu erhalten.

#### Bewertung des Zustandes:

#### **Geringe Bedeutung**

#### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Beeinträchtigungen streng bzw. besonders geschützter Arten und damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind im Falle von Vorkommen ohne geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig auszuschließen
Anlage- bedingt	Beeinträchtigungen streng bzw. besonders geschützter Arten und damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind im Falle von Vorkommen ohne geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig auszuschließen
Betriebs- bedingt	-

Wanderkorridore von wild lebenden Tier- oder Pflanzenarten werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Der regionale Biotopverbund wird erhalten und durch zusätzliche Anpflanzungen gestärkt.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die zukünftigen Bauherren werden auf das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Beurteilung von Baumaßnahmen hingewiesen; im Zuge von Bauantragsverfahren sind diese zu prüfen; dafür ist ggf. ein jahreszeitlich abhängiger zeitlicher Vorlauf erforderlich. Bei Durchführung der Prüfung der konkreten Bauvorhaben auf ihre Auswirkungen und erforderlichenfalls Durchführung von Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

### 8.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

#### Zustand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich derzeit um ein weitgehend bebautes Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer tatsächlichen Grundflächenzahl von größtenteils unter 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von unter 0,35 eher gering.

#### Bewertung des Zustands

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung hat das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut, bietet aber Potential für den Flächenschutz an anderer Stelle.

#### Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Planung begünstigt das Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs. Eine Nachverdichtung schafft Wohnraum auf bereits bebauter Fläche.
Betriebsbedingt	-

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine weiteren Beeinträchtigungen, **wesentliche Verbesserung** des Flächenschutzes.

#### 8.4.4 Schutzgut Boden

##### Zustand:

Der Boden ist wesentlich anthropogen überprägt. Eine nennenswerte Produktionsfunktion liegt nicht vor. Die Rückhaltefunktion für Wasser ist aufgrund der baulichen Nutzung eingeschränkt. Eine wesentliche Archivfunktion ist nicht anzunehmen. Der in der Nähe befindliche natürliche Bodenkomplex besteht vorherrschend aus Braunerde (podsolig), gering verbreitet Ranker und Regosol aus Grussand bis Grus (Granit oder Gneis); an steilen Talhängen. Dieser ist im unbebauten Zustand als carbonatfreier Standort mit geringem Wasserspeichervermögen und hohem Regenrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ausgewiesen. Aufgrund der intensiven anthropogenen Überprägung ist nicht davon auszugehen, dass die genannten Bodenfunktionen unbeeinträchtigt geblieben sind. Eine Bewertung ist nur bedingt möglich.

##### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt **geringe Bedeutung** für das Schutzgut auf.

##### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Es werden voraussichtlich weitere Bereiche innerhalb der Baugrundstücke überbaut; aufgrund des Zustandes des Schutzgutes sowie des Beibehaltens der bereits zulässigen GRZ ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.
Betriebsbedingt	-

Die Grundflächenzahl GRZ wird gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen nicht erhöht. Selbst wenn diese aufgrund der bislang engen Baugrenzen nicht erreicht werden kann, so können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO doch bis 0,6 der Baugrundstückflächen überbaut und versiegelt werden. Da dieses Maß durch die Planung nicht geändert wird ist auch nicht von planungsbedingten Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auszugehen.

##### Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Boden.

#### 8.4.5 Schutzgut Wasser

##### Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Der überplante Bereich liegt nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Planungsraum liegt hochwassergeschützt etwa 320 m – 350 m nördlich der Donau. Aufgrund der Hanglage und der örtlichen Topographie besteht ein gewisses Risiko für Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Bewertung des Zustandes:

**Geringe Bedeutung** für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlage- bedingt	Die Fläche des Wohngebietes kann durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 60% überbaut werden (festgesetzte Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauGB), eine wesentliche Versiegelung oder Veränderung des hydraulischen Wasserhaushaltes ist damit aufgrund der Art der baulichen Anlagen und deren Gründung nicht verbunden.  Eine Mindestsockelhöhe wurde zum Schutz vor Schäden aus Starkregenereignissen festgesetzt.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Wasserhaushaltes zu erwarten.

#### 8.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist bereits ein siedlungstypisches Kleinklima vorhanden. Das Plangebiet trägt also kaum zur Entstehung von Kaltluft bei und bietet keine wesentlichen Funktionen für den Frischluftaustausch und den Klimaausgleich von Siedlungsteilen. Damit sind keine wesentlichen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Menschen auf mesoklimatischer Ebene anzunehmen.

Dem angrenzenden Eichenhain kann mikroklimatisch eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zugesprochen werden. Es erfolgt kein Eingriff in den Bestand.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	keine
Anlagebe- dingt	keine
Betriebsbe- dingt	keine

Die Planung berücksichtigt die Freihaltung einer Leitbahn für den Abfluss von Sturzfluten gemäß dem diesbezüglichen, topografisch bedingten Konzept des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes insbesondere im Westen des Plangebietes. Auch wird der Bereich des bestehenden Eichenhaines und seine direkte Umgebung als grüne Insel mit Funktionen auch in Sicherung eines gesunden Lokalklimas entsprechend der Flächennutzungsplanung erhalten.

Bewertung der Auswirkungen:

Klein- und mesoklimatisch **nicht erheblich** beeinträchtigend.

**8.4.7 Schutzgut Landschaft**

Zustand:

Das Planungsgebiet befindet sich an einem Südhang im Mettener Nord-Westen. Es erstreckt sich von der Neuhausener Straße bis zum Obermettenwald im Oberen Klosterwald. Der Bebauungsplan befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald, welches ca. 500 m nördlich und östlich beginnt. Im nördlichen Bereich besteht eine direkte Sichtbeziehung zum Kloster Metten.

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. An den östlichen Geltungsbereich grenzt, außerhalb Plangebiet, das kartierte Biotop 7143-0390-001 „Feldgehölz im Ortsbereich Metten“, im Norden das Waldgebiet „Oberer Klosterwald“ an.

Die oberste Gebäudereihe entlang des Waldes im Norden weist eine erhöhte Bedeutung für das Schutzgut auf, da diese freistehenden Einzelhäuser aufgrund der topographischen Situation weithin nach Süden in das Donautal sichtbar sind.

Zustandsbewertung:

Das Plangebiet weist eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Zeitweise können die Bauarbeiten das Siedlungs- und Landschaftsbild beeinflussen (Kran o.Ä.)
Anlage- bedingt	Die Nachverdichtung wird sowohl die Dachlandschaft als auch die Höhenentwicklung der Gebäude beeinflussen. Einschlägige Festsetzungen sichern das typische Landschaftsbild. Die sensibleren Bereiche im Norden wurden durch spezielle Festsetzungen zusätzlich beachtet.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Innerhalb des Wirkraumes **sind keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten. Für die tiefer gelegenen Standorte des Marktes ist eine **mäßig erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes aufgrund der Höhenentwicklung der Gebäude und der Fernsicht des Südhangs weitestgehend auszuschließen.

**8.4.8 Kulturgüter und Sachgüter**Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmale.

Bewertung der Auswirkungen:**Keine Beeinträchtigungen****8.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen**

In nachfolgender Tabelle 4 werden die in diesem Kapitel genannten Zustandsbewertungen und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes (Stufe I oberer Wert).



Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in 5 Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung (2)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung, erhebliche Verbesserung
Boden	geringe Bedeutung (2)	Keine, eventuell mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	geringe Bedeutung (2)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (3)	keine, eventuell mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Land- schaft gesamt	geringe Bedeutung (2)	

## 8.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

### 8.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs der zulässigen Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen, welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen, dass Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

### 8.5.2 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch Planung begünstigt. Die Flächen von Sattel- und Walmdächern eignen sich für die Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Gewinnung von Strom oder Wärme. Dies trägt zur Entlastung des Globalklimas bei. Eine Begrünung von bereichsweisen zulässigen Flachdächern ist vorgesehen. Daraus sind Verbesserungen des Kleinklimas zu erwarten. Mit wesentlichen Emissionen von Treibhausgasen ist aufgrund der Art der baulichen Nutzung nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt; die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes GEG sind bei Bauvorhaben zu beachten.

### **8.5.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die zur Errichtung der Wohngebäude eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zustand der Umwelt hervorrufen.

### **8.5.4 Wechselwirkungen**

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

### **8.5.5 Gesundheitsschädigende Stoffe**

Gefahren für die Gesundheit der Wohnbevölkerung durch schwerere Unfälle mit gefährlichen Stoffen in einem unter die Richtlinie 2012/18/EU fallenden Betrieb im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu erwarten, da sich keine solchen Betriebe in dafür relevanter Entfernung befinden.

