



MARKT EGING AM SEE

Landkreis Passau

Reg.-Bezirk Niederbayern

**Bebauungsplan „FASANENFELD V“
Deckblatt 6**

Aufstellung gemäß §13a BauGB

Entwurf vom 07.03.2024

Planung:

TRAGWERK Ingenieurbüro
Martin Leitzinger GmbH
Dipl.Ing. (FH)
Leharstrasse 11
94577 Winzer-Neßlbach

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Eging am See hat in der Sitzung vom 04.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 in der Fassung vom 28.06.2023 hat in der Zeit vom 20.07.2023 bis einschließlich 24.08.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf vom 28.06.2023 zur Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 vom hat in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 in der Fassung vom 07.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis.....beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 in der Fassung vom 07.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis.....öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Eging a. See hat mit Beschluss des Marktgemeinderates Eging a. See vomdie Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Eging, den

(Siegel)

Walter Bauer
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt, den
Markt Eging am See

Walter Bauer
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Eging, den

(Siegel)

Walter Bauer
1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

I. Gegenstand der Planung

1. Anlass und Ziel der Änderung

Es wird beabsichtigt auf der Grundstücksfläche Flurnummer 1416/1, Gemeinde Eging am See, vier Wohngebäude zu errichten. Das Grundstück hat eine Fläche von 3112 qm. Die Parzellen sollen jeweils mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden. Das Grundstück grenzt östlich an den Bebauungsplan „Fasanenfeld V“ an und wird als Grünlandfläche genutzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mittels Deckblattänderung Nr. 6 soll die Grundlage geschaffen werden, die Lücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung zu schließen. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2023 beschlossen die Änderung durchzuführen.



Abb. 1: Ausschnitt Luftbild Geodaten online (unmaßstäblich)

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt. Sie liegt im allgemeinen Wohngebiet Fasanenfeld.