### **8.5.6 Wassergefährdung**

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

## **8.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz**

### **8.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

1. Mögliche gegebene Abflussflächen im Falle von Starkregenereignissen werden möglichst von Bebauung freigehalten.
2. Abweichende Abstandsflächen zur Sicherstellung des Erhalts des Landschaftsbildes an exponierten Bereichen des Hangs im Norden.
3. Bedarfsorientierte Außenbeleuchtung mit ausschließlich Leuchtmittel mit einem begrenzten UV-Licht-Anteil.

4. Hinweise auf die Erfordernisse zum europäischen Artenschutzrecht im Zuge von Baumaßnahmen wurden gegeben.
5. Begrenzung der Höhenentwicklung und Regelung der Dachgestaltung zum Schutz der typischen Erscheinung der Landschaft.
6. Freihalten des klimatisch und als Biotop sowie Freifläche bedeutenden Eichenhaines.
7. Erhalt wichtiger Grünflächen und Gehölzbestände.
8. Begrenzung des Maßes der Geländeänderung.

Die Planung steht keinem zwingendem Recht wie dem gesetzlichen Biotopschutz oder dem europäischen Artenschutz entgegen. Andere Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen als die getroffenen sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich.

#### **8.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden anhand der Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der zulässigen Grundfläche gemessen. Grundlage für die Ermittlung von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind die geplanten Festsetzungen im Verhältnis zu denjenigen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dabei ist entsprechend der hier zugrunde gelegten Systematik die Grundflächenzahl GRZ das wesentliche Bestimmungsmaß für die Beurteilung. Sie wird nicht erhöht. Diese wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans gegenüber den rechtskräftigen Plänen nicht erhöht. Selbst wenn diese GRZ aufgrund der bislang engen Baugrenzen nicht erreicht werden kann, so können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO doch bis 0,6 der Baugrundstückflächen überbaut und versiegelt werden. Da dieses Maß durch die Planung nicht geändert wird ist auch nicht von planungsbedingten Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auszugehen, ein Ausgleich wird daher im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

#### **8.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung**

Im Falle der Nichtdurchführung einer Nachverdichtung würde das Baugebiet weiterhin mit Wohngebäuden, vorwiegend Gebäuden mit geringerer Anzahl an Wohneinheiten bestehen. Eine durch den Bebauungsplan angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich würde ausbleiben, der benötigte Wohnraum müsste anderswo hergestellt werden; soweit dies außerhalb des Siedlungsbereiches erfolgen würde, wäre mit deutlich ungünstigeren Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

#### **8.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der seit Jahren vorhandenen Wohnbebauung ist eine Beibehaltung der Nutzungsart vorbestimmt. Aufgrund des Bestandes sind keine grundlegenden alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben. Hinsichtlich der Zielsetzung der

erstrebenswerten Wohnbebauungsdichte wurden verschiedene Dichtegrade 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 Wohn-dichte und visuellen Veränderung des Gebietes dar.

### **8.9 Monitoring**

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit zutreffend entsprechend der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren ergänzt.

### **8.10 Zusammenfassung Umweltbericht**

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um eine vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur verträglich im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung weiter zu entwickeln.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und infrastrukturellen Versiegelung als gering anzusetzen. Eine höherwertigere Bedeutung kommt aufgrund der Fernsicht zum Kloster und dem Ortskern dem Schutzgut Landschaft zu.

Durch eine Vielzahl von Maßnahmen und planerische Mittel können wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt weitgehend vermieden werden.

Insgesamt ist mit keinen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen zu rechnen, für das Schutzgut Fläche ergibt sich eine erhebliche Verbesserung.

### **8.11 Referenzen zum Umweltbericht**

*Ref./ 1: Leitfaden Eingriffsregelung*

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003.

Planverfasser

Passau, den 12.12.2023



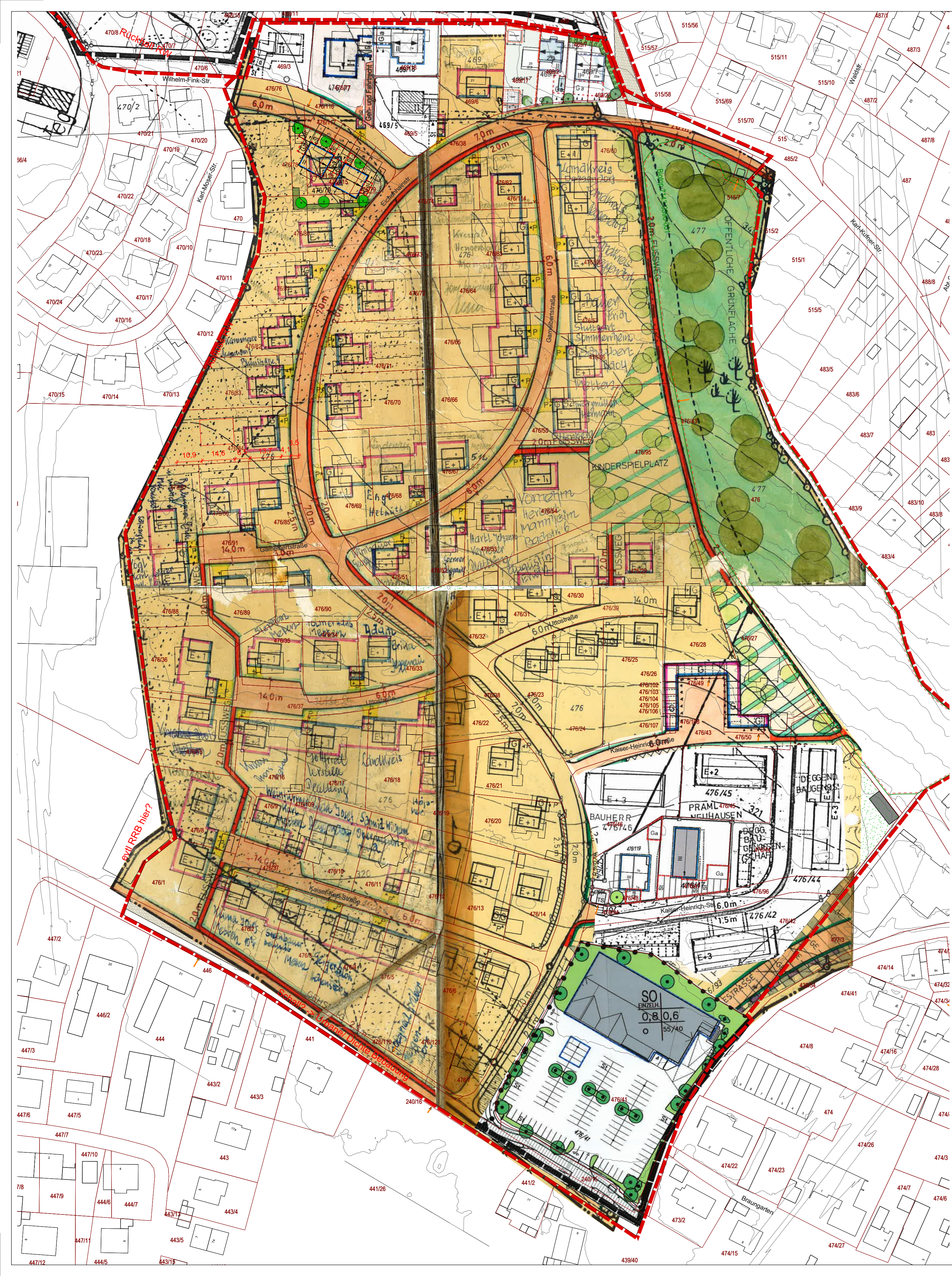
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Metten

Metten, den 25.01.2024



Andreas Moser (1. Bürgermeister)



**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

1.11 Reines Wohngebiet nach § 3 Bau-NVO.  
 1.111 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Bau-NVO:  
 bei E + 1 GRZ 0,4 GFZ 0,7,  
 bei E + 2 GRZ 0,3 GFZ 0,9.

1.12 Gewerberebiet nach § 8 Bau-NVO.  
 1.121 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Bau-NVO:  
 bei E + 1 GRZ 0,8 GFZ 1,2.

**2. BAUWEISE:**

1.21 offen.

**3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:**

1.31 bei Einzelhausgrundstücken = 600 qm.

**4. FIRSTRICHTUNG:**

1.41 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.34 bis Ziff. 2.36.