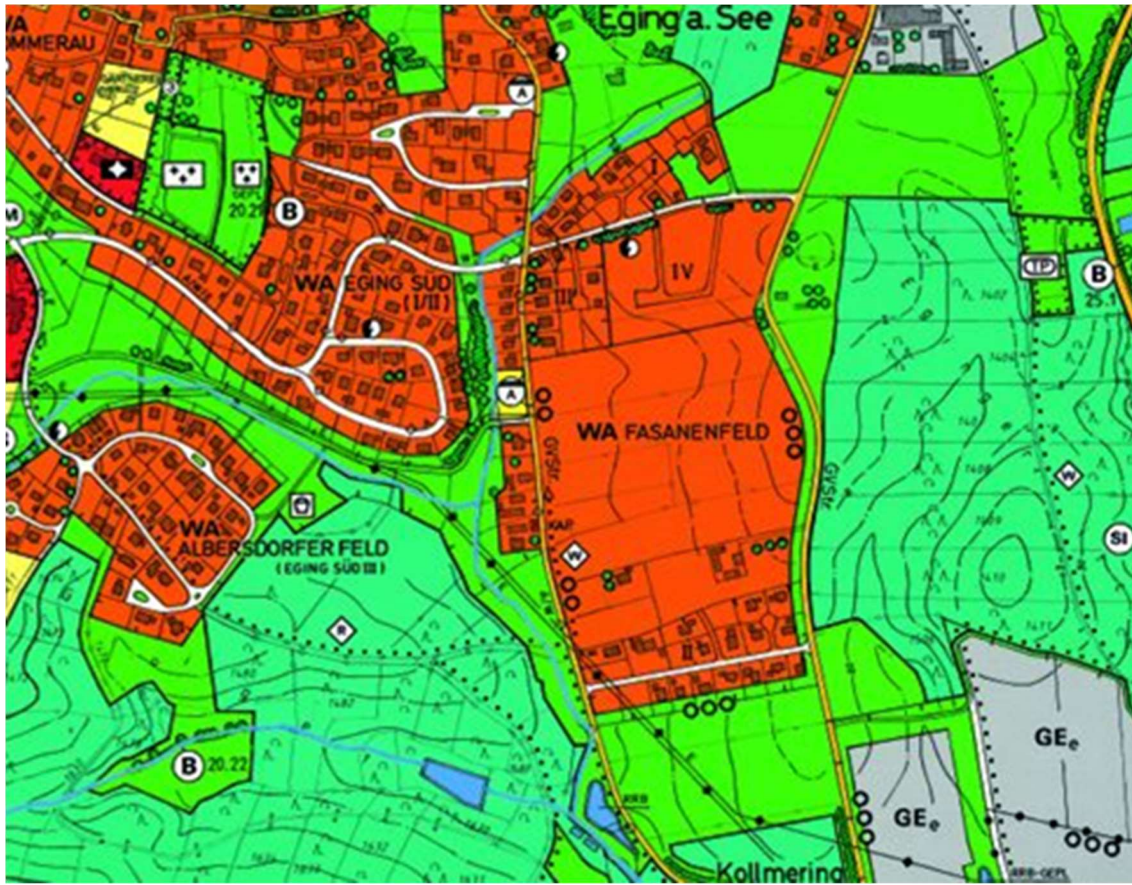


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Fasanenfeld V“ (unmaßstäblich)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern und die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die beplante Fläche ist von Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt ein Gehweg und die Straße „Fasanenweg“ an das Flurstück an. Bei der Planung handelt es sich um einen Lückenschluss der bestehenden Wohnbebauung mit weniger als 20.000 m².

Durch die Bauleitplanung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Fläche des Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

II. Inhalt der Planung

1. Bauparzellen und Stichstraße

Die geplanten vier Bauparzellen werden über eine 4,00 m breite, gering belastete Stichstraße anbindend an Fasanenweg auf der nördlichen Grundstücksseite erschlossen. Das Ende der Stichstraße wird als Wendeanlage ausgebildet. Die Erschließungsstraße wird als eigene Flurnummer eingetragen.

Die Bauparzellen haben eine Größe von ca. 632 qm bis 663 qm. Die Parzellen 73 und 74 sollen mit je einem Einfamilienwohnhaus mit zwei Wohneinheiten bebaut werden können, die Parzellen 75 und 76 mit je einem Einfamilienwohnhaus mit einer Wohneinheit.

Der geplante Geländeverlauf orientiert sich weitestgehend am Urgelände.

2. Festsetzungen

a. Planliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Der Abstand der südlichen Baugrenze der Parzellen beträgt 5,00 m zur Grundstücksgrenze und soll eingegrünt werden. Die westliche Baugrenze von Parzelle 1, angrenzend an öffentliche Fläche (Fasanenweg) hat den Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze.

Die verbleibenden Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,00 m. Vor den Garagen sind mindestens 5,00 m Stellfläche von der Grundstücksgrenze vorzusehen.

b. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit den rechtskräftigen Deckblättern behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Parzelle 73 und Parzelle 74:

Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Parzelle 75 und Parzelle 76:

Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus

Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig

Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6.

Durch planliche und/oder textliche Festsetzungen sind keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen.

Hochwasserschutz:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist für besiedeltes Gebiet mindestens eine Hochwasser-sicherheit gegen einen 100 jährlichen Abfluss zu gewährleisten. Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung auf Parzelle 72 ist die Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 0,25 m über dem Höhenniveau des Fasanenweges auf Höhe Einmündung der neuen Erschließungsstraße zu legen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Trotz der weitgehenden Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasserereignisse (größer HQ100) zu Überschwemmungen und somit zu Schäden führen können.

Versorgungsleitungen:

Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln ist im Bereich der Pflanzungen freizuhalten.

Entsorgung:

Die Abfallbehälter sind am bereits bestehenden, öffentlichen Fasanenweg Flur-Nr. 290 zur Leerung bereitzustellen.

3. Erschließung

Die Erschließung des Baulands erfolgt über eine Stichstraße westlich anbindend an die bestehende Ortsstraße Fasanenweg. Die Erschließungsstraße wird am Ende mit einer Wendeanlage ausgeführt. Die Entsorgung erfolgt über die Anbindung an die bestehenden öffentlichen Leitungen im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser des Grundstücks Fl.Nr.1416/1 kann problemlos auf den Ableitungskanal vom RÜB zum RRB im Bereich der Fl.Nr. 1413/1 angeschlossen werden, während das Schmutzwasser des Grundstücks Fl.Nr.1416/1 auf dem im Grundstück befindlichen Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Bei notwendiger Umlegung der bestehenden gemeindlichen Kanalleitung auf dem Grundstück Fl-Nr. 1416/1 wird dem Markt Eging a. See die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese Leitung zugesichert.

4. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Aufgrund der unmittelbaren Nähe bzw. direkter Nachbarschaft bestehender Wohnhäuser bzw. siedlungstypischer Nutzungen sind keine UVPG-pflichtigen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs begründet. Außerdem sind durch die Planung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen, da innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs keine entsprechenden Flächen vorhanden sind.