**5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:**

1.51 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.35:  
 Art: Holzlattenzaun straßenseitig, über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante  
 Höhe: höchstens 1,0 m,  
 Ausführung: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend. Zaunposten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante.  
 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

1.52 Bei mehrgeschossigen Gebäuden nach Ziff. 2.36 sind Einfriedungen unzulässig.

1.53 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen, zulässige Traufhöhe: höchstens 2,50 m, Kellergaragen sind unzulässig.

**2. FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:**

2.1 Grenze des Geltungsbereiches.

**2.2 VERKEHRSFLÄCHEN UND GRÜNFLÄCHEN:**

2.21 15m 15m GEHSTEG Öffentliche Verkehrsflächen, (vorh. Breite: schwarze Zahl), 6,0m 6,0m STRASSE (gepl. Breite: rote Zahl),

2.22 Flächen für öffentliche Parkplätze,

2.23 Flächen für private Parkplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen,

2.24 Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,0 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden),

2.25 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, hellgrün (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen),

2.26 Öffentliche Grünflächen bestehend

2.27 Gemeinbedarfflächen geplant

2.28 neu zu pflanzende Bäume (bodenständige Bäume),

2.29 bestehender und zu erhaltender Baum.

**2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

2.31 zwinzende Baulinie, rot } Grenze zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren privaten Grundstücksfläche,

2.32 vordere Baugrenze, blau

2.33 seitliche und rückwärtige Baugrenze, violett

2.34 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung,

2.35 zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss, Dachgeschossausbau unzulässig,

2.36 zulässig Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse, Dachgeschossausbau unzulässig.

**3. FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE:**

3.1 bestehende Grundstücksgrenzen,

3.2 Flurstücksnummern,

3.3 vorhandene Wohngebäude,

3.4 vorhandene Neben- und sonstige Gebäude,

3.5 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung, neu zu vermessen,

3.6 Höhengichtlinien mit Meterangabe u. N.N.,

3.7 Industrieleis, geplant.

**Änderungen durch Deckblätter:**

**DB1:** Änderung im Bereich jetzigen Einkaufsmarktes  
**DB2:** Garagen im Bereich Kaiser-Heinrich Straße  
**DB3:** Aufstockungen im Bereich der Kaiser-Heinrich Straße; in diesem Bereich auch Änderung der Dachausführung (hinsichtl. Dachdeckung, Dachneigung, sowie Traufhöhe)  
**DB4:** Im Bereich der Kaiser-Heinrich Straße; keine wesentliche Änderung ersichtlich  
**DB5:** geringfügige Änderungen im nordwestlichen Bereich (4 Parzellen betroffen)  
**DB6:** erneute Änderung auf einer Parzelle im Bereich DB5; Firstrichtung + Zulässigkeit von Dachgauben sowie Kniestock  
**DB7:** nicht rechtskräftig  
**DB 8:** gesamter Geltungsbereich des BPs: Ermöglichung des Dachgeschloßausbau für Wohngebäude mit 1 und 2 Vollgeschosse, Dachgaube nur bei 1, Dachformen: Satteldach 24-34°, Festlegung eines Stellplatzschlüssels, Ermöglichung von Solarenergienutzung, Herausnahme der Fl. Nr. 477/3, Gestaltungsfestsetzung für Veranden und Wintergärten  
**DB9(1):** Ermöglichung des SO Einkaufsmarktes im Süden  
**DB10:** Erweiterung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 469/18 sowie Geh-&Fahrtrecht über Fl.Nr. 476/77  
**DB11:** Ermöglichung des MFH auf Fl.Nr. 476/71  
**DB12:** Änderung Bebauung auf den Fl.Nr. 469/17, 469/2 und 469/7  
**DB13:** Ermöglichung von 4 Doppelhaushälften auf Fl.Nr. 476/79  
**DB14:** weiteres Wohnhaus auf der Fl.Nr. 476/47 (476/119)  
**DB15:** Baufenster f. Nebenanlagen auf Fl.Nr. 469/17  
**DB16:** gesamter Geltungsbereich des BPs: Bezogen auf DB8: Dachgeschloßausbau für Wohngebäude mit 1 und 2 Vollgeschosse, Dachgaube bei 1 sowie bei 2 Vollgeschossen.  
**DB17:** Umwandlung des Kinderspielplatzes im Bereich des Eichenhains zum Mehrgenerationenspielplatz

Die in rot markierten Änderungen stellen Änderungen dar, welche sich auf den gesamten Geltungsbereich beziehen und somit die Erfassung in ihrer Gesamtheit beeinflusst haben.

PROJEKT / VORHABEN  
**Bebauungs- u. Grünordnungsplan Eichenhain**

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR  
 Markt Metten

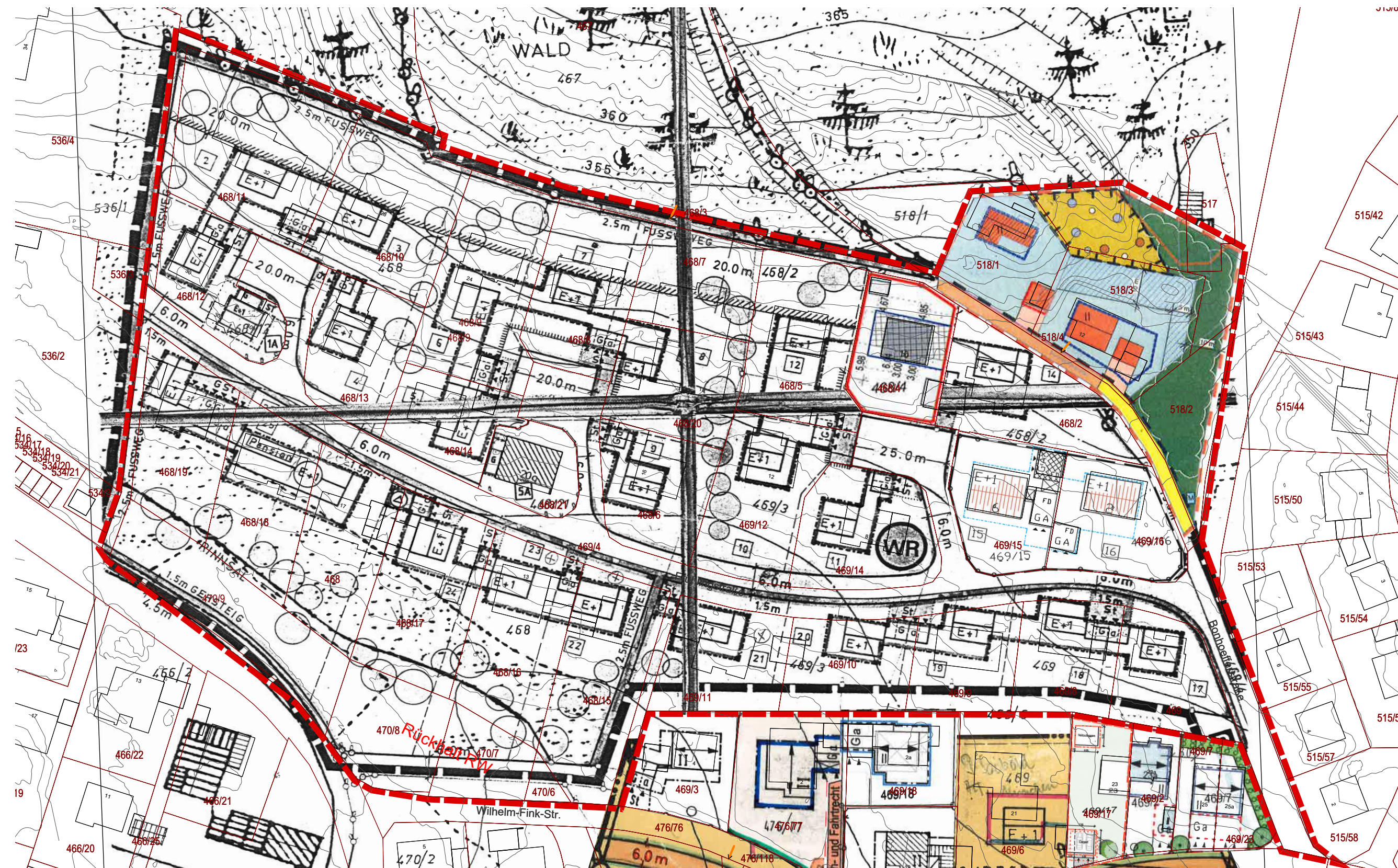
PLANNHALT  
 Anlage 1 - rechtskräftiger Stand Käiberweide

FESTSETZUNGEN NACH § 9 B.Bau.G.

- 0.1. **BAUWEISE:**  
 0.1.1. offen.  
 0.2. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:**  
 0.2.1. bei Einzelhausgrundstücken = 650 qm.  
 0.3. **FIRSTRICHTUNG:**  
 0.3.1. die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1.17. u. 2.1.18.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN NACH ART. 107 B.B.O.

- 0.4. **EINFRIEDUNGEN:**  
 0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.17. u. 2.1.18.  
 Art: Holzlatten- Hanfchelzaun oder Hecke straßenseitig.  
 Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m.  
 Ausführung: Oberflächenbehandlung, braunes Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbschutz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe höchstens 30 cm über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glatter Beton.  
 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.  
 0.5. **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:**  
 0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: talseitig nicht über 2,50 m. Kellergaragen sind unzulässig.  
 0.5.10. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und höchstens 2% Gefälle auszubilden. Der Ortgang hat waagrecht zu verlaufen. Traufhöhe: talseitig nicht über 2,50 m.  
 0.6. **GEBÄUDE:**  
 0.6.9. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.17. u. 2.1.18.:  
 Dachform: Satteldach 23 - 28°  
 Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder rot.  
 Dachgauben: unzulässig.  
 Kniestock: unzulässig.  
 Sockelhöhe: nicht über 0,50 m.  
 Ortgang: nicht über 0,20 m.  
 Traufe: nicht über 0,50 m.  
 Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.



1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 1.1. **WOHNBAUFLÄCHEN:**  
 1.1.1. Reine Wohngebiete § 3 Bau-NVO, Absatz 1 - 3.  
 1.1.2. Gemischte Bauflächen: entfällt.  
 1.1.3. Gewerbliche Bauflächen: entfällt.  
 1.1.4. Sonderbauflächen: entfällt.  
 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 2.1. **ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:**  
 2.1.17. als Höchstgrenze: a) Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss, b) oder sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (Hanghaus). Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen. Dachgeschossausbau unzulässig. bei WRs GRZ 0,4 GFZ 0,7  
 2.1.18. zwingend: a) Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss, b) oder sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (Hanghaus). Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen. Dachgeschossausbau unzulässig. bei WR GRZ 0,4 GFZ 0,7  
 3. **BAULINIEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN:**  
 3.4. Baugrenze.  
 4. **BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:**  
 entfällt.  
 5. **FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:**  
 entfällt.  
 6. **VERKEHRSFLÄCHEN:**  
 6.1. Straßenverkehrsflächen (öffentl. Straßen).  
 6.1.1. Gehsteige und öffentliche Fußwege.  
 6.2. öffentliche Parkflächen.  
 6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.  
 7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN**  
 7.4. Umformerstation.  
 8. **FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN**  
 9. **GRÜNFLÄCHEN**  
 9.15. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten).  
 10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
 entfällt.  
 11. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN**  
 entfällt.  
 12. **FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**  
 entfällt.  
 13. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**  
 13.1.1. Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.  
 13.1.2. Flächen für Gemeinschaftstellplätze.  
 13.1.5. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung.  
 13.1.6. Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung.  
 13.2. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen.  
 13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.  
 13.8. Flächennummernlinie.

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 14.12.5. Bebauungsgrenze, anbaufreie Zone.  
 14.14.8. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung. (Neu zu vermessen).  
 14.15.1. Maßzahl.  
 14.16.1. Grundstücknummerierung

15. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

- 15.1. **FESTPUNKTE:**  
 entfällt.  
 15.2. **GRENZPUNKTE UND GRENZEN:**  
 15.2.1. Grenzstein.  
 15.2.2. Grenzpflock.  
 15.2.4. Flurstücksgrenze, Uferlinie.  
 15.2.5. Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein).  
 15.3. **BAUWERKE:**  
 15.3.1. Wohngebäude.  
 15.3.2. Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude).  
 15.3.6. Böschung.  
 15.4. **STRASSEN UND WEGE:**  
 15.4.1. abgemarkter Weg.  
 15.4.2. nicht abgemarkter Weg.  
 15.4.3. Fußweg.  
 15.5. **GEWÄSSER:**  
 15.5.1. Rinnal.  
 15.6. **NUTZUNGSARTEN:**  
 15.6.1. ohne Kartenzeichen Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, Lagerplatz, usw.  
 15.6.2. Acker mit Obstbäumen.  
 15.6.3.a. Nadelwald.  
 15.6.3.b. Laubwald.  
 15.7. **TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE:**  
 entfällt.  
 15.8. **-VERSCHIEDENES:**  
 15.8.1. Höhenlinien.  
 15.8.2. Flurstücks-Nummern.

Änderungen durch Deckblätter:

- DB1: gesamter Geltungsbereich des BPs: Ermöglichen von Dachgeschossausbau; Festlegung eines Stellplatzschlüssels; Änderung d. textl. Festsetzungen: mehr Flexibilität hinsichtl. d. Dachneigung, Dachgauben bei I+D ab 30° jetzt zulässig (+Regelungen hierzu), Ortgang von max. 0,2 auf 1,0 m, Traufe von max. 0,5 auf 1,0 m, Regelungen hinsichtl. Zwerch- und Standgiebel, Erker, Veranden und Wintergärten und Ermöglichung von Solarenergienutzung  
 DB2: Mindestgrößen von Grundstücken entfällt, Gemeinschaftsgaragen nun auch mit Flachdach zulässig, auf Fl.Nr. 468/12 wurde ein zweites Wohnhaus errichtet; Ermöglichung von Bebauung auf Fl.Nr. 468/21  
 DB3: nicht vorhanden  
 DB4: Änderung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 469/15 und 469/16  
 DB5: Einbeziehung der Fl.Nr. 518/1-4 in den Bebauungsplan; Anheben der max. Wandhöhe von 6,5 auf 7,0 m  
 DB6: Nachverdichtung auf Fl.Nr. 468/4: Erhöhung Zahl der Vollgeschosse, Zulassen einer Kellergarage, Änderung der Baugrenzen, Änderung der Dachneigung

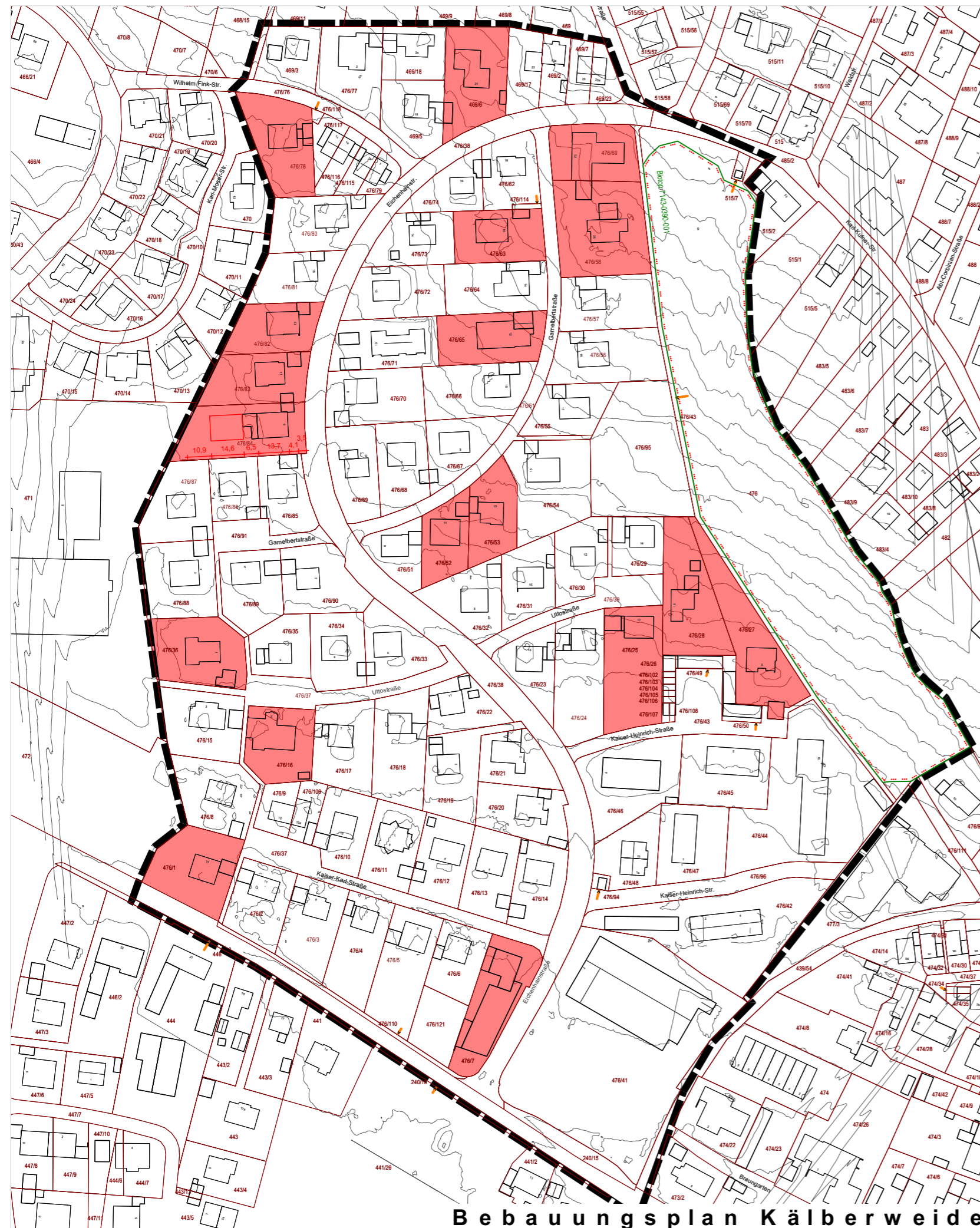
Die in rot markierten Änderungen stellen Änderungen dar, welche sich auf den gesamten Geltungsbereich beziehen und somit die Urfassung in ihrer Gesamtheit beeinflusst haben.