5. Schutzgutbetrachtung

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche ist von Norden, Osten und Süden von Wohnbebauungen umgeben. Im Westen grenzt ein Gehweg und die Straße „Fasanenweg“ an das Flurstück an. Der Geltungsbereich liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet oder Naturpark. Das auf der Fläche vorhandene Grünland wurde am 20.09.2023 kartiert. Dabei wurden alle notwendigen Kriterien aus dem „Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“ erfüllt und somit auf ca. 2.400 m² der insgesamt etwa 3.000 m² großen Fläche der Biotop- und Nutzungstyp G212-GU651E (gem. BayKompV) auf der Fläche festgestellt. Aus diesem Grund ist es notwendig einen entsprechenden Ersatz für die kartierwürdige Biotopfläche zu schaffen. Die Ersatzfläche befindet sich auf den Flurnummern 1456/35 und 1456/36 in der Gemarkung Saldenburg (Gemeinde Saldenburg, Landkreis Freyung-Grafenau). Hier wird durch entsprechende Pflegemaßnahmen ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt (siehe Anlage 1 Ersatzflächenplan).

Aufgrund der Entwicklung einer entsprechenden Ersatzfläche sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das geplante Areal wird derzeit als Grünland genutzt. Der Untergrund des geplanten Flurstücks besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern aus „Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)“. Die verfügbare Fläche ist bereits von drei Seiten von Wohnbebauungen umgeben, weshalb die Fläche gut für die Erweiterung des Siedlungsbereiches geeignet ist. Der Boden im Geltungsbereich wird durch das geplante Bauvorhaben versiegelt. Durch das Bauvorhaben und der damit einhergehenden Versiegelung sind aufgrund der geringen Fläche keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Zudem befindet sich die Fläche außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem und außerhalb wassersensibler Bereiche. Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Detailliertere Aussagen sind erst nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes möglich. Durch das Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten eines Siedlungsbereiches und besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder großvolumige Gehölze. Die Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet zieht keine erheblichen Auswirkungen auf den bestehenden Wirkraum (Siedlungsgebiet) nach sich, da die Fläche keine besondere Kaltlufthaushaltliche Bedeutung aufweist. Somit sind durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

An den Geltungsbereich grenzen im Norden, Osten und Süden bereits vorhandene Wohnbebauungen an. Das geplante Wohngebiet fügt dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes Element hinzu. Die vorhandene Lücke inmitten des Siedlungsbereiches kann somit weitestgehend geschlossen werden. Zudem wird u.a. die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Fasanenfeld V“ festgesetzt. Somit sind durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Eine anthropogene Prägung des Areals liegt bereits durch das vorhandene Siedlungsgebiet vor. Im Westen der beplanten Fläche befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der vorbeiführenden Straße eine Waldfläche. Diese wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, wodurch eine naturnahe Erholungsfunktion des Gebietes weiterhin gegeben ist. Der vorbeilaufende Gehweg wird durch das geplante Wohngebiet ebenso nicht überplant. Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW. Durch das Bauvorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Laut Daten des BayernAtlas befindet sich auf dem beplanten Areal kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD). Ebenso sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäle ausgewiesen. Im gesamten Gemeindegebiet sind generell wenige Denkmäle vorhanden. Durch das Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Fläche