PROJEKT / VORHABEN  
 Bebauungs- u. Grünordnungsplan Eichenhain

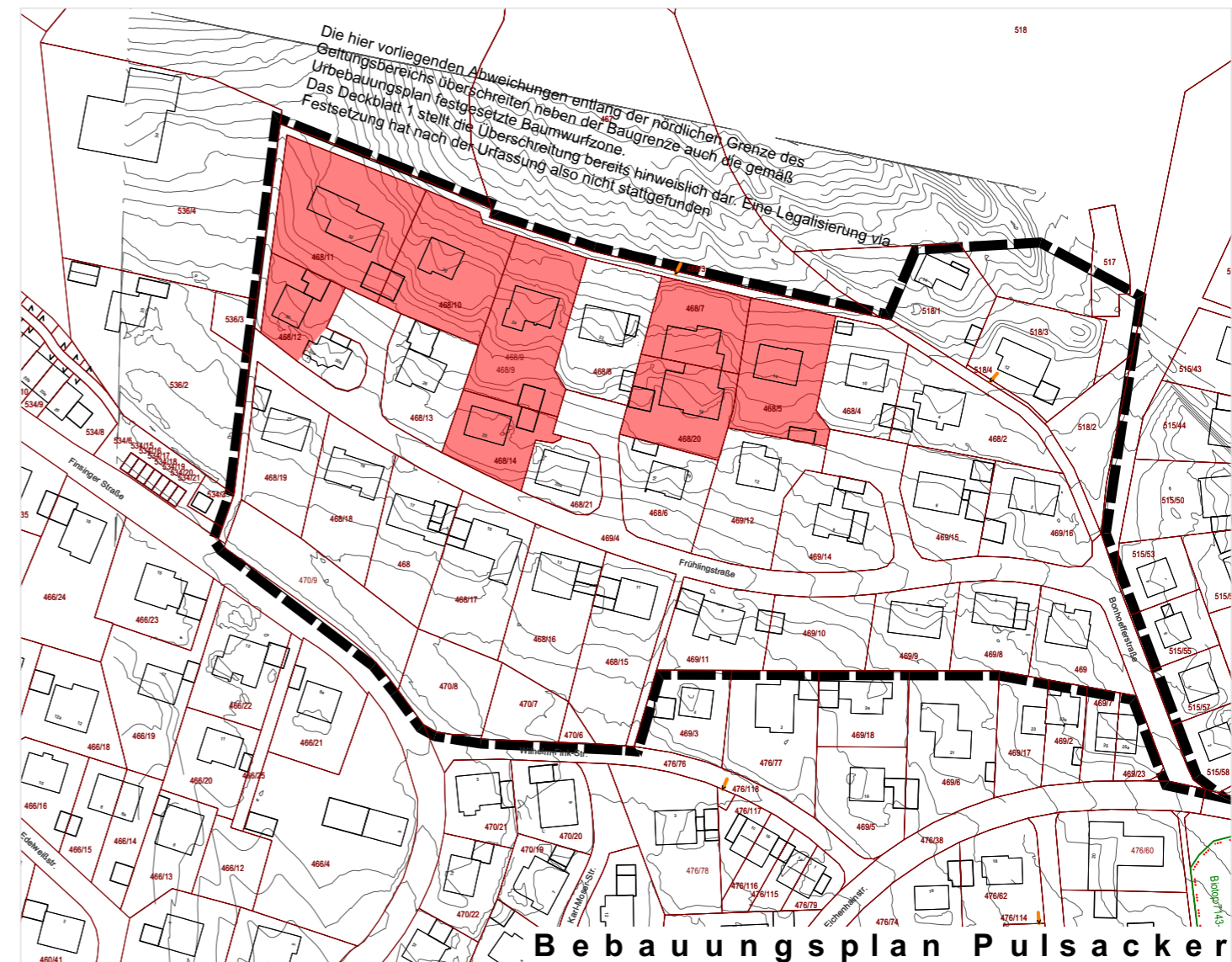
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR  
 Markt Metten

PLANINHALT  
 Anlage 2 - rechträftiger Stand Pulsacker

G+2S  
 GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL  
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
 Büro Passau 94036 Heuwinkel 1. fon 0851/490 797 66  
 email: spoerl@gslandschaftsarchitekten.de  
 MASSSTAB 1:1000 DATEINAME 3228.vwx  
 DATUM 28.04.2023 PLAN-NR. 3228.PA-best



**Bebauungsplan Kälberweide**



Die hier vorliegenden Abweichungen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs überschreiten, neben der Baugrenze auch die gemäß dem Bebauungsplan festgesetzte Baumwurfzone. Das Deckblatt 1 stellt die Überschreitung bereits hinweislich dar. Eine Legalisierung via Festsetzung hat nach der Urlassung also nicht stattgefunden.

**Bebauungsplan Pulsacker**

Die in rot dargestellten Flächen weisen signifikante Abweichungen des Bestandes im Vergleich zum rechtskräftigen Satzungsstand hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) auf. Hierbei wurden primär die Hauptwohngebäude untersucht. Abweichungen hinsichtlich untergeordneter Nebenanlagen wie Garagen oder Gartenhäuser konnten aufgrund der Ungenauigkeit der vorliegenden Unterlagen nicht zielführend untersucht werden.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl sind keine Überschreitungen innerhalb der beiden untersuchten Geltungsbereiche erkennbar. Ebenso wie bei der Untersuchung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden Nebenanlagen nicht bei der Untersuchung berücksichtigt. Über die sog. GRZ II (§ 19 (4) BauNVO) wird also keine Aussage getroffen.

Weitere Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan konnten nicht identifiziert werden. Sowohl die Anzahl an Vollgeschossen als auch die Dachformen sind, soweit aus den vorliegenden Unterlagen erkenntlich, entsprechend der Urbebauungspläne bzw. den Deckblättern ausgeführt.

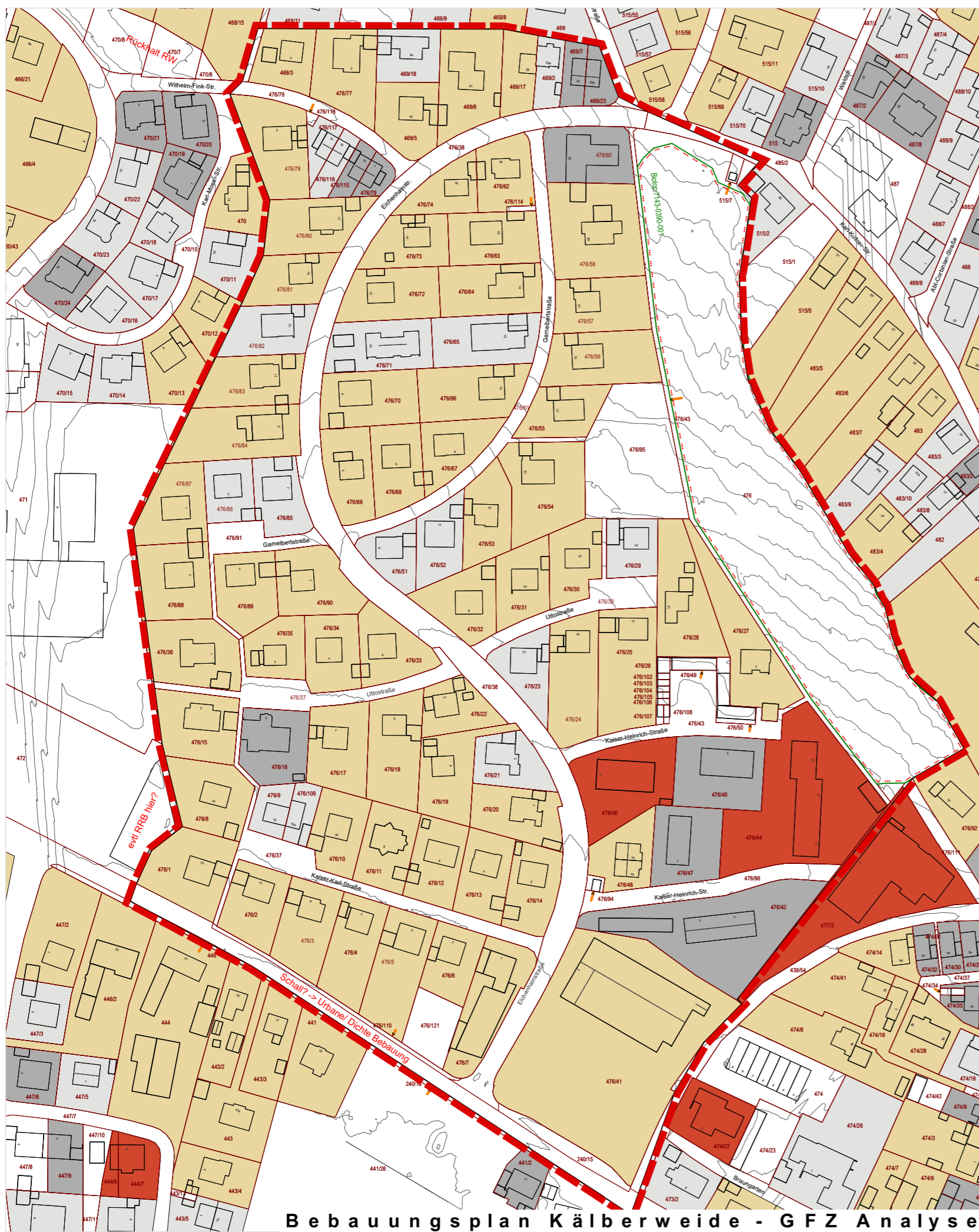
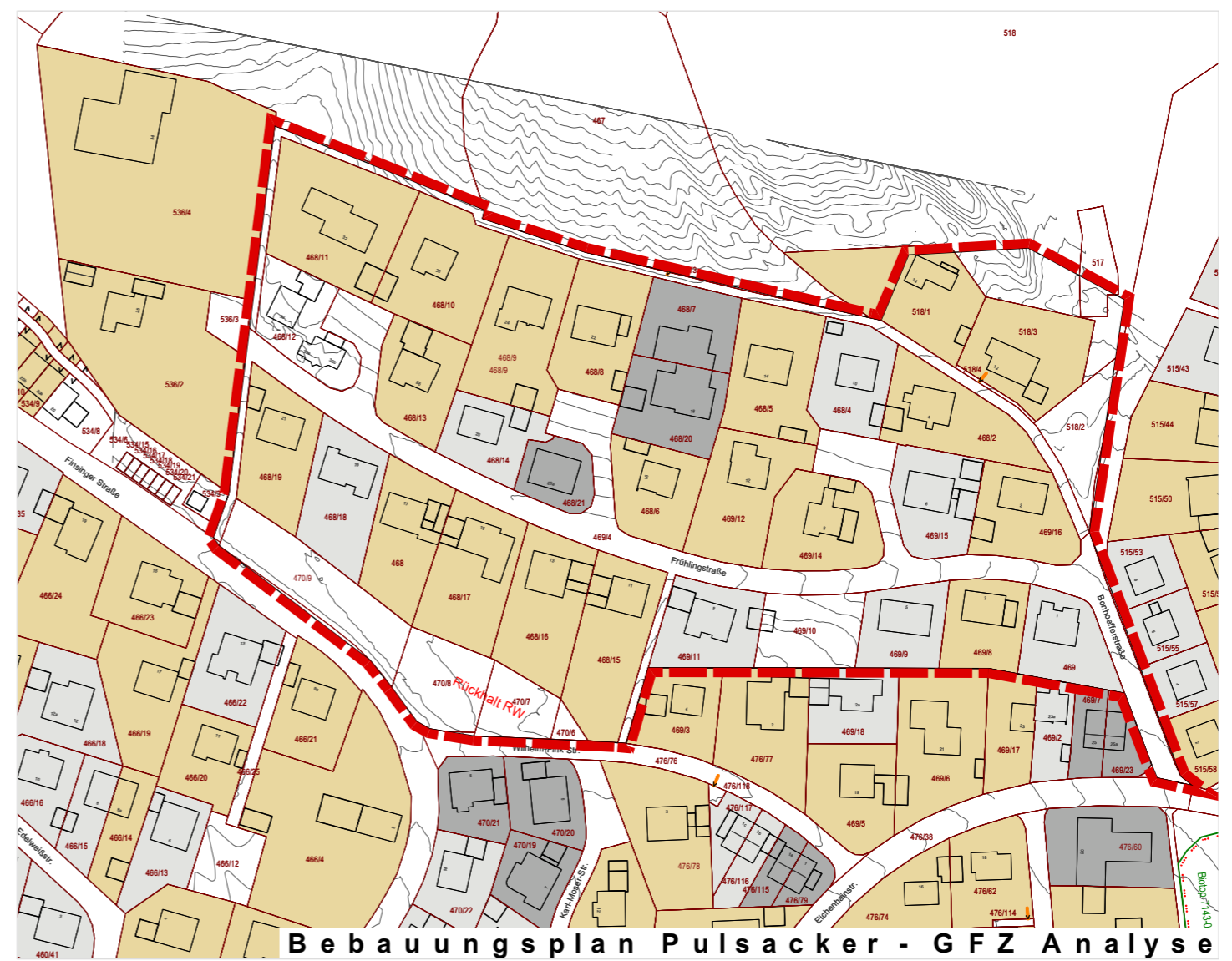
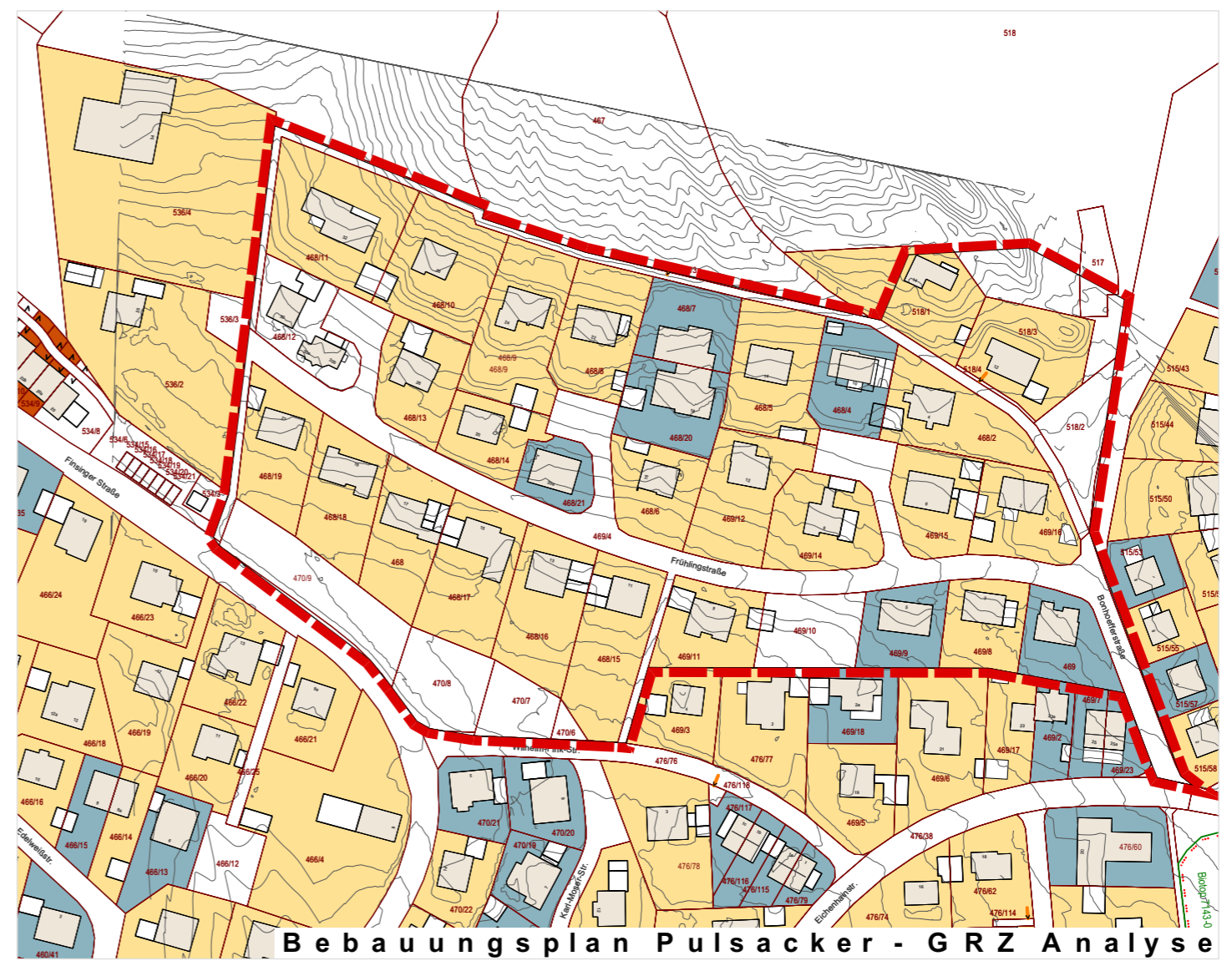
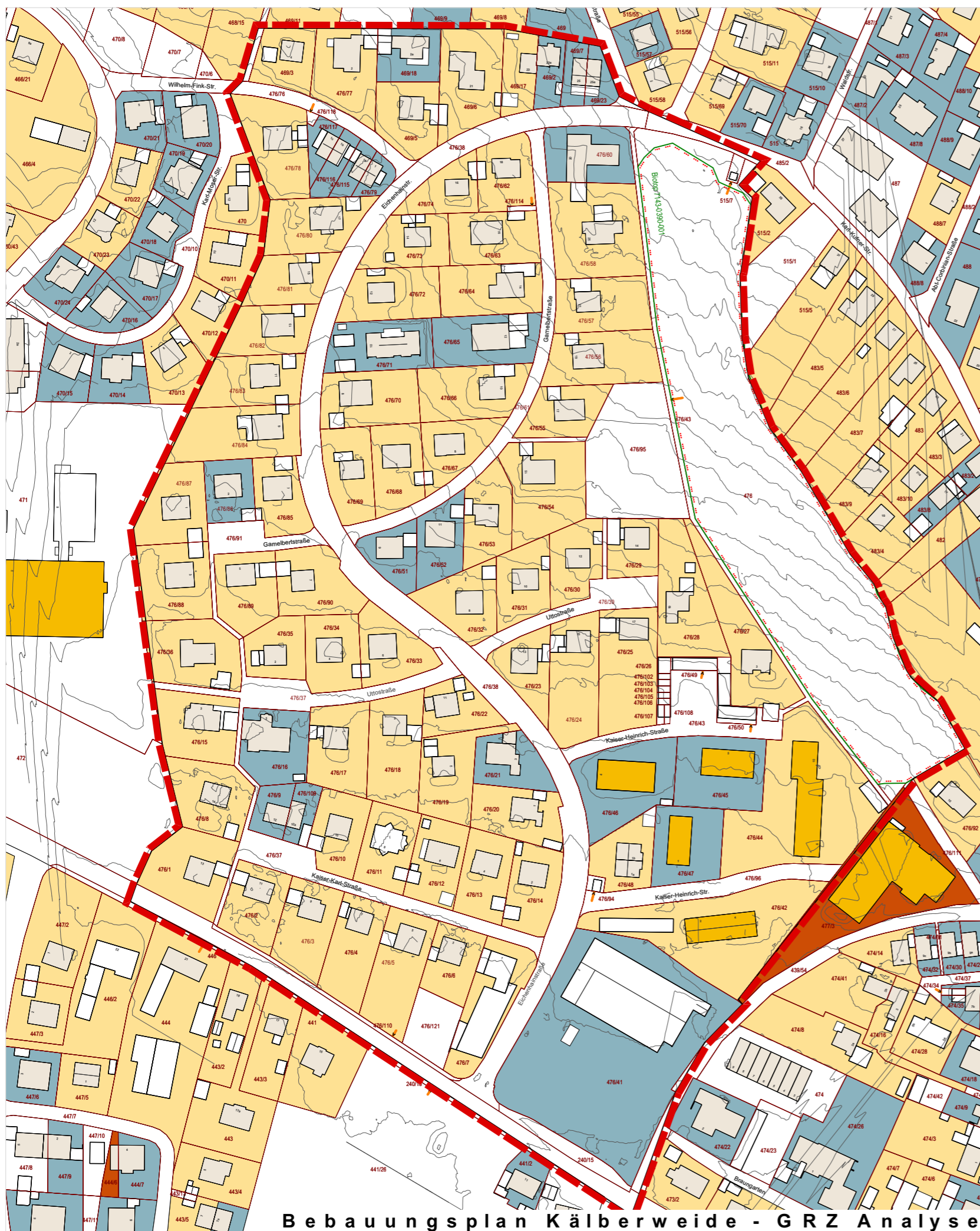
Die Abweichungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche scheinen städtebaulich verträglich, zumal der Urbebauungsplan mit sehr engen Baugrenzen gearbeitet hat. Der reale Bestand dient als mögliche Orientierung für die Überarbeitung der Bebauungspläne, dieser wird nach aktuellem Kenntnisstand berücksichtigt und wird auch in der Zielsetzung der Überarbeitung entsprechend formuliert. Komplikationen wie z.B. die Überschreitung der Baumwurfzone sind gesondert zu betrachten.