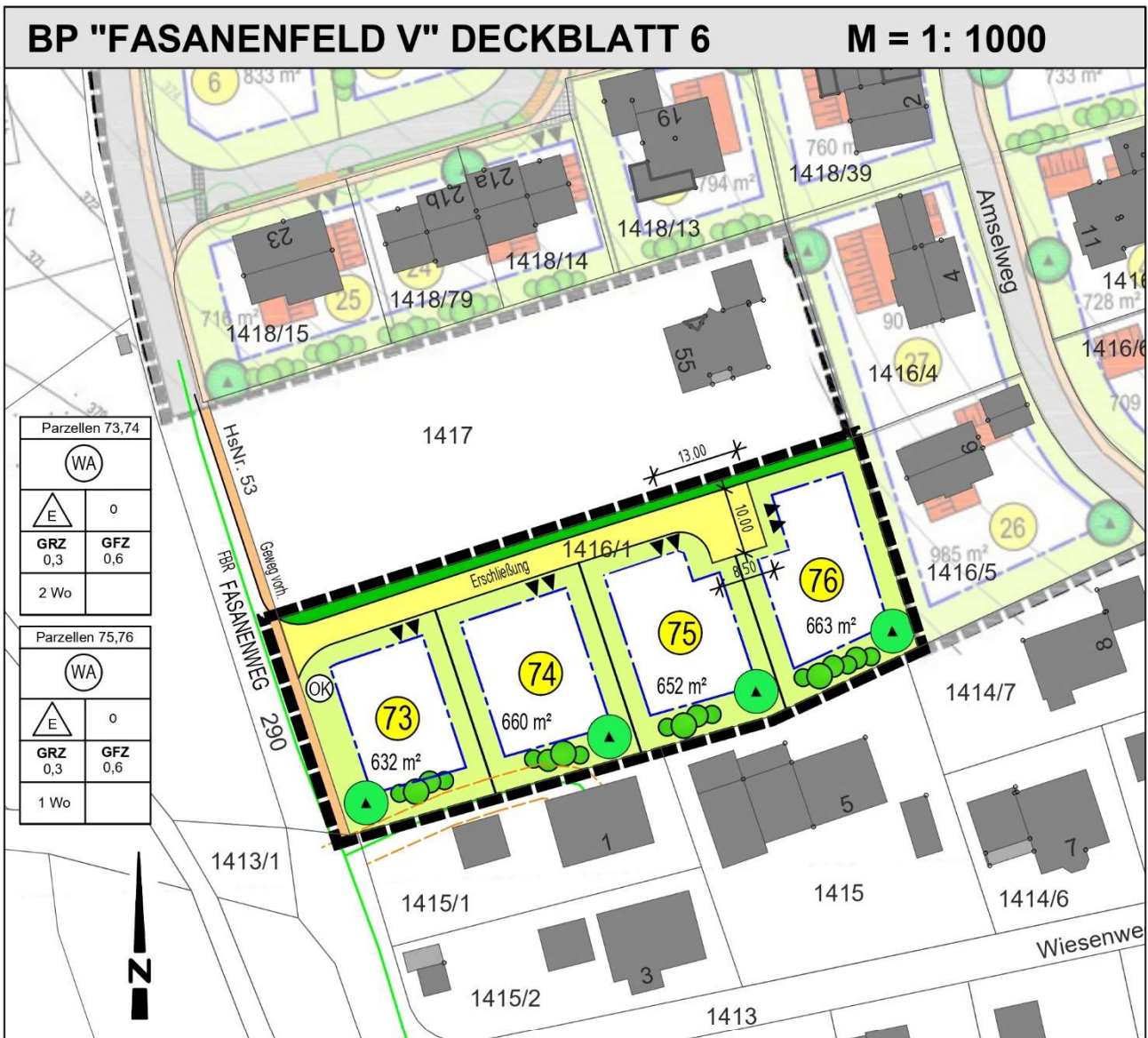
Mit der Bebauungsplanänderung gehen Flächenversiegelungen einher. Durch die Festlegung einer niedrigen GRZ und grünordnerischer Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplanes „WA Fasanenfeld V“ kann eine Durchgrünung und ein sparsamer Umgang mit der Baufläche erzielt werden. Durch das Bauvorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

6. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung

Während der Bauphase sind Baulärm und –schmutz nicht zu vermeiden. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

C. PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Deckblatt Nr. 6



A) Planliche Festsetzungen

5. Bauweise

Parzellen 73, 74



Einfamilienhaus zulässig
2 Wohneinheiten

Parzellen 75, 76



Einfamilienhaus zulässig
1 Wohneinheit



Rohgeschossoberkante mind. 0,25 m über dem Höhenniveau
des Fasanenweges auf Höhe Einmündung
der Erschließungsstraße (einschl. Kellerschächte)

8. Verkehrsflächen



Erschließungsstraße

B) Planliche Hinweise



Bayerwerk (nachrichtlich übernommen)
2,5 m Schutzstreifen

2. Textliche Festsetzungen

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS „Fasanenfeld V“ mit den rechtskräftigen Deckblättern BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT.

Größe der Baugrundstücke/Nutzung

Parzelle 73 und Parzelle 74:

Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Parzelle 73:

OK Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) mind. 0,25 m über dem Höhenniveau des Fasanenweges auf Höhe Einmündung Erschließungsstraße.
Bei Bauvorhaben mit Kellergeschoß ist auf die bauliche Ausführung zu achten (z.B. Weiße Wanne).

Parzelle 75 und Parzelle 76:

Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus
Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig

Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6.
Durch planliche und/oder textliche Festsetzungen sind keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen.

Versorgungsleitungen:

Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen:

Der erforderliche Ausgleich wird auf den Flur-Nrn. 1456/35 und 1456/36 in der Gemeinde Saldenburg, Landkreis Freyung-Grafenau, erbracht.