PROJEKT / VORHABEN	<b>Bebauungs- u. Grünordnungsplan Eichenhain</b>	
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR	Markt Metten	
PLANINHALT	Anlage 3 - Abweichungen des Best. ggü. rechtskräftigen BP	
MASSTAB	1:2000	3228.vwx
DATUM	28.04.2023	PLAN-NR.: 3228.Abweich.



**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
 Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66  
 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de





z.B. 441/2	Flurstücksgrenze mit Nr.		Grenze Geltungsbereich		GFZ unter 0,35
	z.B. 3		GRZ unter 0,2		GFZ 0,35 bis 0,5
	Gebäude mit Nr.		GRZ 0,2 bis 0,4		GFZ 0,5 bis 0,7
	Gebäude 2 Geschosse (GRZ Analyse)		GRZ über 0,4		GFZ über 0,7
	Gebäude > 2 Geschosse (GRZ Analyse)				

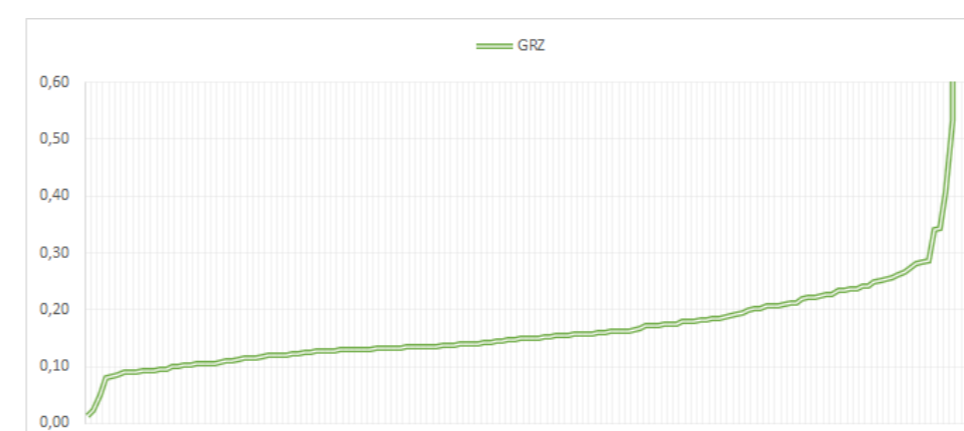
Die Analyse der beiden Bebauungspläne hinsichtlich der Grundflächenzahl lässt deutlich erkennen, dass innerhalb der Geltungsbereiche weite Teile nur mit sehr geringer Dichte bebaut wurden. Bis auf den Bereich um die Kaiser-Heinrich Straße sind dichter bebaute Grundstücke nur einzeln innerhalb der Baugebiete verstreut. Einen Trend, nach welchem man gewisse Bereiche bereits als verdichtet ansehen kann gibt es also bis auf die Kaiser-Heinrich Straße nicht.

Der Bereich um die Kaiser-Heinrich Straße stellt insgesamt eine Ausnahme dar, auch hinsichtlich der Geschosshöhe befinden sich hier die einzigen Gebäude, welche eine Vollgeschosshöhe von 2 überschreiten. Ansonsten sind sämtliche Gebäude zweistöckig.

Dies bildet sich auch in der Darstellung der Geschosshöhe ab. Hier sind der Großteil der Grundstücke mit einer geringen GFZ von unter 0,35 bebaut. Die höheren Geschosshöhen ergeben sich primär durch die ebenso höhere überbaute Grundfläche.

Die höheren Verdichtungsgrade hinsichtlich GRZ und GFZ fügen sich nach erster Einschätzung verträglich in den Bestand ein. Städtebaulich auffällige Konflikte sind nicht zu erkennen. Die bestehenden, innerhalb der Baugebiete vorliegenden Verdichtungsgrade können als Orientierung für eine verträgliche Nachverdichtung dienen. Ob auch höhere Dichtegrade noch verträglich sind, ist in der weiteren Bearbeitung der Bebauungspläne neu aufzustellen zu eruieren.

Auch ob eine Nachverdichtung in die Höhe oder in der Fläche sinnvoll ist muss in detaillierter Untersuchung der jeweiligen Straßenzüge, ggf. sogar der jeweiligen Grundstücke untersucht werden.



PROJEKT / VORHABEN  
**Bebauungs- u. Grünordnungsplan Eichenhain**

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR  
Markt Metten

PLANINHALT  
Anlage 4 - Analyse der GRZ u. GFZ

**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

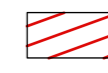
MASSSTAB 1:2000 DATENAME 3228.vwx  
DATUM 28.04.2023 PLAN-NR. 3228.GRZFZ

Übersicht über die GRZ innerhalb der beiden Geltungsbereiche; insgesamt ist das Plangebiet bis auf die o.g. Bereiche recht homogen, weitere Abstufungen sind nicht zu erkennen.

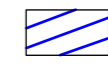
# Erläuterung der Planzeichen



Grenze Geltungsbereich



Baumwurfzone entlang größerer zusammenhängender Gehölzbestände



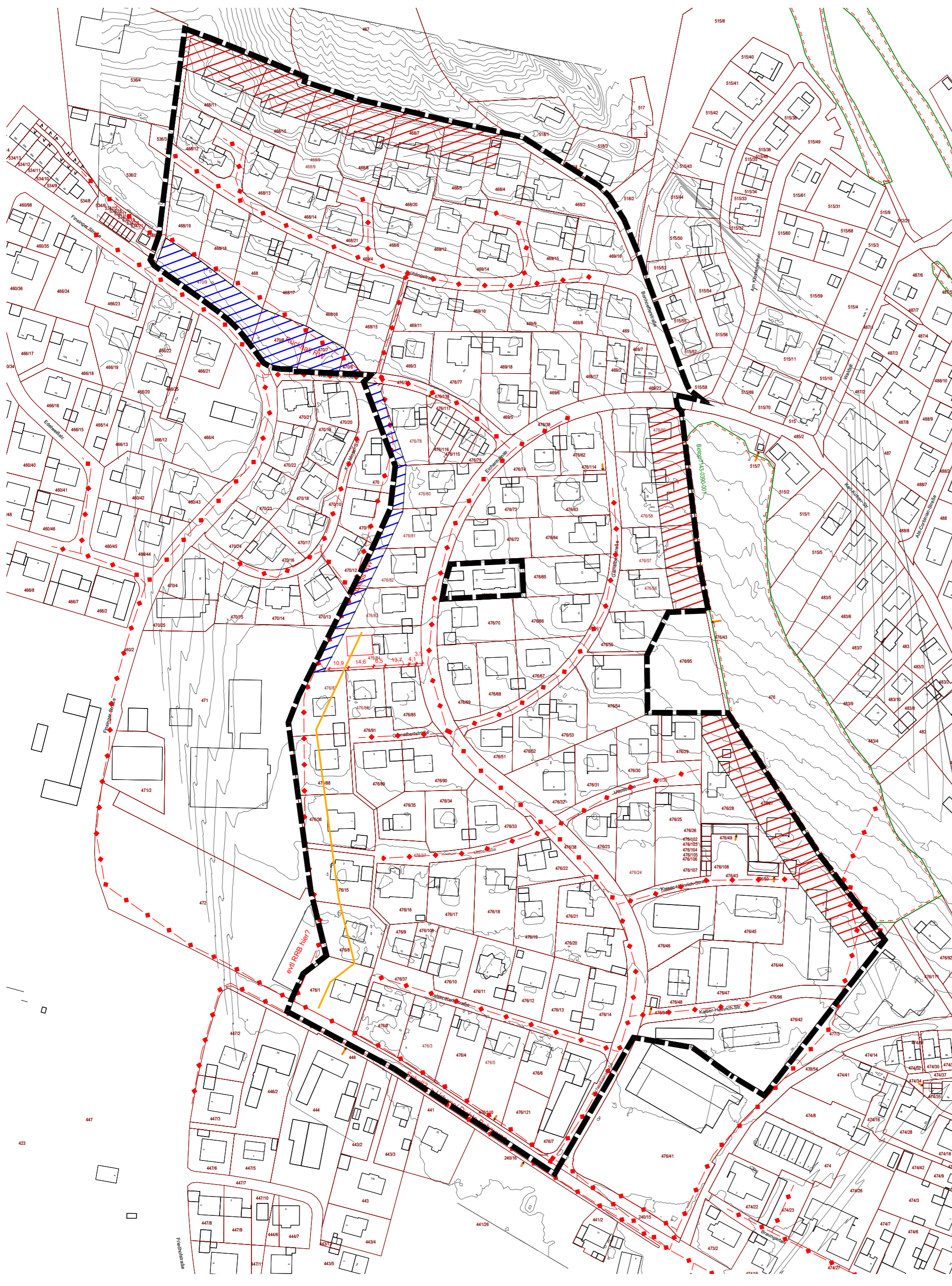
für den Wasserabfluss bedeutende Grünflächen



überlastete bzw. zu Überlasteten führende Mischwasserkanalleitungen



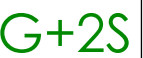
mögliche Konflikte hinsichtlich Lärm (Straße & Schul-/Sportlärm)



PROJEKT / VORHABEN  
**Bebauungs- u. Grünordnungsplan Eichenhain**

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR  
**Markt Metten**

PLANINHALT  
**Anlage 5 - Restriktionen**

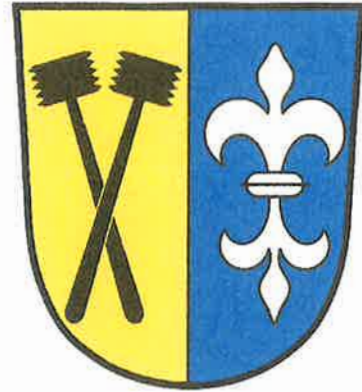


**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gS-landschaftsarchitekten.de

MASSSTAB	1:2000	DATEINAME	3228.vwx
DATUM	28.04.2023	PLAN-NR.	<b>3228.Restriktionen</b>

# 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
<b>1</b>	<b>Umweltbelange</b>
1.1	Schutzgut <b>Menschen / Immissionsschutz</b> : Überschlägige Berechnung Verkehrslärm, Betrachtung Lärm aus benachbarter Schule, jeweils im Umweltbericht. Ergebnisse: Keine Richtwertüberschreitungen durch Verkehrsgerausche im Planzustand. Geräusche aus Schulbetrieb verträglich mit geplanter Nutzung.
1.2	Schutzgut <b>Menschen / Wohnumfeld</b> : Bewertung im Umweltbericht: Keine wesentlichen Auswirkungen.
1.3	Schutzgut <b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b> : 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 <b>Fläche</b> : 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 <b>Boden</b> : 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 <b>Wasser</b> : 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 <b>Luft und Klima</b> : 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 <b>Landschaft</b> : 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 <b>Kulturelles Erbe</b> und sonstige <b>Sachgüter</b> : Bewertung Umweltzustand und Auswirkungen durch Umweltbericht. Ergebnisse: Keine Bedeutung des Plangebietes, keine erheblichen Auswirkungen.
1.10	<b>Wechselwirkungen</b> : sind gegebenenfalls am jeweiligen Ende der Wirkungskette unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen berücksichtigt.
1.11	<b>Vermeidung / Ausgleich</b> : Maßnahmen zu Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind berücksichtigt, Ausgleich ist nicht erforderlich.
1.12	<b>Nichtdurchführung</b> 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.